



MINISTERUL FINANTELOR

**Agenția Națională de
Administrare Fiscală**

**Direcția Generală Regională a
Finanțelor Publice Galați**



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Galați

Nr. GLR_REG 25684/15.10.2025

16. OCT. 2025



AVIZAT,
DIRECTOR EXECUTIV COLECTARE
Viorel ACSENTE

AVIZAT,
DIRECTOR EXECUTIV SERVICIILOR INTERNE
Ana CRISTESCU

CAIET DE SARCINI
pentru achiziția publică de servicii de evaluare bunuri mobile și imobile
prin licitație deschisă online conform prevederilor
Legii nr.98/2016 și HG 395/2016

CAIETUL DE SARCINI FACE PARTE INTEGRANTĂ DIN DOCUMENTAȚIA PENTRU ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI ȘI CONSTITUIE ANSAMBLUL CERINȚELOR PE BAZA CĂRORA SE ELABOREAZĂ DE CĂTRE FIECARE OFERTANT PROPUNEREA TEHNICĂ ȘI FINANCIARĂ

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt considerate ca fiind minimale și obligatorii.

1. OBIECTUL CONTRACTULUI

În vederea desfașurării în bune condiții a activităților specifice, Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Galați intenționează să achiziționeze servicii de evaluare bunuri mobile și imobile- cod CPV 71319000-7.

D.G.R.F.P. Galați va încheia un acord - cadru cu câte un singur operator economic pe o perioada de 48 luni pentru servicii de evaluare bunuri mobile și imobile pentru fiecare lot în parte menționat în caietul de sarcini.

Autoritatea contractantă, prin structura beneficiară, va pune la dispoziția evaluatorului următoarele documente/ informații strict necesare efectuării evaluării :

- 1) Proces verbal de sechestru;/ sentința penală definitivă prin care bunul confiscat a intrat în proprietatea privată a statului
- 2) Pentru bunurile de tip proprietate imobiliară sunt necesare minimum următoarele informații :

- Extrasul CF (în situația în care bunul imobil este intabulat în CF și autoritatea contractantă îl deține)-acesta nu reprezintă documentația cadastrală;

- documentație cadastrală sau planuri de situație și amplasament întocmite de o persoană fizică sau juridică autorizată să realizeze lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, conform legii sau alte documente din care să reiasă amplasamentul și suprafețele proprietăților. Identificarea exactă a amplasamentului proprietății este o condiție obligatorie pentru

realizarea evaluării. Pentru proprietățile ce nu sunt înscrise în baza de date spațială ANCPPI - eTerra (variante publică) sunt necesare coordonate Stereo 70 ce pot fi obținute de la ANCPU.

- documente- dacă este cazul -din care reies drepturi ce afectează drepturile de proprietate absolute (contracte de închiriere, arendă, asociere, comodat, etc)

-certIFICATE de urbanism pentru terenuri intravilane libere de construcții.

3) Pentru bunurile mobile sunt necesare minimum următoarele informații :

- documente din care să reiasă elementele de identificare și caracteristicile tehnice (cărți de identificare autovehicule, certificate de înmatriculare, informare de la primarii sau Serviciul Rutier, documentații echipamente/utilaje după caz).

4) Numirea unui reprezentant al unităților teritoriale, care însoțește evaluatorul pe teren, dacă este posibil sau va comunica numerele de telefon ale executorilor implicați în întocmirea sechestrelor, iar aceștia vor sta la dispoziția telefonică a evaluatorilor, stabilindu-se de comun acord procedura de lucru;

5) Alte documente, legate strict de bunul imobil/mobil sechestrat (evaluări anterioare, autorizații de construcție, contracte de vânzare-cumparare, etc).

