

Caiet de sarcini

privind atribuirea contractului de achiziție publică servicii de reevaluare bunuri imobile aflate în patrimoniul Municipiului Onești ce urmează a fi scoase la vânzare

cod CPV 79419000-4 Servicii de consultanță în domeniul evaluării

I. Obiectul achiziției

*1.1 Prezentul caiet de sarcini se aplică la elaborarea ofertei privind achiziția de servicii care se efectuează cu persoane autorizate (persoana fizică sau persoană juridică), care să presteze servicii de reevaluare bunuri imobile aflate în patrimoniul municipiului Onești pentru stabilirea valorii juste, în conformitate cu **Ordinul nr 3471 / 2008** pentru aprobarea **Nomelor metodologice privind reevaluare și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, art.I. alin.(3) și alin. (4).***

*Art. 1 alin. (3) Valoarea justă a unui bun este definită la pct. 2.8 "Reguli generale de evaluare" din cap. II "Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare" din **Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia, aprobate prin Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 1.917/2005, cu modificările și completările ulterioare. Pentru bunurile care au valoare de piață, valoarea justă este identică cu valoarea de piață.***

alin.(4) Valoarea justă se determină pe baza unor evaluări efectuate, de regulă, de evaluatori autorizați conform reglementărilor legale în vigoare.

1.2. Evaluarea bunurilor (clădiri, terenuri) sechestrate în cadrul procedurii de executare silită

II. Legislație aplicabilă

2.1. Legea contabilității nr.82/1991, republicată 4;

2.2. Legea nr.15/1994, privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, republicată;

2.3. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.1917/2005, pentru aprobarea normelor metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice, Planul de conturi pentru instituțiile publice și instrucțiunile de aplicare a acestuia;

2.4. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.221/2015 pentru completarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008. ;

2.5. Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr.2908/2016 pentru modificarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, aprobate prin Ordinul ministrului economiei și finanțelor nr. 3.471/2008; ;

2.6. Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;

- 2.7. *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;*
- 2.8. *Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice;*
- 2.9. *Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;*
- 2.10. Normele de aplicare a *Legii nr.98/2016;*
- 2.11. Alte acte normative din domeniu, în vigoare.

III. Descrierea serviciilor

3.1 *Evaluatorul va întocmi lucrarea și va preda Raportul de evaluare la termenul și în condițiile prevăzute în contractul de prestări servicii.*

3.2 *Raportul de evaluare se va întocmi **numai după verificarea în teren a imobilului evaluat, ținând cont de documentele care atestă proprietatea.***

3.3 *Raportul de evaluare va cuprinde cel puțin următoarele elemente :*

-sinteza evaluării;

-obiectul, scopul și data evaluării;

-instrucțiunile evaluării;

-condiții limitative;

-baza de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;

-situația juridică a activelor reevaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează (daca e cazul)-obligatoriu se va trece numărul Procesului-verbal de predare primire în care sunt înscrise caracteristicile bunului preluat, precum nr. H.C.L. prin care s-au atestat la domeniul public/privat.

-descrierea activelor evaluate, schițe , planuri, etc.;

-fotografiile ale activelor evaluate, data inspecțiilor;

-conformitatea cu standardele de evaluare;

-aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora;

-valoarea estimată propusă (toate valorile determinate de către evaluator vor trebui exprimate atât în lei cât și în euro):

-opinia și concluziile evaluatorului;

-declarațiile de conformitate ale evaluatorului;

-semnătura și ștampila evaluatorului.

IV. Valoarea estimată a achiziției este de 40.000,00 lei fără TVA, respectiv 47.600,00 cu TVA.

V. Obligațiile prestatorului

- va întocmi lucrarea în conformitate cu *Standardele de Evaluare, adoptate prin Hotărârea nr. 4/2014 a ANEVAR, publicată în Monitorul Oficial al României nr. 1198/17.12.2021 cu respectarea Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat și respectarea legislației aferente;*
- va asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu evaluator autorizat pentru tipurile de bunuri supuse evaluării, prezentând documente în acest sens;
- rapoartele de reevaluare pentru fiecare imobil, vor fi prezentate beneficiarului în 2 (două) exemplare, pe suport de hârtie, unul pe suport electronic (e-mail) / magnetic (CD).

VI. Cerințe tehnice minime

6.1 Scopul Raportului de reevaluare este determinarea valorii juste a proprietăților imobiliare, în vederea vânzării bunurilor. Valoarea justă a unui bun este definită la pct.2.8 din Reguli generale de evaluare din cap.II „Aprobarea, depunerea și componența situațiilor financiare” din Normele metodologice privind organizarea și conducerea contabilității instituțiilor publice aprobate prin OMFP 1917/2005 cu modificările și completările ulterioare.

6.2 Activitatea de evaluare se desfășoară de către membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) în conformitate cu O.G. nr. 24/2011(1) „Activitatea de evaluare poate fi desfășurată numai de persoanele ce au calitatea de evaluator autorizat, dobândită în condițiile prezentei ordonanțe, care sunt înscrise în Tabloul Uniunii și dovedesc acest fapt prin legitimație de membru sau autorizație valabilă la data evaluării”. Persoanele juridice vor prezenta autorizația de membru corporativ eliberată de ANEVAR.

