
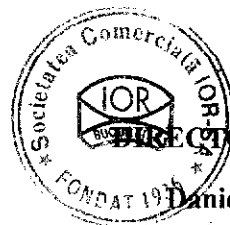
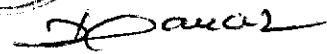
 <p>IOR BUCURESTI FONDAT 1936</p>	<p>S. IOR S.A. Str. Bucovina nr. 4 , sector 3 030393 BUCURESTI - ROMANIA Tel. + 40 21324 4210 Fax + 40 21324 31 96 E-mail: ior@ior.ro ; http://www.ior.ro/</p>	<p>C.I.F. 340312 Atribut fiscal: RO Nr. de ordine R.C. J40/2827/1991 Capital social: 31.663.416,70 lei Banca: CEC Bank suc. Piata Alba Iulia Cont: RO 89 CECE 8000 30RO N088 8556</p>	 <p>CERT SYSTEMS AMG-O.C. 0930400276 - ISO 9001:2015</p>
---	--	---	--



Aprobat,

DIRECTOR GENERAL,

Daniel OANCEA



CAIET DE SARCINI

pentru achizitia de servicii de consultanta in domeniul evaluarii in vederea elaborarii raportului de evaluare pentru estimarea chiriei de piata pentru unele active situate in incinta IOR 2 din Bucuresti, B-dul Theodor Pallady nr. 287

Prezentul caiet de sarcini detaliază procedura de selecție în vederea desemnării unui evaluator care va elabora raportul de evaluare pentru estimarea chiriei de piata pentru activele prezentate mai jos (pct. 3), in scopul inchirierii acestora, in conditiile legislatiei aplicabile.

1. Informatii generale

1.1 Autoritatea contractanta: Societatea IOR S.A. Bucuresti

1.2 Date de contact: Str. Bucovina nr. 4, Sector 3, Bucuresti, 030393, tel. +40 21324 42 10, Fax: +40 21324 3196, e-mail: ior@ior.ro, <http://w.w.ior.ro>.

1.3 Denumirea achizitiei:

Achizitia de servicii de consultanta de evaluare in vederea elaborarii raportului de evaluare in scopul estimarii chiriei de piata, necesara in procedura de inchiriere a activelor.

1.4 Scopul aplicarii procedurii:

Societatea IOR S.A. Bucuresti, în calitate de beneficiar, organizează selecție de oferte în vederea desemnării evaluatorului in vederea elaborarii raportului de evaluare a activelor mentionate mai jos (pct. 3).

1.5 Procedura de achizitie aplicata: **achizitie directa prin selectie de oferte.**

1.6 Procedura de atribuire a contractului de servicii are la baza principiile enuntate la art. 2 alin. (2) din Legea nr. 98/2016.

1.7 Finantare: Bugetul propriu

1.8. Legislatia aplicabila:

- Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice;
- H.G. nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achizitie publica/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice.

2. Date de identificare a autoritatii contractante

Societatea IOR S.A., cod de înregistrare fiscală: RO- 340312, înregistrată la Registrul Comerțului la nr. J40/2827/1991, este unul dintre operatorii economici aflați sub autoritatea Ministerului Economiei, la care statul român detine 95,9243 % din capitalul social.

Societatea IOR S.A. desfășoară activități specifice potrivit Legii nr. 232 din 22 noiembrie 2016 privind industria națională de apărare, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative și are importante sarcini la mobilizare în conformitate cu Legea nr. 477/2003, privind pregătirea economiei naționale și a teritoriului pentru apărare, republicată.

Tipul de activitate conform clasificării CAEN: 2670-fabricația de instrumente optice și echipamente fotografice.

Structura acționariatului: Ministerul Economiei-95,9243%, persoane juridice-3,2503%, persoane fizice-0,8254%.

3. Date generale privind activele propuse pentru evaluare:
Studiul se va efectua în 2 etape după cum urmează:

Etapa I:

1. Teren 223 mp, CF 241603, adiacent activului C2-Ob 29-parcare
2. Teren 67 mp, CF 241601, adiacent activului C2-Ob 29-parcare
3. Teren în suprafața de 98 mp (CF-242773), adiacent activului C29- parcare
4. Teren în suprafața de 337 mp (CF-242775), adiacent activului C 29-parcare
5. Teren în suprafața de 306 mp (CF-242774), adiacent activului C 29-parcare
6. Teren în suprafața de 164 mp (CF-242735), adiacent C 6 ob 4-4a-4b-parcare
7. Teren în suprafața de 381 mp (CF-224274), adiacent activului Mari Top-amenajare construcție demontabilă
8. Teren în suprafața de 140 mp (CF-223496), adiacent blocurilor de locuințe-parcare
9. Teren în suprafața de 140 mp - (CF-215151), adiacent blocurilor de locuințe-parcare
10. Teren în suprafața de 1030 mp - (CF-214663), adiacent Balcar Plast- amenajare construcție demontabilă, parcare
11. Teren în suprafața de 131 mp - (CF-242758), adiacent C 15-parcare
12. Teren în suprafața de 130 mp - (CF-242757), adiacent C15-parcare
13. Teren în suprafața de 213 mp - (CF-242756), adiacent C9-parcare
14. Teren în suprafața de 394 mp - (CF-232445), adiacent C25-parcare
15. Clădire în suprafața de 216 mp CF- 242477-adiacent C25-strada- parcare
16. Teren în suprafața de 1122 mp - (CF-242477), adiacent C25-strada- parcare
17. Teren Lot 2 în suprafața de 287 mp - (CF-4837/61/2), adiacent C7-parcare
18. Teren Lot 4 în suprafața de 133 mp - (CF-4837/61/4), adiacent C12-parcare
19. Teren în suprafața de 214 mp - (CF-242748), adiacent C7- parcare
20. Teren în suprafața de 128 mp - (CF-242749), adiacent C7- parcare

