



## CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DIRECȚIA GENERALĂ ADMINISTRARE DOMENIUL PUBLIC ȘI PRIVAT –  
AUTORITATEA JUDEȚEANĂ DE TRANSPORT



• Tel.: +40-241.488.464 • e-mail: [adpp@cic.ro](mailto:adpp@cic.ro) •

Nr. 41779 din 12/10/2022

APROBAT,  
Președinte,  
**Mihai Lăpu**

AVIZAT,  
Vicepreședinte,  
**Stelian Gima**

### SPECIFICAȚII TEHNICE

Privind achiziția de „servicii de evaluare/ reevaluare”

Prezentele specificații tehnice sunt obligatorii pentru toți participanții și nu îi absolvă pe aceștia de responsabilitatea de a realiza și alte sarcini pe care le consideră necesare pentru asigurarea calității serviciilor de evaluare/reevaluare, după cum urmează:

**LOTUL 1 - Servicii de evaluare a unui spațiu din incinta Bibliotecii Județene I.N. Roman , situat in municipiul Constanța, str. Mircea cel Bătrân, nr. 104A, în vederea închirierii acestuia la prețul actual al pietei**

#### I. OBIECTUL ACHIZITIEI

„Achiziționare servicii de evaluare a unui spațiu din incinta Bibliotecii Județene I.N. Roman , situat in municipiul Constanța, str. Mircea cel Bătrân, nr. 104A, în vederea închirierii acestuia la prețul actual al pietei”.

Imobilul este domeniul public al județului Constanța și se află în administrarea Bibliotecii Județene I.N. Roman Constanța. Spațiul propus spre a fi transformat în cafenea literară, cu acces la grupul sanitar ce deservește toate spațiile de la parterul imobilului, este în suprafața totală utilă de 49,66 mp. Conform cadastrului spațiul propus are destinația de bufet, respectiv depozit.

Imobilul Biblioteca Județeană I. N. Roman Constanța se află în domeniul public al județului Constanța și se află în administrarea Bibliotecii Județene I. N. Roman Constanța, în conformitate cu prevederile HCJC

nr. 166/2006 privind aprobarea preluării unor imobile din gestiunea S.C. Domeniul Public și Privat Județean S.R.L. Constanța în administrarea Consiliului Județean Constanța și în administrarea instituțiilor aflate sub autoritatea Consiliului Județean Constanța. Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 215230 Constanța.

## **II. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

Județul Constanța - Consiliul Județean Constanța

## **III. CONDIȚIILE DE REALIZARE A SERVICIULUI**

**3.1** Scopul Raportului de evaluare este determinarea valorii juste în vederea închirierii spațiului.

**3.2** Aplicarea conform standardelor de evaluare ANEVAR a metodelor de evaluare, în funcție de situația specifică a fiecărui spațiu în parte.

**3.3** Activitatea de evaluare se desfășoară de către membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), în conformitate cu O.G. nr.24/2011, actualizată - privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, potrivit cap.III – organizarea și exercitarea profesiei de evaluator autorizat- secțiunea I Dobândirea calității de evaluator și formele de exercitare a profesiei.

Evaluatorii trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

- să fie membri titulari ANEVAR, pentru categoria de bunuri evaluate (EPI);
- persoanele fizice acreditate vor prezenta legitimația ANEVAR valabilă la data depunerii ofertelor;
- persoanele juridice acreditate vor prezenta autorizația de membru corporativ eliberată de ANEVAR valabilă la data depunerii ofertelor;
- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele aplicabile în domeniul de evaluare;

**3.4** Termenul de execuție curge de la data prevăzută în cuprinsul ordinului de începere al prestării serviciilor și va fi de 15 zile calendaristice.

## **IV. DESCRIEREA SERVICIILOR**

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

**4.2** Raportul de evaluare va cuprinde minim următoarele elemente:

- sinteza evaluării;
- obiectul, scopul și data evaluării;
- ipoteze și ipoteze speciale;
- baze de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- situația juridică a activelor și localizarea lor, dar și gradul de extindere al inspecțiilor;
- descrierea amănunțită a activelor evaluate, schițe, planuri, etc.;
- fotografiile ale activelor evaluate, data inspecțiilor;
- conformitatea cu standardele de evaluare pentru raportarea financiară, SEV 430 2020;
- aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora;
- valoarea estimată propusă (toate valorile determinate de către evaluator vor trebui exprimate în lei);
- opinia și concluziile evaluatorului;

- declarațiile de conformitate ale evaluatorului;
- semnătura și ștampila evaluatorului.