6.3. Condiții:

- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele aplicabile în domeniul de evaluare;
- aplicarea conform conduitei ANEVAR a cel puțin două metode de evaluare în funcție de situația specifică a fiecărui bun în parte:

VII. Instrumentul/tehnica de atribuire

7. Criteriul de atribuire/Factori de evaluare

7.1. Tipul contractului:

-servicii;

7.2.Criteriul de atribuire:

-prețul cel mai scăzut;

7.3.Descrierea contractului:

Expert independent, o persoană juridică sau fizică ce posedă experiență, competență și care cunoaște și pune în practică în mod corect tehnicile legale pentru realizarea unei evaluări în conformitate cu Codul Deontologic al Profesiei de Evaluator, care este membru al unei asociații naționale profesionale de evaluare recunoscute ca fiind de utilitate publică, având calitatea de evaluatori independenți, cu obligația de a respecta Standardele de Evaluare, în conformitate cu prevederile Legii nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

7.4.Criterii de calificare:

7.4.1. *Lista principalelor servicii similare prestate în ultimii 3(trei) ani, cu indicarea valorilor, datelor de identificare, a beneficiarilor (publici sau privați), fără a se impune o anumită valoare. (ca dovadă se va prezenta orice certificat/document emis sau contrasemnat de o autoritate ori de către clientul beneficiar)*

7.4.2. *Completare formular informații generale.*

7.4.3. *Prezentarea declarației referitoare la starea de incompatibilitate*

7.4.4. *Prezentarea documentelor din care rezultă calitatea de evaluator autorizat de bunuri imobile, conform Ordonanței Guvernului nr. 24/2011, privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor (prezentarea legitimației și a ștampilei de evaluator EI, EPI autorizat, valabilă pentru anul în curs)*

7.4.5. *Existența ofertantului în **Tabloul ANEVAR**, secțiunea **EI, EPI** (demonstrată prin prezentarea unei capturi de pe site-ul oficial ANEVAR)*

7.4.6. *Prezentarea declarației pe propria răspundere a operatorului economic, prin care declară că nu a fost sancționat de către ANEVAR, în ultimii 3(trei) ani.*

7.5.Cerinte tehnice

7.5.1. *Conformitatea cu standardele ANEVAR 2022 valabile la data evaluării: Prestatorul va realiza raportul de evaluare în concordanță cu prevederile ANEVAR-Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv SEV 100, 101, 102, 103, 104, 105, SEV 230, GEV 630 și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în raport;*

7.5.2. *Instrucțiunile evaluării: bunurile subiect se vor evalua de sine stătător, fără a fi în legătură cu altele, la starea faptică (tehnică), constatată de evaluator la data inspecției;*

7.5.3. *Tipul valorii estimate: valoarea reală (justă sau corectă). Conform ANEVAR-Standardele de evaluare a bunurilor 2022-SEV100-Cadru general (IVS-Cadru general)*

7.5.4. *Data de referință a evaluării: cea de la data inspecției;*

7.5.5. *Forma livrării: Raportul de evaluare se va livra în 2(doua) exemplare originale în forma printată, semnate și ștampilate pe fiecare pagină, conținând în mod obligatoriu poze color ale bunurilor supuse evaluării, precum și pe suport electronic (e-mail)/ magnetic (CD);*

7.5.6. *Ipotezele speciale (dacă există și se cunosc la data evaluării): evaluarea se va face considerând bunurile libere lipsite de sarcini.*

7.5.7. *Restricții de utilizare, difuzare sau publicitate: Raportul de evaluare nu poate fi inclus parțial sau în întregime și nici ca referință într-un document publicat, circulară sau declarație, sub nici o formă, fără acordul scris și preliminar al evaluatorului sau după caz al utilizatorului;*

7.5.8. *Tipul raportului: Raport explicativ (narativ)*

7.5.9. *Prestatorul se obligă să prezinte beneficiarului spre analiză și formulare de observații, în termenele stabilite concret în fiecare contract subsecvent (conform legislației în vigoare și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor SEV 2022-ANEVAR).*

VIII. Restricții de participare

8.1. *Având în vedere că pentru achiziția de Servicii de evaluare/ reevaluare bunuri imobile aflate în patrimoniul Municipiului Onesti, precum și a bunurilor (clădiri și terenuri) sechestrate în cadrul procedurii de executare silită în perioada februarie – martie 2024 va fi semnat un contract de prestări servicii cu societatea câștigătoare a licitației și pentru a îndeplini condițiile impuse prin Regulamentul privind regimul juridic al drepturilor de proprietate publică și de proprietate privată ale unității administrativ-teritoriale aprobat prin Hotărârea Consiliului local nr. 47 din 20.02.2020, în vederea satisfacerii necesității de a avea două rapoarte de evaluare, societatea câștigătoare a licitației mai sus menționată nu poate participa la actuala achiziție de servicii de reevaluare bunuri imobile aflate în patrimoniul Municipiului Onești ce urmează a fi scoase la vânzare.*

Oferta va conține documentele de calificare, propunerea tehnică, care va cuprinde minim toate cerințele solicitate prin Punctul 7.5. “Cerințe tehnice” și propunerea financiară.

IX. Dispoziții finale

9.1 *Autoritatea contractantă poate depune observații cu privire la raportul inițial în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acestuia.*

9.2 *În cazul în care beneficiarul formulează observații cu privire la raportul inițial, prestatorul are obligația de a remedia elementele care fac obiectul observațiilor beneficiarului în termen de 3 zile lucrătoare.*

