



## CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

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



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

Nr. 32906/19.09.2023

**APROBAT,**  
Președinte,  
**Mihai Lupu**

**AVIZAT,**  
Vicepreședinte,  
**Stelian Gima**

### SPECIFICAȚII TEHNICE

*Privind achiziția de Servicii de evaluare pentru: Lot I – Imobile situate în sat Canlia, comuna Lipnița, județul Constanța: teren + corpuri C1, C2, C3 și C4 pentru stabilirea/actualizarea valorilor de inventar și Lot II – Str Dacia nr. 3 – corpuri C2 și C3 (anexă), municipiul Constanța – cabinet medical - în vederea închirierii/vânzării acestuia la prețul actual al pieței*

#### I. OBIECTUL ACHIZITIEI

Achiziționarea serviciilor de evaluare pentru Lot I – teren + corpuri C1, C2, C3 și C4 situate în sat Canlia, comuna Lipnița, județul Constanța pentru stabilirea/actualizarea valorilor de inventar și Lot II – Str Dacia nr. 3 – corpuri C2 și C3 (anexă), municipiul Constanța – cabinet medical - în vederea închirierii/vânzării acestuia la prețul actual al pieței

#### II. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Județul Constanța - Consiliul Județean Constanța

#### III. CONDIȚIILE DE REALIZARE A SERVICIULUI

*Lot I – teren + corpuri C1, C2, C3 și C4 situate în sat Canlia, comuna Lipnița, județul Constanța pentru stabilirea/actualizarea valorilor de inventar.*

Imobilele se află în proprietatea Județului Constanța și în administrarea Consiliului Județean Constanța, iar în vederea declarării acestora ca bunuri de uz și interes public este necesară stabilirea valorilor de inventar.

Nr. crt.	Nr. cadastral	Observații
1	105406	Teren împrejmuit în suprafață de 2596 mp
2	105406-C1	Suprafață construită la sol: 125 mp Suprafață construită desfășurată: 125 mp Locuință, Regim înălțime: Parter
3	105406-C2	Suprafață construită la sol: 40 mp

		<b>Suprafață construită desfășurată: 40 mp</b> <b>Locuință, Regim înălțime: Parter</b>
<b>4</b>	<b>105406-C3</b>	<b>Suprafață construită la sol: 66 mp</b> <b>Suprafață construită desfășurată: 122 mp</b> <b>Locuință, Regim înălțime: Parter + 1E</b>
<b>5</b>	<b>105406-C4</b>	<b>Suprafață construită la sol: 23 mp</b> <b>Suprafață construită desfășurată: 23 mp</b> <b>Anexă, Regim înălțime: Parter</b>

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.

**3.1** Scopul Raportului de evaluare este determinarea valorii juste de inventar.

**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;
- să dețină echipamente și instrumente minime necesare pentru efectuarea serviciilor de evaluare de bunuri imobile;
- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele aplicabile în domeniul de evaluare;

**3.4** Termenul de prestare curge de la data prevăzută în cuprinsul ordinului de începere al prestării serviciilor și va fi de 10 zile lucrătoare.

#### **IV. DESCRIEREA SERVICIILOR**

**4.1** Raportul de evaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a imobilelor evaluate, 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;
- prestatorul este pe deplin responsabil pentru prestarea serviciilor în conformitate cu graficul de prestare convenit;

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 serviciile 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.

Decontarea se va face în baza facturii emise de contractant, însoțite de procesul-verbal semnat de ambele părți fără obiecțiuni.

Dacă factura are elemente greșite și/sau greșeli de calcul identificate de beneficiar și sunt necesare revizuirii, clarificări suplimentare sau alte documente suport din partea contractantului, termenul de 30 de zile pentru plata facturilor se suspendă. Repunerea în termen se va face de la momentul îndeplinirii condițiilor de formă și de fond ale facturii.

Oferta financiară va fi exprimată în lei fără TVA.

Pe parcursul îndeplinirii contractului prețul rămâne ferm.

## VIII. CRITERIU DE ATRIBUIRE

Atribuirea Contractului de prestări servicii de evaluare se va face aplicând criteriul de atribuire "prețul cel mai scăzut".

## IX. OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI

Autoritatea contractantă va pune la dispoziția evaluatorului următoarele documente strict necesare efectuării evaluării: documentația cadastrală, planuri relevee, acte de proprietate, alte documente, legate strict de imobilul evaluat, dacă este cazul.

## X. DISPOZIȚII FINALE

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

Prestatorul este obligat să ia toate măsurile organizatorice și tehnologice pentru respectarea strictă a prezentelor specificații tehnice.

**Lot II**– Str Dacia nr. 3 – corpuri C2 și C3 (anexă), municipiul Constanța – cabinet medical - în vederea închirierii/vânzării acestuia la prețul actual al pieței.

Nr. crt.	Corp clădire	Observații
1	C2	S=72,02 mp – cabinet medical
2	C3	S = 14,31 mp - anexă

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.

3.1' Scopul Raportului de evaluare este determinarea valorii juste de închiriere/vânzare a 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;
- să dețină echipamente și instrumente minime necesare pentru efectuarea serviciilor de evaluare de bunuri imobile;
- evaluările se vor efectua în conformitate cu standardele aplicabile în domeniul de evaluare;

3.4' Termenul de prestare curge de la data prevăzută în cuprinsul ordinului de începere al prestării serviciilor și va fi de 10 zile lucrătoare.

#### **IV'. DESCRIEREA SERVICIILOR**

4.1' Raportul de evaluare se va întocmi numai după verificarea în teren a imobilelor evaluate, 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;
- prestatorul este pe deplin responsabil pentru prestarea serviciilor în conformitate cu graficul de prestare convenit;

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 serviciile 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.

Decontarea se va face în baza facturii emise de contractant, însoțite de procesul-verbal semnat de ambele părți fără obiecțiuni.

Dacă factura are elemente greșite și/sau greșeli de calcul identificate de beneficiar și sunt necesare revizuirii, clarificări suplimentare sau alte documente suport din partea contractantului, termenul de 30 de zile pentru plata facturilor se suspendă. Repunerea în termen se va face de la momentul îndeplinirii condițiilor de formă și de fond ale facturii.

Oferta financiară va fi exprimată în lei fără TVA.

Pe parcursul îndeplinirii contractului prețul rămâne ferm.

#### **VIII'. CRITERIU DE ATRIBUIRE**

Atribuirea Contractului de prestări servicii de evaluare se va face aplicând criteriul de atribuire "prețul cel mai scăzut".

#### **IX'. OBLIGAȚIILE BENEFICIARULUI**

Autoritatea contractantă va pune la dispoziția evaluatorului următoarele documente strict necesare efectuării evaluării: documentația cadastrală, planuri relevee, acte de proprietate, alte documente, legate strict de imobilul evaluat, dacă este cazul.

#### **X'. DISPOZIȚII FINALE**

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

Prestatorul este obligat să ia toate măsurile organizatorice și tehnologice pentru respectarea strictă a prezentelor specificații tehnice.

Director General Adjunct,

**Cristian Hagea**

Șef Serviciu A.D.P.P.,

**Silvia Voicu**

Întocmit,

**Isabela Geantă** – Serviciul A.D.P.P.