Potrivit art.232 din Legea nr.207/20.07.2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare:

(1) *Înainte valorificării bunurilor, acestea se evaluează. Evaluarea se efectuează de organul de executare silită prin experți evaluatori proprii sau experți evaluatori independenți.[...] Atât evaluatorii proprii, cât și evaluatorii independenți sunt obligați să își îndeplinească atribuțiile ce le revin, astfel cum reies din prezentul cod, din actul prin care s-a dispus expertiza, precum și din actul prin care au fost numiți.*

(2) *Organul de executare actualizează prețul de evaluare ținând cont de rata inflației.*

(3) *Atunci când se consideră necesar, organul de executare silită procedează la o nouă evaluare.*

(4) *Organul de executare poate proceda la o nouă evaluare în situații cum sunt :când se constată modificări ale prețurilor de circulație pe piața liberă a bunurilor, când valoarea bunului s-a modificat prin deteriorări sau prin amenajări.*

Serviciile vizate de prezenta procedură sunt reprezentate de evaluarea bunurilor imobile și mobile proprietatea debitorilor aflați în executare silită, întrucât potrivit art.227 din Legea nr.207/20.07.2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare:

(1) *Executarea silită se poate întinde asupra veniturilor și bunurilor proprietate a debitorului, urmăribile potrivit legii, iar valorificarea acestora se efectuează numai în măsura necesară pentru realizarea creanțelor fiscale și a cheltuielilor de executare. Executarea silită a bunurilor proprietate a debitorului, urmăribile potrivit legii, se efectuează, de regulă, în limita a 150% din valoarea creanțelor fiscale, inclusiv a cheltuielilor de executare, cu excepția cazului în care din motive obiective în legatura cu situația patrimonială a debitorului acest nivel nu poate fi respectat.*

(2) *Sunt supuse sechestrării și valorificării bunurilor urmăribile proprietatea a debitorului, prezentate de acesta și/sau identificate de către organul de executare silită, în următoarea ordine :*

a) *bunurile mobile și imobile care nu sunt direct folosite în activitatea ce constituie principala sursă de venit;*

b) *bunuri care nu sunt nemijlocit predestinate pentru desfășurarea activității care constituie principala sursă de venit;*

c) *bunurile mobile și imobile ce se află temporar în deținerea altor persoane în baza contractelor de arendă, de împrumut, de închiriere, de concesiune, leasing și altele;*

d) *ansamblu de bunuri în condițiile prevederilor art.246 din Codul de procedură fiscală;*

- e) mașini-unelte, utilaje, materii prime și materiale și alte bunuri mobile, precum și imobile ce servesc activității care constituie principala sursă de venit;
- f) produse finite.

Autoritatea contractanta poate solicita si evaluarea altor bunuri aflate in proprietate.

Având în vedere Ordinul Președintelui ANAF nr.1104/2013 prin care se aprobă structura organizatorică a direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice și structurilor din cadrul acestora, respectiv a administrațiilor județene ale finanțelor publice, a unităților fiscale municipale și orașenești, a birourilor fiscale comunale, am structurat serviciile de evaluare bunuri mobile și imobile sechestrate de inspectori fiscali din cadrul D.G.R.F.P. Galați în scopul valorificării prin procedurile de executare silită în șase loturi distincte astfel:

Lot 1. Servicii de de evaluare bunuri mobile și imobile - județul Tulcea.

- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Tulcea:Tulcea, str.Babadag, nr.163 bis, jud.Tulcea;
- Unitatea Fiscală Orășenească Sulina: Sulina, str.a II-a, nr.39, jud.Tulcea;
- Unitatea Fiscală Orășenească Babadag : Babadag, str.Pavel Gheorghe, nr.10, jud.Tulcea;
- Unitatea Fiscală Orășenească Măcin: Măcin, str.Alexandru Ioan Cuza, nr.1, jud.Tulcea;
- Unitatea Fiscală Comunală Baia:Baia, str.Republicii, nr.57, jud.Tulcea.

Lot 2. Servicii de de evaluare bunuri mobile și imobile - județul Brăila.

- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Brăila : Brăila, str.Delfinului, nr.1, jud.Brăila;
- Unitatea Fiscală Orășenească Ianca: Ianca, str.Eroilor, nr.1, bl.F5, jud.Brăila;
- Unitatea Fiscală Orășenească Însurăței: Însurăței, str.Brăilei, nr.15, jud.Brăila;
- Unitatea Fiscală Orășenească Făurei, str.Depozitelor, bloc A4, jud.Brăila.