## **V. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI**

- va asigura toate serviciile de mai sus;
- de a începe prestarea serviciilor de la data specificată în ordinul de începere al prestării serviciului, astfel încât, termenul de finalizare convenit de părți să fie respectat;
- va asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu personal calificat pentru tipurile de bunuri supuse evaluării, prezentând documente în acest sens;

Evaluatorul va depune la sediul autorității contractante, în 3 (trei) exemplare pe suport fizic și 1 (un) exemplar pe suport electronic raportul de evaluare care va respecta obligatoriu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare;

Raportul de evaluare va fi redactat obligatoriu în limba română;

Evaluatorul trebuie să execute și să finalizeze rapoartele de evaluare la timp, în volum complet și la calitatea impusă de legile în vigoare și să suporte toate costurile impuse de realizarea acestora până la finalizarea lor.

Lucrările de evaluare se vor executa cu respectarea principiilor codului de deontologie profesională.

Evaluatorul are obligația să informeze beneficiarul în cazul imposibilității realizării serviciilor de evaluare și să justifice cauzele care conduc la această situație.

## **VI. DURATA CONTRACTULUI**

Contractul de achiziție publică intră în vigoare de la data semnării și înregistrării acestuia de către ambele părți și se finalizează la data îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale.

Data la care vor începe prestarea serviciilor de evaluare va fi data menționată în ordinul de începere al prestării serviciilor.

## **VII. RECEPȚIA SERVICIILOR PRESTATE ȘI PLATA**

Recepția serviciilor prestate se va realiza pe baza unui proces verbal de predare-primire a raportului de evaluare.

Plata se va face în contul deschis la Trezorerie al prestatorului, în termen de 30 de zile de la data la care factura electronică este disponibilă pentru descărcare din sistemul RO e-factura.

Oferta financiară va fi exprimată în lei fără TVA.

Nu se va permite modificarea valorii ofertei sau a conținutului acesteia pe toată perioada de valabilitate a ofertei.

Pe parcursul îndeplinirii contractului prețul rămâne ferm.

## **VIII. CRITERIU DE ATRIBUIRE**

“prețul cel mai scăzut”.

## **IX. DISPOZIȚII FINALE**

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul care se va încheia între Consiliul Județean Constanța și prestatorul de servicii de evaluare.

**LOTUL 2 - Servicii de reevaluare a imobilului Palat Administrativ (teren+construcție) situat în municipiul Constanța, bd. Tomis, nr.51 în vederea actualizării valorii de piață**

**I. OBIECTUL ACHIZITIEI**

„Achiziționare servicii de reevaluare a imobilului Palat Administrativ (teren + construcție) situat în municipiul Constanța, bd. Tomis, nr.51 în vederea actualizării valorii de piață”.

Urmare aprobării H.G. nr. 755 din 2 octombrie 2013 *privind trecerea imobilului "Palatul Administrativ", proprietate publică a statului, situat în municipiul Constanța, județul Constanța, din administrarea Instituției Prefectului Județului Constanța în administrarea Consiliului Județean Constanța*, imobilul (teren + construcții), se află în administrarea Consiliului Județean Constanța

Imobilul este înscris în Cartea funciară nr. 215121 Constanța, fiind format din teren în suprafață măsurată de 23874 mp, respectiv de 23865 mp din acte, și construcții cu destinația construcții administrative și social culturale, astfel:

- C1: S+P+3E – Palat Administrativ - suprafață desfășurată 11788 mp
- C2: Monument – suprafață desfășurată 3 mp

**II. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

Județul Constanța - Consiliul Județean Constanța

**III. CONDIȚIILE DE REALIZARE A SERVICIULUI**

**3.1** Scopul Raportului de reevaluare este actualizarea valorii de piață.

**3.2** Aplicarea conform standardelor de evaluare ANEVAR a metodelor de evaluare, în funcție de situația specifică a fiecărui spațiu în parte.

**3.3** Activitatea de evaluare se desfășoară de către membri ai Asociației Naționale a Evaluatoilor din Romania (ANEVAR), în conformitate cu O.G. nr.24/2011, actualizată - privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, potrivit cap.III – organizarea și exercitarea profesiei de evaluator autorizat- secțiunea I Dobândirea calității de evaluator și formele de exercitare a profesiei.

