CAIET DE SARCINI

Evaluarea proprietății imobiliare a CNIT S.A. și realizarea analizelor complementare

1. ACHIZITORUL

Element	**Detaliu**
Denumire	Centrul Național de Învățământ Turistic S.A.
Sediu	Bd. Poligrafiei nr. 3-5, Sector 1, București
CUI / Reg. Com.	RO 24979799 / J40/696/2009
Forma de organizare	Societate pe acțiuni cu capital integral de stat, sub autoritatea Ministerului Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului
Persoană de contact	_____Mihăiță Sandu_____ Funcția: ____Responsabil achiziții_____ Telefon: ____0769 651 104_____ E-mail: _____office@cnit.ro_____

2. OBIECTUL ACHIZIȚIEI

Servicii privind proprietatea imobiliară aflată în patrimoniul CNIT S.A., situată în București, Bd. Poligrafiei nr. 3-5, Sector 1, compusă din teren și 7 corpuri de construcții, exploatată în cadrul a două contracte de asociere în participațiune. Lucrarea cuprinde patru obiective, detaliate la capitolul 3: evaluarea proprietății imobiliare la valoarea de piață, analiza celei mai bune utilizări dezvoltată pe scenarii cu fundamentare economico-financiară, evaluarea investițiilor executate în cadrul asocierilor și analiza economică a contribuțiilor asociaților.

Societatea solicită realizarea tuturor celor patru obiective. Vă rugăm să ne comunicați răspunsul pentru toate cele patru obiective sau, dacă nu le puteți acoperi integral, pentru cele ce pot fi acoperite cu echipa proprie sau prin asociere ori subcontractare cu experți care dețin competențele necesare. Neacoperirea tuturor obiectivelor nu constituie motiv de respingere a răspunsului.

Vă solicităm un interval orientativ de onorariu și de durată, defalcat pe fiecare dintre cele patru obiective, precum și totalul, fără caracter de ofertă fermă.

Prezenta solicitare este transmisă exclusiv în scopul realizării unei analize de piață, în vederea fundamentării documentației și a valorii estimate ale unei viitoare achiziții. Nu constituie procedură de atribuire, nu reprezintă un angajament de achiziție și nu creează obligații pentru niciuna dintre părți.

Coduri CPV: _____79419000-4_____

3. OBIECTIVELE LUCRĂRII

Obiectivele de mai jos sunt stabilite de achizitor. Metodele, tehnicile și instrumentele de lucru rămân în competența exclusivă a prestatorului.

3.1. **Evaluarea proprietății imobiliare.** Estimarea valorii de piață a proprietății, la data evaluării, în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare, în două ipoteze: proprietatea considerată liberă de sarcini și proprietatea în starea actuală, grevată de contractele de asociere în participațiune. Raportul va cuprinde analiza celei mai bune utilizări, cu ipotezele urbanistice declarate expres de evaluator.

3.2. **Studiu de oportunitate și fezabilitate privind cea mai bună utilizare a proprietății și perspectivele economice ale acesteia** pe scenarii, cu fundamentare economico-financiară, ce ar putea include investiția necesară, veniturile și cheltuielile estimate, indicatorii uzuali de performanță financiară și analiza de sensibilitate. Rezultatul va permite compararea scenariilor din perspectiva beneficiului economic pentru CNIT S.A..

3.3. **Verificarea și evaluarea investițiilor realizate în cadrul asocierilor în participațiune.** Determinarea naturii, cuantumului și stadiului lucrărilor de investiții executate la imobile de către asociați, prin verificarea documentelor justificative și constatarea la fața locului, cu estimarea valorii rămase actualizate a acestora la data evaluării și corelarea cu amortizarea înregistrată în evidențele contabile.

3.4. **Analiza contribuțiilor economice ale asociaților și determinarea cotelor de participare** justificate economic, exprimate ca interval. Cuantificarea, la data analizei și în condițiile actuale de piață și de exploatare, a contribuției economice a fiecărui asociat la rezultatul fiecărei asocieri, incluzând dreptul de utilizare a proprietății puse la dispoziție de CNIT S.A.. Analiza are ca referință situația actuală, nu data încheierii contractelor de asociere.