Lot 3. Servicii de de evaluare bunuri mobile și imobile -județul Buzău.

- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Buzău: Buzău, str. Constantin Garoflid nr.7, jud.Buzău;
- Unitatea Fiscală Municipală Râmnicu Sărat: Rm.Sărat, str.Victoriei, nr.104, jud.Buzău;
- Unitatea Fiscală Orășenească Pogoanele: Pogoanele, str.Unirii, bl.3, parter, jud. Buzău;
- Unitatea Fiscală Orășenească Pătârlagele : Pătârlagele, Bl.D15, parter, jud. Buzău.

Lot 4. Servicii de de evaluare bunuri mobile și imobile - județul Galați.

- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Galați : Galați, str.Brăilei, nr.33, jud.Galați;
- Unitatea Fiscală Municipală Tecuci :Tecuci, str.1 Decembrie 1918, nr.43, jud.Galați;
- Unitatea Fiscală Orășenească Târgu Bujor :Târgu Bujor, str.Eremia Grigorescu, nr.28, jud.Galați

Lot 5. Servicii de evaluare bunuri mobile și imobile - județul Constanța.

- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Constanța: Constanța, str.I.G.Duca, nr.18,jud.Constanța;
- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Constanța: Constanța, B-dul Tomis 312A, jud.Constanța;
- Unitatea Fiscală Municipală Mangalia : Mangalia, str.Mihai Viteazu, nr.13, jud.Constanța;
- Unitatea Fiscală Municipală Medgidia : Medgidia, str.Decebal, nr.37, jud.Constanța;
- Unitatea Fiscală Orășenească Eforie Sud : Eforie Sud, Str Mihai Viteazu, nr.34, jud.Constanța;
- Unitatea Fiscală Orășenească Hârșova: Hârșova, str.Vadului, nr.27, bloc V8M, jud.Constanța;
- Unitatea Fiscală Comunală Băneasa:Băneasa, str.Trandafirilor, nr.100, jud.Constanța.

Lot 6. Servicii de evaluare bunuri mobile și imobile - județul Vrancea.

- Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea: Focșani, str.Independenței, nr.24, jud.Vrancea;
- Unitatea Fiscală Municipală Adjud: Adjud, str.Siret, nr.6, bl.32, parter, jud.Vrancea;
- Unitatea Fiscală Orășenească Panciu :Panciu, bdul Independenței, nr.6, jud.Vrancea.

Lot 7. Serviciul executari silita cazuri speciale - Compartimentul de Valorificare Bunuri Confiscate in Materie Penală pentru judetele Galati, Tulcea, Constanta, Buzau, Braila si Vrancea

Lot 8 S.E.S.C.S Galati

2.CONDIȚII MINIME OBLIGATORII PE CARE TREBUIE SĂ LE INDEPLINEASCĂ PRESTATORII

Prestatorii vor avea obligația să respecte termenele de execuție pentru fiecare lucrare în parte, inclusiv predarea rapoartelor de evaluare, și anume în maxim 30 zile de la semnarea de către ambele părți a contractelor subsecvente.

Raportul de evaluare va fi prezentat fizic în doua exemplare la unitatea fiscală (beneficiar al raportului) care a încheiat contractul subsecvent (un exemplar pentru dosarul de executare și un exemplar pentru a fi comunicat debitorului de către organul de executare) împreună cu procesul verbal de predare primire.

Organul fiscal poate solicita un exemplar din Raportul de evaluare și în format electronic.

Prestatorii vor transmite informații aferente bunurilor evaluate și pe suport media, care va conține cca 10-15 poze și o filmare video de cca 10-20 secunde, astfel încât să prezinte bunul din unghiuri diferite și eventuale particularități, din care să rezulte starea în care se afla bunul. Informațiile vor putea fi transmise pe adresa de e-mail comunicata de organul de executare. Fotografiile atașate în cadrul anunțurilor de licitații să respecte următoarele cerințe minime:

-claritate și rezoluție- imaginile trebuie să fie clare, bine focalizate și realizate la o rezoluție suficientă pentru a permite vizualizarea detaliilor relevante ale bunurilor;

