

Municipiul Onești
Direcția Administrație Publică și Juridic
Serviciul Evidență Patrimoniu Imobiliar

47134/28.05.2026

Caiet de sarcini
privind atribuirea contractului de achiziție publică servicii de evaluare/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

Obiectul achiziției îl reprezintă prestarea de servicii de evaluare/reevaluare a unor bunuri imobile aflate în patrimoniul Municipiului Onești, domeniul privat, ce urmează a fi scoase la vânzare, în vederea stabilirii valorii de piață a acestora. Serviciile vor fi prestate de către evaluatori autorizați (persoane fizice sau persoane juridice), membri acreditați ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), înscriși în Tabloul Oficial al Asociației, autorizați pentru specializarea „Evaluarea bunurilor imobile” (EPI), în conformitate cu prevederile:

II. Legislație aplicabilă

Serviciile de evaluare se vor realiza cu respectarea strictă a următoarelor prevederi legale și reglementări, cu modificările și completările ulterioare:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 *privind Codul Administrativ*;
- Legea contabilității nr.82/1991, republicată 4;
- Ordonanța Guvernului nr. 81/2003 *privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe aflate în patrimoniul instituțiilor publice*;
- Legea nr.15/1994 *privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale*, republicată;

- *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;*
- *Ordinul Ministrului Economiei și Finanțelor nr. 3471/2008 pentru aprobarea Normelor metodologice privind reevaluarea și amortizarea activelor fixe corporale aflate în patrimoniul instituțiilor publice, cu modificările și completările ulterioare;*
- *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. ;*
- *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; ;*
- *Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală;*
- *Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal;*
- *Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice;*
- *Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;*
- *Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor;*
- *Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice;*
- *Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) aprobate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR), valabile la data întocmirii rapoartelor*
- *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.*
- *Alte acte normative din domeniu, în vigoare.*

III. Descrierea serviciilor

3.1. Evaluatorul va întocmi lucrarea și va preda Raportul de evaluare/reevaluare 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 și va respecta standardele obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare a bunurilor imobile, aflate în vigoare (Standardele de evaluare a bunurilor obligatorii pentru activitatea de evaluare-valabile la data evaluării).

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 evaluate/ reevaluate cu evidențierea sarcinilor care le grevează (daca e cazul)
- descrierea activelor evaluate, schițe , planuri, etc.;
- fotografii 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.

- raportul de evaluare va fi predat autorității contractante în 2 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).

IV. Obligațiile prestatorului

- va întocmi lucrarea în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR - valabile la data evaluării, cu respectarea Codului Etic al profesiei de evaluator autorizat și respectarea legislației aferente, aflate în vigoare la data evaluării ;

- va asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu evaluator autorizat pentru tipurile de bunuri supuse evaluării, prezentând documente în acest sens;

- rapoartele de evaluare vor fi prezentate beneficiarului în 2 (două) exemplare, pe suport de hârtie și unul pe suport electronic (e-mail) / magnetic (CD).

V. Cerințe tehnice minime

5.1 Scopul Raportului de reevaluare este determinarea valorii de piață a proprietăților imobiliare, în vederea vânzării bunurilor.

5.2 Activitatea de evaluare se desfășoară de către membrii Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) în conformitate cu O.G. nr. 24/2011 „*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.

5.3. 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 in parte:

VI. Instrumentul/tehnica de atribuire

6. Criteriul de atribuire/Factori de evaluare

6.1. Tipul contractului:

-servicii;

6.2. Criteriul de atribuire:

-prețul cel mai scăzut;

6.3. Descrierea contractului:

Expert independent, persoană fizică sau juridică ce posedă experiență și competență profesională, care cunoaște și aplică în mod corect metodele și tehnicile de evaluare în conformitate cu *Codul Deontologic al Profesiei de Evaluator*. Acesta este membru al unei asociații naționale profesionale de evaluare recunoscute ca fiind de utilitate publică, are calitatea de evaluator independent și are obligația de a respecta Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV), aflate în vigoare la momentul evaluării, în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare.

6.4. Criterii de calificare:

6.4.1. Lista principalelor servicii similare prestate în ultimii 3(trei) ani, cu indicarea valorilor, datelor de identificare, a beneficiarilor (publici sau privati), 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);

6.4.2. Completare formular informații generale;

6.4.3. Prezentarea declarației referitoare la starea de incompatibilitate;

6.4.4. 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);

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

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

6.5. Cerințe tehnice

6.5.1. Conformitatea cu standardele ANEVAR valabile la data evaluării: Prestatorul va realiza raportul de evaluare în concordanță cu prevederile ANEVAR-Standardele de evaluare a bunurilor și cu ipotezele și ipotezele speciale cuprinse în raport;

6.5.2. 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;

6.5.3. Tipul valorii estimate: Valoarea de piață, definită și determinată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) aprobate de ANEVAR, valabile la data realizării raportului de evaluare ;

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

6.5.5. 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);

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

6.5.7. 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;

6.5.8. Tipul raportului: Raport explicativ (narativ);

6.5.9. Prestatorul se obligă să prezinte beneficiarului spre analiză și formulare de observații, în termenele stabilite concret în fiecare contract (conform legislației în vigoare și a Standardelor de Evaluare a Bunurilor valabile la data evaluării).

VII. Restricții de participare

7. Nu pot participa la achiziția de *Servicii de evaluare/ reevaluare bunuri imobile aflate în patrimoniul Municipiului Onești ce urmează a fi scoase la vânzare, evaluatori (persoane fizice sau juridice) care au avut în ultimii 3 ani contract de prestări servicii de evaluare/ reevaluare bunuri imobile încheiat cu Municipiul Onești.*

Oferta va conține documentele de calificare, propunerea tehnică, care va cuprinde minim toate cerințele solicitate prin Punctul **6.5. “Cerințe tehnice”** și propunerea financiară.

VIII. Termenul de execuție

- Durata contractului va fi de 7 (șapte) luni de la data semnării lui, fără a depăși data de 31.12.2026. Termenul de predare a fiecărui Raport de evaluare/ reevaluare va fi de maxim 10 zile de la emiterea comenzii de către achizitor.

IX. Dispoziții finale

8.1 Autoritatea contractantă poate depune observații cu privire la raportul inițial în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acestuia.

8.2 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 5 zile lucrătoare.