Elementele stabilite de achizitor pentru obiectivul 3.1 sunt următoarele:

Element	**Stabilit de achizitor**
Entitatea contractantă (clientul)	CNIT S.A., în nume propriu
Utilizatorii desemnați ai raportului	CNIT S.A. și acționarul unic, Statul Român prin Ministerul Economiei, Digitalizării, Antreprenoriatului și Turismului
Scopul evaluării	Fundamentarea deciziei acționarului unic privind modalitatea de valorificare a patrimoniului societății
Utilizarea desemnată a raportului	Fundamentarea deciziei acționarului unic privind modalitatea de valorificare a patrimoniului societății. Raportul poate fi utilizat de CNIT S.A. și de acționarul unic în relația cu asociații din contractele de asociere în participațiune, inclusiv în cadrul discuțiilor sau negocierilor privind raporturile de asociere. Raportul nu este destinat garantării unui împrumut sau raportării financiare.

Element	Stabilit de achizitor
Tipul valorii	Valoarea de piață
Data evaluării	____.____._____ (se va stabili ulterior)
Standardele aplicabile	Standardele de evaluare în vigoare la data evaluării
Moneda de raportare	Lei, cu echivalent în EUR la cursul BNR de la data evaluării
Ipoteza A	Valoarea de piață a proprietății considerată liberă de sarcini
Ipoteza B	Valoarea de piață a proprietății în starea actuală, grevată de contractele de asociere în participațiune

Raportul va prezenta distinct cele două estimări prevăzute la obiectivul 3.1 și va explicita diferența dintre ele.

4. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII

DENUMIRE CARTE FUNCIARĂ	DENUMIRE CLADIRE	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ (MP)	SUPRAFAȚĂ UTILĂ (MP)	TERASE (MP)
C1	SALA TERRA	1909,19	1516,19	61,28
C2	HOTEL RAMADA PARC	12471	9517,89	344,05
C3	RESTAURANT CASA DOINA	1486,79	1219,88	166,14
C4	CORP ALIMENTAȚIE PUBLICĂ ȘI ADMINISTRATIV	6166,4	4785,7	721,72
C5	HOTEL RAMADA PLAZA	16008	11738,31	925,35
C6	ȘCOALĂ CNIT	3731,5	3376,02	222,36
C7	PISCINĂ	2876,6	2564,95	2564,95

5. ELEMENTE CARE INFLUENȚEAZĂ VOLUMUL LUCRĂRII ȘI RESPONSABILITATEA ASUMATĂ

Achizitorul comunică următoarele elemente, pentru ca ofertanții să își poată aprecia corect angajamentul:

1. Imobilele au intrat în patrimoniul societății ca aport în natură al Statului Român la capitalul social, în temeiul H.G. nr. 748/2008. În cartea funciară figurează înscris ca proprietar Statul Român, cu mențiunea CNIT S.A. în calitate de administrator. Cererea de intabulare a dreptului de proprietate al societății a fost respinsă în anul 2025, demersurile de clarificare fiind în curs, în colaborare cu autoritatea publică tutelară. Raportul va fi întocmit sub ipoteza specială corespunzătoare, declarată expres de evaluator.

2. Imobilele fac obiectul a două contracte de asociere în participațiune:

a) Contractul nr. 348/03.02.1998, încheiat cu Parc Hotels S.A., având ca obiect exploatarea comercială a bazei hoteliere. Exploatarea comercială este asigurată de partener, CNIT S.A. participând la rezultatul asocierii cu cota contractuală.

b) Contractul nr. 1078/2002, încheiat cu THR-CG S.R.L., CNIT S.A. participă la rezultatul asocierii cu cota contractuală.

Cele două contracte afectează părți distincte ale ansamblului imobiliar. Delimitarea spațiilor aferente fiecăruia rezultă din contracte și din anexele acestora, care se pun la dispoziție la momentul contractării.

3. Corpul C2 este încadrat în clasa de risc seismic RsI. Corpurile C1, C2 și C3 sunt închise.
4. Corpul C7 este dezafectat.
5. Un lot de teren în suprafață de 3.202 mp a făcut obiectul unei exproprieri pentru cauză de utilitate publică.
6. Realizarea obiectivelor 3.2, 3.3 și 3.4 presupune date și documente deținute de asociații administratori, respectiv situațiile financiare ale asocierilor, datele de exploatare și documentele justificative privind investițiile executate. Societatea le solicită acestora, însă punerea lor la dispoziție nu este integral în controlul achizitorului. Termenele de execuție se calculează de la data punerii efective la dispoziție a acestora.