-încadrare adecvată- bunul trebuie să fie centrat în imagini, evitându-se cadrele prea îndepărtate sau prea apropiate, care pot deforma percepția;

-iluminare corespunzătoare- fotografiile trebuie realizate în condițiile de lumină naturală sau artificială bună, evitând umbrele pronunțate sau reflexiile care pot afecta vizibilitatea;

-context neutru- pe cât posibil, fundalul fotografiilor trebuie să fie neutru și să nu includă obiecte nerelevante care pot distra atenția de la bunul licitat;

-fără elemente de identificare personală - nu trebuie să apară în imagini persoane, documente sau alte informații cu caracter personal.

Verificarea serviciilor se va face la sediul activității de colectare sau a unității fiscale pentru care s-a încheiat contractul subsecvent, pe bază de proces verbal care se semnează de către evaluator și de către șeful activității de colectare sau unității fiscale împreună cu executorul fiscal.

Procesul verbal va însoți factura la plată.

Dupa semnarea contractului subsecvent pentru efectuarea evaluării, prima obligație a evaluatorului este de a lua legătura cu șeful activității de colectare sau a unității fiscale care a instituit sechestrul .

Evaluatorul va întocmi și caietul de sarcini pentru valorificarea bunului mobil sau imobil evaluat.

Lucrările de evaluare se vor efectua pentru bunurile din lotul respectiv.

Evaluatorul are obligația de a înștiința în scris, în termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului subsecvent, atât autoritatea contractantă cât și organul fiscal care a instituit sechestrul, de imposibilitatea de a efectua evaluarea, în termenul ofertat, precum și motivul (complexitatea lucrării, neidentificarea imobilului, lipsa de acte de proprietate, lipsa proprietarului, alte piedici puse de proprietar în desfășurarea lucrărilor, etc)

În cazul nerespectării repetate a termenului de predare a lucrărilor, autoritatea contractantă poate rezilia unilateral acordul - cadru de prestări servicii.

Ofertantul va garanta pentru evaluarea făcută minim 24 luni din momentul predării lucrării. **Ofertanții vor prezenta, împreună cu propunerea tehnică, o declarație pe proprie răspundere care atestă faptul că evaluatorii nu au fost sancționați de către ANEVAR.**

În situația unui litigiu, ofertantul va răspunde în solidar de expertiza efectuată. În cazul unor litigii în instanța care conduc la eventuale despăgubiri din partea autorității contractante, despăgubiri care privesc direct raportul de evaluare, acestea vor fi suportate de către ofertantul câștigător. În cazul unor evaluări nereale, făcute în mod tendențios, care implică autoritatea contractantă într-un proces în instanța, o nouă evaluare a bunurilor se va putea face de către o comisie desemnată de către A.N.E.V.A.R. cu suportarea cheltuielilor respective de către ofertantul câștigător.

Plata onorariului se va face în termen de 30 zile de la data recepției raportului și transmiterii facturii prin sistemul național privind factura electronică RO e-Factura în conformitate cu prevederile art. II. din Legea nr. 139/2022.

Tariful perceput este pentru evaluarea unui singur bun mobil sau imobil.

În cazul evaluării unor bunuri similare respectiv: mobilier, aparatură birotică, material lemnos, produse finite, semifabricate, mărfuri, accesorii (piese, dispozitive, unelte) se va factura și achita numai contravaloarea unui singur bun, dacă au caracteristici constructive și funcționale identice din punct de vedere al producătorului, tipului, modelului, configurației, funcționalității și destinației, și care se regăsesc în aceeași locație.

Rațiunea pentru care am sintetizat astfel tariful pentru bunuri din aceeași categorie, este aceea că pentru elaborarea unei lucrări de evaluare pentru mai multe bunuri din aceeași categorie, înscrise într-un proces verbal de sechestru, aparținând aceluiași debitor, evaluatorul urmează același algoritm de calcul și nu ar fi normal ca evaluatorul să multiplice tariful perceput cu numărul de bunuri, ca și cum ar efectua mai multe lucrări separate.