Etapa II

1. Teren în suprafața de 233 mp - (CF-4837/62/2), adiacent Metallic Art-parcare
2. Teren în suprafața de 343 mp - (CF-208541), adiacent C 6 ob 4-4a-4b-parcare

3. Teren in suprafata de 347 mp - (CF-208544), adiacent C 6 -Rainbow
4. Teren in suprafata de 206 mp - (CF-4837/55/1), adiacent C 6
5. Teren in suprafata de 470 mp - (CF-208554), teren aferent retele-parcare
6. Teren in suprafata de 383 mp - (CF-208553), retele-parcare
7. Teren in suprafata de 663 mp - (CF-208552), retele-parcare
8. Teren in suprafata de 956 mp - (CF-242808), adiacent spate C15- amenajare constructie demontabila, parcare
9. Teren in suprafata de 327 mp - (CF-242809), adiacent spate C15- amenajare constructie demontabila, parcare
10. Teren in suprafata de 56 mp - (CF-242810), adiacent C12- parcare
11. Teren in suprafata de 297 mp - (CF-242747), adiacent C7- parcare

Procedura aplicata: achizitie directa prin selectie de oferte.

Sursa de finantare: bugetul propriu.

Criteriul de atribuire: pretul cel mai scazut.

Atribuirea contractului de achiziție a serviciilor mentionate mai sus se va face, conform prevederilor legale si a procedurilor specifice, printr-un proces competitiv, folosindu-se ca metoda atribuire directa prin selectie de oferte.

4. Serviciile care fac obiectul contractului

4.1 Obiectul contractului consta in selectarea unui evaluator in vederea elaborarii unui raport de evaluare pentru activele mentionate mai sus, in scopul estimarii chiriei de piata defnita de standardele ANEVAR pentru fiecare activ in parte.

4.2. Elaborarea raportului de evaluare

Ofertantii trebuie sa dispuna de capabilitatea, certificarea si logistica necesara de a executa, in conditii de calitate, raportul de evaluare. Raportul de evaluare a activelor va fi elaborat in conformitate cu standardele ANEVAR in vigoare.

5. Durata contractului: 180 zile de la semnare.

Termen de executie: 30 zile lucratoare de la data intrarii in vigoare a contractului.

Data limita de depunere a ofertelor: 19 septembrie 2022

6. Calificarea ofertantilor

Pentru participarea la procedura de selectie in vederea incheierii contractului de prestari servicii de evaluare, ofertantii trebuie sa depuna **documente care sa ateste:**

- sa fie membru autorizat ANEVAR si sa detina legitimatie valabila pentru anul 2022;
- sa aiba experienta in elaborarea rapoartelor de evaluare (studii de evaluare active, studii de fezabilitate etc.) efectuate pentru operatorii economici din portofoliul autoritatilor statului;
- ofertantul/tertul sustinator/subcontractantul nu trebuie sa se regaseasca in situatiile prevazute la art.164, art.165 si art.167 din Legea 98/2016;
- capacitatea de exercitare a activitatii profesionale in conformitate cu art.173 din Legea 98/2016 privind achizitiile publice.

Ofertantii participanti trebuie sa nu se afle in niciun fel de conflict de interese cu responsabilitatile acordate si/sau cu activitatile pe care le vor desfasura in cadrul contractului.

7. Prezentarea ofertei

7.1.Oferta tehnica: Oferta tehnica va cuprinde o prezentare a modului specific al ofertantului de prestare a serviciilor care fac obiectul prezentului caiet de sarcini, urmand a fi tratate cel putin urmatoarele aspecte:

a) Date despre ofertant:

- experienta in domeniu;
- nivelul de asigurare profesionala.

b). Structura raportului de evaluare care sa cuprinda:

1. Termeni de referinta ai evaluarii:

- 1.1. Identificarea si competenta evaluatorului
- 1.2. Descrierea raportului
- 1.3. Identificarea clientului
- 1.4. Scopul evaluarii
- 1.5. Identificarea activelor supuse evaluarii
- 1.6. Tipul valorii
- 1.7. Data evaluarii
- 1.8. Documentatia necesara pentru efectuarea evaluarii
- 1.9. Natura si sursa informatiilor utilizate
- 1.10. Ipoteze
- 1.11. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare
- 1.12. Declaratia conformitatii evaluarii cu SEV