6. DOCUMENTE PUSE LA DISPOZIȚIE DE ACHIZITOR

La momentul contractării, în limita disponibilității, societatea va pune la dispoziția prestatorului:

- Extras de carte funciară actualizat și documentația cadastrală
- Rapoarte de evaluare anterioare
- Expertiza tehnică seismică a corpului C2, din decembrie 2024
- Registrul imobilizărilor și valorile contabile pe corpuri
- Contractele de asociere în participațiune și actele subsecvente, sub acord de confidențialitate
- Autorizațiile de construire și cărțile tehnice ale construcțiilor, în măsura în care sunt disponibile
- Documentația privind exproprierea lotului de 3.202 mp
- Situațiile financiare ale asocierilor în participațiune și decontările dintre asociați, în măsura în care sunt disponibile
- Situația investițiilor executate de asociați, cu documentele justificative aferente, în măsura în care sunt puse la dispoziție de aceștia
- Datele de exploatare aferente activității desfășurate în cadrul asocierilor, în măsura în care sunt puse la dispoziție de asociați

- Certificatul de urbanism de informare, în măsura în care va fi obținut până la data contractării
- Alte documente

7. ACCESUL LA PROPRIETATE, DOCUMENTE ȘI DATE DE EXPLOATARE

Corpurile C1, C2, C3, C5 și C7 sunt operate în cadrul asocierilor în participațiune. Achizitorul va asigura, prin solicitare adresată asociatului administrator din fiecare asociere în participațiune, accesul evaluatorului în vederea inspecției, precum și transmiterea datelor necesare evaluării (precum date de exploatare necesare aplicării abordării prin venit, respectiv gradul de ocupare, tariful mediu, veniturile din ultimii ani și alte date necesare solicitate de evaluator).

Vă rugăm să luați în considerare faptul că accesul în imobile, datele de exploatare și documentele privind investițiile depind de colaborarea asociaților administratori. Orice termen de execuție se va calcula de la data punerii efective la dispoziție a acestora.

8. LIVRABILE AVUTE ÎN VEDERE

1. Raport de evaluare a proprietății imobiliare, întocmit conform standardelor de evaluare în vigoare, în limba română, cuprinzând cele două estimări prevăzute la obiectivul 3.1 și analiza celei mai bune utilizări.
2. Raport privind analiza pe scenarii, cu prezentarea comparativă a scenariilor analizate potrivit obiectivului 3.2.
3. Raport privind investițiile executate în cadrul asocierilor, potrivit obiectivului 3.3.
4. Raport privind contribuțiile economice ale asociaților și intervalele de cote justificate economic, potrivit obiectivului 3.4.
5. Rezumat al concluziilor, destinat Consiliului de Administrație, cu prezentarea sintetică a rezultatelor celor patru obiective.
6. Anexe: fotografii, calcule, sursele de informații utilizate, certificatele de autorizare ale evaluatorilor semnatari.
7. Exemplare tipărite, în număr care se va stabili la contractare, și un exemplar în format electronic, semnat electronic.
8. La solicitarea societății, prezentarea concluziilor raportului în fața Consiliului de Administrație, o singură sesiune.

9. TERMEN DE EXECUȚIE AVUT ÎN VEDERE

Termenele de predare se vor stabili la contractare, pe fiecare obiectiv, calculate de la data punerii la dispoziție a documentației și a datelor aferente, precum și de la asigurarea accesului în imobile.

Vă rugăm să indicați un termen orientativ pentru fiecare obiectiv și etapele principale ale lucrării.

10. PROFILUL PRESTATORULUI AVUT ÎN VEDERE

1. Pentru obiectivul 3.1: calitatea de membru corporativ activ ANEVAR și evaluator cu specializarea Evaluarea Proprietăților Imobiliare (EPI), cu autorizare valabilă, care semnează raportul.

2. Pentru obiectivele 3.2 și 3.4: competențe de analiză economico-financiară și de evaluare a întreprinderilor sau a activităților economice, inclusiv de analiză a performanței hoteliere, pe indicatorii uzuali ai industriei.
3. Pentru obiectivul 3.3: competențe de expertiză tehnică în construcții, potrivit reglementărilor aplicabile.
4. Asigurare de răspundere civilă profesională valabilă și experiență în lucrări similare (cel puțin o lucrare de amploare comparabilă, pentru fiecare obiectiv ofertat), pe fiecare dintre obiectivele ofertate, realizate în ultimii 5 ani.

Cerințele pot fi îndeplinite de un singur operator economic, direct sau prin asociere ori subcontractare cu experți care dețin competențele pentru obiectivele pe care ofertantul nu le acoperă cu echipa proprie.

Cerințele de mai sus reflectă profilul de prestator avut în vedere de societate. La o eventuală procedură ulterioară ele vor constitui cerințe de calificare. În prezenta etapă au caracter informativ.