Pentru autovehicule, ambulanțe sanitare și ambarcațiuni intrate în proprietatea privată a statului, evaluatorul va preciza în mod expres dacă acestea corespund din punct de vedere tehnic pentru a circula pe drumurile publice și dacă se încadrează în prevederile legale privind emisiile poluante, precum și gradul de uzură (în conformitate cu art.29, alin.1, lit.a) din HG nr.731/2007).

3.MODALITATE DE PREZENTARE A OFERTEI

Oferta tehnică va cuprinde toate specificațiile din caietul de sarcini și va fi prezentată astfel încât să se asigure posibilitatea verificării conformității acesteia.

Oferta tehnică va fi elaborată în concordanță cu cerințele prevăzute în caietul de sarcini și va asigura, obligatoriu, posibilitatea verificării facile a corespondenței cu specificațiile tehnice.

Oferta financiară care se va depune și va intra în licitație va cuprinde ***VALOARE TOTALĂ EVALUĂRI**. Oferta se va face pentru fiecare lot separat și va cuprinde numărul maxim de evaluări estimate/24 luni (tabel 2) înmulțită cu tariful mediu / evaluare (Tabel 1). Oferta va avea obligatoriu completată fiecare poziție din tabelul 1-Tarife evaluări bunuri. Nu vor fi acceptate oferte care sunt făcute doar pentru unele poziții din caietul de sarcini (tabel 1) pentru a putea fi comparate.

Propunerile financiare întocmite și depuse pentru fiecare lot în parte, care depășesc valoarea maximă estimată a acordului - cadru, vor fi respinse ca inacceptabile, conform prevederilor art.137, alin.2, lit.e, din H.G. nr.395/2016.

Pentru propunerile financiare cu un preț aparent neobișnuit de scăzut în raport cu ceea ce urmează a fi prestat, se vor solicita clarificări în vederea justificării prețului oferat.

În situația în care operatorul economic nu prezintă informațiile solicitate sau aceste informații nu pot justifica prețul aparent neobișnuit de scăzut, oferta va fi respinsă ca fiind neconformă conform art. 136 din HG nr.395/2016.

Prețul va fi exprimat în lei fără TVA și va fi menținut pe toată perioada de valabilitate a acordului - cadru.

Criteriul de atribuire este **prețul cel mai scăzut în lei (fără tva) /lot** în condițiile respectării în totalitate a cerințelor tehnice.

Tarifele se vor exprima în: lei/evaluare fără TVA.

Tarifele vor include și costul deplasării evaluatorilor.

Notă:

Ofertanții interesați să depună oferta pentru lotul 1, vor depune formularul de oferta însoțit de centralizatorul de prețuri aferent lotului nr.1

Ofertanții interesați să depună oferta pentru lotul 2, vor depune formularul de ofertă însoțit de centralizatorul de prețuri aferent lotului nr. 2.....etc