2. Prezentarea datelor

Adresa si proprietarul:

- 2.1. Identificarea proprietatii
- 2.2. Proprietarul si situatia juridica a proprietatii
- 2.3. Date privind documentatia cadastrala
- 2.4. Utilizarea actuala

Analiza locatiei: descrierea zonei, amplasarea proprietatii in zona, artere importante, caracterul edilitar al zonei

3. Descrierea activului: suprafata , categorie folosinta.

4. Analiza pietei imobiliare

- 4.1. Definirea pietei. Piata specifica
- 4.2. Oferta competitiva
- 4.3. Cererea solvabila
- 4.4. Echilibrul pietei

5. Analiza celei mai bune utilizari

6. Abordarea in evaluare si rationamentul

6.1. Metodologia de evaluare

6.1.1. Abordarea prin venit

6.1.2. Abordarea prin piata

6.1.3. Abordarea prin cost

7. Valorile obtinute/Reconciliere valorica si declararea valorii selectate

8. Anexe

7.2. Oferta financiara:

Propunerea financiara va fi exprimata în Lei, fara TVA.

Nu se va permite nicio modificare a valorii ofertei sau a conținutului acesteia după expirarea termenului limita de depunere.

8. Atribuirea contractului de prestari servicii privind elaborarea raportului de evaluare.

8.1. Criteriul de atribuire : pretul cel mai scazut.

8.2. Pretul estimat: 14.000 lei, fara TVA, astfel: Etapa I- 9.000 lei ; Etapa II- 5.000 lei.

Avans 15% din valoarea totala a contractului in 15 zile de la semnarea contractului.

8.3. Termenul de executie: 30 zile lucratoare, de la intrarea in vigoare a contractului.

Atribuirea contractului de achiziție a serviciilor mentionate mai sus se va face, conform prevederilor legale si a procedurilor specifice, printr-un proces competitiv, folosindu-se ca metoda atribuire directa prin selectie de oferte.

8.4. Modul de prezentare a ofertelor

Ofertele se vor depune in forma scrisa, la sediul IOR S.A. din str. Bucovina nr. 4, prin posta sau e-mail, pana la data si ora specificate in Scrisoarea de intentie. Ofertele depuse dupa datele specificate nu vor fi luate in considerare.

Ofertele vor fi intocmite in conformitate cu cerintele Caietului de sarcini.
Solicitarile de clarificari se vor adresa in scris societatii IOR S.A. Bucuresti.

7.5. Evaluarea ofertelor presupune: (i). Analiza documentelor si dupa caz, excluderea/descalificarea ofertantilor care nu indeplinesc conditiile de calificare/selectie. (ii). Analiza ofertelor tehnice si financiare si acceptarea sau respingerea acestora ca inacceptabile sau neconforme. (iii). Ierarhizarea ofertantilor calificati si stabilirea ofertei castigatoare.

(iv). Comunicarea rezultatului.

Selectarea ofertantilor va fi efectuata prin aplicarea criteriilor de eligibilitate si de selectie de mai sus.

Participarea ofertantilor la deschiderea ofertelor nu este obligatorie.

Dupa finalizarea procedurii de selectie, rezultatul va fi comunicat participantilor. Beneficiarul va contracta serviciile evaluatorului astfel selectat, pe baza ofertei depuse in prezenta procedura.

7.6. Incheierea contractului

Contractul de prestari servicii se va incheia cu ofertantul selectat.

In vederea indeplinirii obiectivelor contractului si pentru a-si indeplini obligatiile contractuale, prestatorul isi va desfasura activitatea in stransa colaborare cu autoritatea contractanta.

Serviciile vor fi prestate/executate cu eficienta si diligenta conform celor mai inalte standarde profesionale. In acest sens, evaluatorul va depune toate diligentele pentru asigurarea unui nivel calitativ al serviciilor corespunzator principiilor deontologiei profesionale si rezultatului urmarit.

Prestatorul va asigura personal cu experienta, suficient si corespunzator calificat, in vederea atingerii obiectivelor specificate in prezentul caiet de sarcini.

Toate comunicările între parti se vor realiza prin e-mail si/sau telefon, dupa caz.

Evaluatorul selectat este responsabil pentru executia la timp a obligatiilor si pentru calitatea tuturor sarcinilor stabilite prin caietul de sarcini si prin contract.

Evaluatorul va raspunde conform regulilor stabilite prin lege si statutul profesiei de expert independent pentru actele si faptele comise cu ocazia prestarii serviciilor care fac obiectul contractului, care atrag raspunderea profesionala pe durata derularii contractului.

7.7. Recepția și plata serviciilor prestate se va face de catre IOR S.A., astfel:

a) prestatorul va preda raportul de evaluare in maxim 30 zile lucratoare de la intrarea in vigoare a contractului, pe baza unui proces verbal.

Plata aferenta serviciilor prestate pentru elaborarea raportului de evaluare se va efectua in termen de 5 zile lucratoare de la predare.

Director Comercial

Nastasia BARBU

Director Economic

Floarea BARBU

SMRU-Dana Jireghie

Sef Serviciu Juridic

Cristina CURUIA