11. CE VĂ SOLICITĂM

Răspunsul poate fi transmis în forma pe care o considerați potrivită, inclusiv într-un e-mail. Ne interesează:

a) Elemente profesionale

- Confirmarea că puteți presta lucrarea, integral sau parțial, cu precizarea obiectivelor pe care le acoperiți. Dacă nu, care ar fi motivul.
- Componența echipei pe fiecare obiectiv, specializările deținute și experții pe care i-ați asocia sau subcontracta.
- Experiența în lucrări similare, pe fiecare obiectiv ofertat, cu indicarea beneficiarului, a anului și a tipului de lucrare, inclusiv pentru experții asociați sau subcontractați.
- Precizarea a ceea ce cuprinde și a ceea ce nu cuprinde, în concepția dumneavoastră, fiecare obiectiv ofertat.
- Metodologia pe care o considerați adecvată: abordările aplicabile, sursele de date, modul de tratare a celor două ipoteze și a situației de carte funciară.
- Documentele pe care ni le-ați solicita.
- Dificultățile sau riscurile pe care le identificați în realizarea lucrării (de exemplu: documentația disponibilă, accesul în imobile, situația de carte funciară) și modul în care le-ați aborda.

b) Elemente orientative

- Un interval orientativ de onorariu, în lei fără TVA, defalcat pe fiecare obiectiv ofertat și în total, cu precizarea a ceea ce determină nivelul acestuia. Pentru obiectivul 3.2 vă rugăm să indicați onorariul pentru un scenariu și, separat, pentru un pachet de trei scenarii

- Un interval orientativ de durată, pe fiecare obiectiv, calculat de la punerea la dispoziție a documentației complete

Informațiile de la litera b) au caracter strict orientativ, nu constituie ofertă de preț și nu vă angajează în niciun fel. Nu solicităm documente de calificare, certificate sau garanții.

12. CRITERIUL DE ATRIBUIRE AVUT ÎN VEDERE

Pentru transparență, vă comunicăm de la început intenția societății privind criteriul care va fi aplicat la o eventuală procedură ulterioară de atribuire:

Cel mai bun raport calitate-preț. Prețul nu constituie criteriul principal de atribuire, iar atribuirea nu se va realiza pe criteriul prețului cel mai scăzut.

Factor de evaluare	**Pondere**
Experiența în lucrări similare	30 %
Metodologia propusă și modul de acoperire a competențelor pe cele patru obiective	30 %
Prețul ofertat	30 %
Termenul de predare	10 %

Ponderile de mai sus au caracter indicativ și vor fi confirmate la momentul inițierii unei eventuale proceduri de atribuire.

13. STADIUL DEMERSULUI

Societatea se află în etapa de fundamentare a documentației și a valorii estimate. Inițierea unei proceduri de atribuire, calendarul acesteia și sursa de finanțare fac obiectul unor decizii ulterioare ale organelor de conducere ale societății și ale acționarului unic.

14. CONDIȚII DE PLATĂ AVUTE ÎN VEDERE

Plata se va efectua în lei, prin ordin de plată, în termen de _____ zile de la recepția raportului și de la înregistrarea facturii, pe baza procesului verbal de recepție semnat fără obiecțiuni. Nu se are în vedere acordarea unui avans.

15. CONFIDENȚIALITATE ȘI PROPRIETATEA ASUPRA RAPORTULUI

Operatorul economic păstrează confidențialitatea tuturor informațiilor primite de la achizitor și nu le utilizează în alt scop decât realizarea lucrării. Raportul de evaluare și toate materialele elaborate devin proprietatea achizitorului la data recepției. CNIT poate comunica raportul, integral sau în extras, acționarului unic și asociaților, fără acordul prealabil al evaluatorului.

Prestatorul declară că nu se află în conflict de interese în raport cu achizitorul, cu acționarul unic sau cu asociatul din contractele de asociere în participațiune. Declarația se va solicita la momentul unei eventuale contractări.

16. TERMEN ȘI TRANSMITERE

Element	**Detaliu**
Termen de răspuns	10 zile lucrătoare de la data transmiterii prezentului document, respectiv 13.11.2026. Dacă aveți nevoie de mai mult timp, comunicați-ne
Adresă de răspuns	_____office@cnit.ro_____
Clarificări	Se transmit la aceeași adresă. Răspunsurile se comunică tuturor operatorilor economici care au primit prezentul document
Vizionarea proprietății	Se poate organiza la cerere, cu programare la persoana de contact
Publicare	Prezentul document se publică pe pagina de internet a societății, fiind accesibil oricărui operator economic interesat

Întocmit, RESPONSABIL ACHIZIȚII

_____Mihăiță Sandu_____

Avizat, SPECIALIST JURIDIC

_____Ionuț Antonescu_____

Avizat, ECONOMIST

_____Simona Cazacu_____

APROBAT, DIRECTOR GENERAL

Valentin-Gabriel AVRAM

_____