Tabel 1-Tarife evaluări bunuri-centralizator prețuri

Nr crt	Bunuri imobile si mobile	Tarif / evaluare (lei fără TVA)
1	Teren intravilan cu suprafața <1000 mp	
2	Teren intravilan cu suprafața >1000 mp	
3	Teren extravilan agricol cu suprafața < 5 Ha	
4	Teren extravilan agricol cu suprafața între 5 Ha si 10 Ha	
5	Teren extravilan agricol cu suprafața > 10 Ha	
6	Apartamente în bloc de locuințe	
7	Locuințe cu aria desfășurată < 150mp(inclusiv anexe și teren)	
8	Locuințe cu aria desfășurată > 150mp(inclusiv anexe și teren)	
9	Clădiri industriale/agricole/hale/ateliere/garaje, anexe,etc < 1000 mp (inclusiv teren aferent)	
10	Clădiri industriale/agricole/hale/ateliere/garaje, anexe,etc > 1000 mp (inclusiv teren aferent)	
11	Clădiri cu destinație comercială :spațiu magazin, birouri sau depozite inclusiv terenul aferent și anexele) cu suprafața utilă < 100mp	
12	Clădiri cu destinație comercială :spațiu magazin, birouri sau depozite inclusiv terenul aferent și anexele) cu suprafața utilă între 100-500 mp	
13	Clădiri cu destinație comercială :spațiu magazin, birouri sau depozite inclusiv terenul aferent și anexele) cu suprafața utilă între > 500 mp	
14	Clădiri cu destinația pensiuni, hotel, motel, restaurant (inclusiv teren aferent și anexe) cu suprafața utilă >1000mp	
15	Clădiri cu destinația pensiuni, hotel, motel, restaurant (inclusiv teren aferent și anexe) cu suprafața utilă <1000mp	
16	Utilaje tehnologice (strung, freză, mașini unelte, utilaje distilerie, mașini și utilaje construcții, etc.)	
17	Mijloace de transport (auto, moto, velo, remorci, cisterne, tiruri, etc)	
18	Ambarcațiuni de mici dimensiuni (bărci, șalupe, etc)	
19	Ambarcațiuni de mari dimensiuni	
20	Pontoane acostare	
21	Ceamuri, șleपुरi folosite la transportul mărfurilor pe apă	
22	Tanc alimentare petrol	
23	Remorchere	
24	Impingator nave	
25	Motoare de barcă	
26	Aparate și instalații de masurare, control și reglare	
27	Instalații complexe (mai mult de 5 componente în flux de producție)	
28	Utilaje mari (macarale, buldozere, stivuitoare, tractoare, semănatori, combine, etc)	
29	Instalații tehnologice complexe	
30	Utilaje de mică mecanizare (mașini de cusut, țesut, brodat, prese, compresor, mașini îmbuteliat conserve, etc)	
31	Aparatură electrocasnică, mobilier, aparatură birotică, calculatoare, imprimante, telefoane, alte bunuri mobile, etc	
32	Material lemnos	
33	Stocuri de materii prime, materiale, semifabricate, recolte, cereale fructe culese și produse finite	
34	Utilaje de tăiat lemne (fierăstrău circular, fierăstrău gater, drujbă etc.)	
35	Acordare asistență în analizarea expertizelor din dosarele în care este parte D.G.R.F.P. Galati-A.J.F.P- Constanța, Buzău, Brăila, Tulcea, Galați, Vrancea	

36	Părți sociale/acțiuni	
37	SUMA TOTALA A TARIFELOR EVALUARI BUNURI MOBILE SI IMOBILE - (SE ADUNA TARIFELE DE LA TOATE CELE 36 POZITII DE MAI SUS)	
	TARIF MEDIU/ EVALUARE - (SUMA TOTALA A TARIFELOR EVALUARI BUNURI MOBILE SI IMOBILE : 36 POZITII)	
	*VALOARE TOTALA EVALUARI (acord - cadru) (TARIF MEDIU / EVALUARE x NUMARUL MAXIM ESTIMAT DE EVALUARI PENTRU 24 LUNI)	

-Suma totală a tarifelor evaluări bunuri mobile și imobile -se calculează prin adunarea tarifelor din cele 36 randuri.

-Tariful mediu/evaluare -se calculează prin formula: suma totală a tarifelor evaluări bunuri mobile și imobile (rand 37) împartita la 36 categorii bunuri

-*Valoarea totala evaluări -se va calcula prin înmulțirea tarifului mediu x numarul maxim evaluări estimate /24 luni pentru lotul respectiv (din tabelul 2)

La solicitarea Biroului Juridic sau Compartimentului Procedură Insolvență și Lichidări din cadrul fiecărei Administrații Județene din cadrul D.G.R.F.P. Galați, pentru apărarea intereselor instituției, evaluatorul analizează și formulează opinii asupra expertizelor judiciare din dosarele aflate pe rolul instanțelor de judecată unde Administrația Județeană din cadrul D.G.R.F.P. Galați este parte în proces.

Precizăm că este obligatoriu ca ofertanții să prezinte oferta pentru aceste servicii, care se găsesc în tabel la pozitia 35.