Evaluatorii trebuie să îndeplinească următoarele cerințe:

- să fie membri titulari ANEVAR, pentru categoria de bunuri evaluate (EPI);
- persoanele fizice acreditate vor prezenta legitimația ANEVAR valabilă la data depunerii ofertelor;
- persoanele juridice acreditate vor prezenta autorizația de membru corporativ eliberată de ANEVAR valabilă la data depunerii ofertelor;
- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele aplicabile în domeniul de evaluare;

**3.4** Termenul de execuție curge de la data prevăzută în cuprinsul ordinului de începere al prestării serviciilor și va fi de 30 zile calendaristice.

**IV. DESCRIEREA SERVICIILOR**

**4.1** Raportul de reevaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a spațiului evaluat, ținând cont de documentele care atestă modul de dobândire al imobilului.

**4.2** Raportul de reevaluare va cuprinde minim următoarele elemente:

- sinteza evaluării;
- obiectul, scopul și data evaluării;
- ipoteze și ipoteze speciale;
- baze de evaluare, incluzând tipul și definiția valorii;
- situația juridică a activelor și localizarea lor, dar și gradul de extindere al inspecțiilor;
- descrierea amănunțită a activelor evaluate, schițe, planuri, etc.;
- fotografiile ale activelor evaluate, data inspecțiilor;
- conformitatea cu standardele de evaluare pentru raportarea financiară, SEV 430 2020;
- aplicarea metodelor de evaluare și justificarea alegerii acestora;
- valoarea estimată propusă (toate valorile determinate de către evaluator vor trebui exprimate în lei);
- opinia și concluziile evaluatorului;
- declarațiile de conformitate ale evaluatorului;
- semnătura și ștampila evaluatorului.

## **V. OBLIGAȚIILE PRESTATORULUI**

- va asigura toate serviciile de mai sus;
- de a începe prestarea serviciilor de la data specificată în ordinul de începere al prestării serviciului, astfel încât, termenul de finalizare convenit de părți să fie respectat;
- va asigura efectuarea serviciilor de mai sus cu personal calificat pentru tipurile de bunuri supuse evaluării, prezentând documente în acest sens;

Evaluatorul va depune la sediul autorității contractante, în 3 (trei) exemplare pe suport fizic și 1 (un) exemplar pe suport electronic raportul de reevaluare care va respecta obligatoriu Standardele Internaționale de Evaluare în vigoare;

Raportul de reevaluare va fi redactat obligatoriu în limba română;

Evaluatorul trebuie să execute și să finalizeze rapoartele de evaluare la timp, în volum complet și la calitatea impusă de legile în vigoare și să suporte toate costurile impuse de realizarea acestora până la finalizarea lor.

Lucrările de evaluare se vor executa cu respectarea principiilor codului de deontologie profesională.

Evaluatorul are obligația să informeze beneficiarul în cazul imposibilității realizării serviciilor de evaluare și să justifice cauzele care conduc la această situație.

## **VI. DURATA CONTRACTULUI**

Contractul de achiziție publică intră în vigoare de la data semnării și înregistrării acestuia de către ambele părți și se finalizează la data îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale.

Data la care vor începe prestarea serviciilor de evaluare va fi data menționată în ordinul de începere al prestării serviciilor.

## **VII. RECEPȚIA SERVICIILOR PRESTATE ȘI PLATA**

Recepția serviciilor prestate se va realiza pe baza unui proces verbal de predare-primire a raportului de evaluare.

Plata se va face în contul deschis la Trezorerie al prestatorului, în termen de 30 de zile de la data la care factura electronică este disponibilă pentru descărcare din sistemul RO e-factura.

Oferta financiară va fi exprimată în lei fără TVA.

Nu se va permite modificarea valorii ofertei sau a conținutului acesteia pe toată perioada de valabilitate a ofertei.

Pe parcursul îndeplinirii contractului prețul rămâne ferm.

## **VIII. CRITERIU DE ATRIBUIRE**

“prețul cel mai scăzut”.

## **IX. DISPOZIȚII FINALE**

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul care se va încheia între Consiliul Județean Constanța și prestatorul de servicii de reevaluare.

### **Direcția Generală Administrare Domeniul Public și Privat -Autoritatea Județeană de Transport**

Director General,  
Chelariu Ermil

Director General Adjunct,  
Hagea Cristian

Șef Serviciu A.D.P./P.,  
Voicu Silvia

Inspector,  
Cicio Elena