Tabel 2-Cantități estimate acord - cadru

Nr.crt	Nr.lot	Număr minim evaluări estimate/48 luni	Număr maxim evaluări estimate/ 48 luni
1	Lot.1 Județul Tulcea	224	597
2	Lot.2 Județul Brăila	320	460
3	Lot.3 Județul Buzău	200	360
4	Lot.4 Județul Galați	300	1500
5	Lot.5 Județul Constanța	1210	4100
6	Lot.6 Județul Vrancea	455	830
7	Lot 7 C.V.B.C.M.P.	313	660
8	Lot 8 S.E.S.C.S.	715	1690
	Total	3.737	10.197

3.CERINTE MINIME IMPUSE DE AUTORITATEA CONTRACTANTA PRIVIND INTOCMIREA RAPOARTELOR DE EVALUARE

Standardele de evaluare stabilesc cerințele pe care trebuie să le îndeplinească raportarea evaluării unei proprietăți. Pentru a face evaluări compatibile cu aceste standarde și cu Principiile de Evaluare General Acceptate (GAVP), este obligatoriu ca evaluatorii să respecte secțiunile Codului Deontologic referitoare la etică, competență, prezentarea informațiilor și raportare.

Orice raport de evaluare trebuie să prezinte clar și cu acuratețe concluziile evaluării într-o manieră neechivocă, să includă o descriere a informațiilor și datelor analizate, a analizelor de piață efectuate, a abordărilor și procedurilor de evaluare aplicate, ca și raționamentul care susține analizele, opiniile și concluziile raportului.

Raportul trebuie să demonstreze claritate, transparență și consecvența abordării. Nu se admite

nicio deviere de la cerința ca fiecare raport de evaluare să prezinte clar și cu acuratețe concluziile evaluării și să prezinte orice ipoteze și condiții limitative care afectează evaluarea și valoarea finală.

Se va evita supraevaluarea bunurilor mobile și imobile, deoarece în momentul scoaterii la licitație, se înregistrează reclamații atât din partea debitorilor cât și din partea celor interesați să participe la licitații, care sesizează că evaluările nu sunt în concordanță cu prețurile de pe piața reală.

Se va evita subevaluarea bunurilor mobile și imobile față de piața reală deoarece o eventuală valorificare prin licitație, a bunurilor evaluate scoase la licitație, nu ar acoperi recuperarea cheltuielilor de executare silită.

Raportul de evaluare va respecta obligatoriu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare și va conține următoarele elemente:

- adresa de numire a evaluatorului cu tema și obiectivele evaluării, procesul verbal de sechestru (confiscare), alte documente;
- declarația evaluatorului cu privire la lipsa conflictului de interese;
- bunul de evaluat (adresă, identificare, descriere, proprietarul, planuri, poze color etc.);
- data inspecției la teren și delegații părților;
- prezentarea elementelor juridice de tip exceptional, constatate la vizualizare (ex.drept de servitute, utilități asigurate în comun pentru mai multe parcele, contracte de închiriere cu clauze speciale, etc) ;
- precizarea surselor de informații, legislației și documentelor folosite;
- aplicarea abordărilor și metodelor considerate adecvate pentru bunul evaluat, este obligatorie aplicarea abordării prin compararea vanzarilor pentru bunuri de tipul:apartamente, case/vile, terenuri, autoturisme, in localitatile in care piata este activa;
- stabilirea valorii (de piață) finale a bunului evaluat;
- data raportului, cursul valutar BNR, numele și prenumele evaluatorului,etc.): semnătura și ștampila.
- în cazul în care evaluatorul acceptă un contract de evaluare pentru un domeniu în afara calificării sale profesionale, să aducă la cunoștința autorității contractante limitele competenței sale, sau să se asocieze cu un alt evaluator care are calificarea necesară în domeniul specificat. Dovada asocierii se va face printr-un contract sau acord încheiat în temei legal;
- pentru executarea evaluării fiecărui obiectiv, prestatorul are obligația de a ridica personal, documentația întocmită de compartimentele de specialitate din cadrul structurii autorității contractante;

În cadrul prezentării caracteristicilor fizice și legale ale clădirilor se vor descrie și se vor lua în considerare la estimarea valorii proprietăților următoarele:

- ✓ fundații (generale, continue, pahare, piloți);
- ✓ structura de rezistență (cadre, diafragme, zidărie portantă, mixtă etc.);
- ✓ compartimentări pe fiecare nivel al clădirii;
- ✓ tipul de învelitoare și materialul (șarpantă, terasă circulabilă/necirculabilă);
- ✓ finisaje interioare (materialul, calitatea și starea acestora);
- ✓ finisaje exterioare (materialul, calitatea și starea acestora);
- ✓ instalații interioare:electrice, termice, apă, gaze, sanitare, instalații voce-date;
- ✓ instalații exterioare și racordul la utilități: racord electric (aerian, îngropat), instalație de utilizare gaze și racord, canal termic și racord, canalizare și racord sau după caz fosa septică/hazna, instalație de apă și racord, foraj de apă (puțuri, pompe).
- ✓ dotari: centrale termice, sisteme de condiționare aer, conexiune la un operator de cablu, internet, instalații avertizare efracție, instalații avertizare și stingere incendiu, instalații control acces;
- ✓ amenajări exterioare în incinta (drumuri de acces, alei pietruite, betonate, asfaltate etc.), platforme betonate, împrejmuiri (lemn, plase, beton, altele), amenajare pentru

epurare, cale ferată etc.;

În cadrul prezentării caracteristicilor fizice și legale ale terenurilor se vor preciza, fără a se limita la acestea, următoarele:

- ✓ dimensiuni și forme geometrice;
- ✓ vecinătăți
- ✓ accesuri
- ✓ servituți
- ✓ terenuri ocupate cu clădiri, alei, drumuri, platforme, etc.;
- ✓ terenuri libere (agricole, forestiere, livezi, fânețe, etc.);
- ✓ aferent căilor ferate;
- ✓ aferent forajelor de sondă;

Accesoriile bunurilor mobile care pot fi valorificate separat vor fi evaluate separat (ex.: în cazul autovehiculelor se vor menționa în mod explicit instalația frigorifică, instalația de alimentare cu gaz, radio casetofon etc.)

Pentru evitarea confuziilor la identificarea bunurilor în vederea valorificării este obligatorie efectuarea de:

- ✓ fotografiile digitale care să se regasească alături de schițe și care să fie anexate și pe suport electronic;
- ✓ planuri de situație și schițe topo, care se vor anexa la raportul de evaluare;
- ✓ descrieri amanunțite ale utilajelor, echipamentelor, mijloacelor de transport;

4. CAPACITATEA DE EXERCITARE A ACTIVITĂȚII PROFESIONALE

4.1 Echipa de evaluare trebuie să includă expert evaluator cu specializarea Evaluarea Intreprinderii (EI), Evaluarea bunurilor mobile (EBM), Evaluare Proprietății Individuale (EPI), Verificarea Evaluării (VE) și expert tehnic judiciar cu specializarea Evaluarea Proprietății Imobiliare (condițiile pot fi îndeplinite cumulativ).

4.2 În conformitate cu prevederile OG nr. 24/2011- privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, art. 20, persoana juridică care participă la procedura trebuie să fie membru corporativ ANEVAR.

5. ALTE INFORMAȚII

Termenul de valabilitate a ofertei: 60 zile de la deschiderea ofertelor.

Propunerile privind modificări ale clauzelor contractuale pot fi efectuate doar în termenul de solicitare clarificări prevăzut în Fișa de date, în perioada de depunere oferte, pentru a asigura tuturor participanților la procedură accesul la acestea.

Orice modificare a clauzelor acordului - cadru de prestare servicii se poate efectua numai cu acordul ambelor părți printr-un act adițional.

Datele precizate în prezentul Caiet de sarcini și care vor sta la baza selectării/declarației câștigătoare a unei propuneri tehnice devin, în mod obligatoriu, clauze în contractele de prestare ce se vor încheia.

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt obligatorii. Ofertele care nu satisfac cerințele caietului de sarcini se resping ca fiind neconforme.

Serviciul Administrativ, Investiții și Achiziții,
Mihaela- Diana Condruz

Întocmit,
Oana Ane-Mary Soare

Str. Portului, nr. 163, Galați
Tel: 0236 46 04 86
Fax: 0236 43 24 66
e-mail: registratura.dgrfp.gl@anaf.ro