



ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A.

Splaiul Independenței nr. 227, cod poștal 060041, sector 6, București
Tel.: +4021.275.11.03, Fax: +4021.275.14.05
office@elcen.ro, www.elcen.ro
C.U.I.: 15189596, R.C.: J40/1696/2003



**APROBAT,
DIRECTOR COMERCIAL,
Andrei ZAMFIROI**

CAIET DE SARCINI

**privind necesitatea și oportunitatea evaluării în vederea vânzării/ închirierii
sau constituirea de drepturi de suprafață a terenului situat în B-dul Iuliu Maniu Nr
25, București.**

Cap. I. Obiectul caietului de sarcini

Obiectul prezentului caiet de sarcini îl constituie contractarea serviciilor de evaluare a terenului situat în B-dul Iuliu Maniu Nr 25, București.

Evaluarea are scopul de a stabili valoarea de piață a acestui teren și de a furniza date concrete pentru luarea unei decizii cu privire la vânzarea / închirierea sau constituirea de drepturi de suprafață asupra terenului.

Cap. II. Scopul prestării serviciilor

Scopul principal al prestării serviciilor de evaluare este de a obține un raport detaliat și fundamentat cu privire la valoarea de piață a terenului în cauză, identificând cele mai eficiente modalități de valorificare a acestuia, vânzare / închiriere sau constituirea de drepturi de suprafață asupra terenului.

Acest raport va asigura o bază solidă pentru deciziile strategice ale Electrocentrale București.

Cap. III. Durata și perioada de desfășurare a serviciilor

Durata totală pentru finalizarea serviciilor de evaluare este de 15 de zile calendaristice de la data semnării contractului.



ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A.

Splaiul Independenței nr. 227, cod poștal 060041, sector 6, București
Tel.: +4021.275.11.03, Fax: +4021.275.14.05
office@elcen.ro, www.elcen.ro
C.U.I.: 15189596, R.C.: J40/1696/2003



Perioada de desfășurare include toate etapele necesare: colectarea datelor, analiza și elaborarea raportului de evaluare.

Cap. IV. Nomenclatorul serviciilor

Serviciile solicitate în cadrul acestui caiet de sarcini includ, dar nu se limitează la:

1. Colectarea și analiza datelor de piață relevante pentru terenul situat în B-dul Iuliu Maniu Nr 25, București: Evaluatorul va colecta informații despre preturile recente ale terenurilor similare din zona, tendințele pieței și cererea actuală;
2. Evaluarea fizică și juridică a terenului: se va verifica starea actuală a terenului și regimul juridic;
3. Utilizarea metodelor recunoscute de evaluare: comparația de piață, costul și venitul: evaluatorul va folosi metode precum comparația de piață, metoda costului și metoda venitului pentru a determina valoarea terenului.
4. Elaborarea și prezentarea unor rapoarte de evaluare detaliate, ce vor include o descriere detaliată a terenului, metodologia folosită, analiza datelor și concluziile evaluării;
5. Evaluatorul va prezenta două rapoarte:
 1. Primul raport va prezenta valoarea de piață a terenului, precum și costurile de demolare și decontaminare.
 2. Ulterior, al doilea raport va fi întocmit, după ce beneficiarul va comunica perioadele potențiale în vederea închirierii/ constituirii dreptului de suprafață, privind valorificarea terenului, pentru ca Electrocentrale București să poată lua cele mai oportune decizii, după cum urmează:

Etapa I: Determinarea valorii de piață a terenului:

- Determinarea valorii de piață a terenului în scopul vânzării.
- Raport de evaluare detaliat, care să includă analiza comparativă a pieței și alte metode utilizate pentru determinarea valorii.
- Prezentarea detaliată a costurilor și activității pentru demolarea clădirii și decontaminarea terenului.



ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A.

Splaiul Independenței nr. 227, cod poștal 060041, sector 6, București
Tel.: +4021.275.11.03, Fax: +4021.275.14.05
office@elcen.ro, www.elcen.ro
C.U.I.: 15189596, R.C.: J40/1696/2003



Etapa II: Evaluarea pentru închirierea terenului sau constituirea dreptului de suprafață

- Determinarea valorii chiriei sau constituirea dreptului de suprafață lunar/anual a terenului.
- Analiza comparativă a pieței de închiriere a terenurilor similare.
- Prezentarea altor metode de calcul a preturilor privind închirierea/ constituirea dreptului de suprafață.
- Raport de evaluare detaliat, care să includă metodele utilizate și justificarea valorii chiriei sau constituirea dreptului de suprafață estimate.

Cap. V. Cerințele tehnice impuse de autoritatea contractantă în faza de ofertare

1. **Experiență și calificări:** Evaluatorul trebuie să fie un specialist autorizat, ANEVAR cu minim 5 ani de experiență în domeniul imobiliar dovedind aceasta prin anul obținerii autorizației.
2. **Documente de referință:** Ofertele trebuie să includă exemple de lucrări similare realizate anterior.
3. **Planul de acțiune:** Ofertele trebuie să conțină un plan detaliat de realizare a serviciilor, incluzând metodele utilizate și termenele de execuție.

Cap. VI. Cerințe impuse de autoritatea contractantă în perioada derulării contractului

1. **Transparență:** Evaluatorul trebuie să mențină o comunicare deschisă și transparentă cu reprezentanții Electrocentrale București pe toată durata contractului.
2. **Rapoarte intermediare:** Evaluatorul va furniza rapoarte intermediare săptămânale cu privire la progresul activităților de evaluare.
3. **Respectarea termenelor:** Toate etapele contractului trebuie realizate în termenele stabilite prin contract.



ELECTROCENTRALE BUCUREȘTI S.A.

Splaiul Independenței nr. 227, cod poștal 060041, sector 6, București
Tel.: +4021.275.11.03, Fax: +4021.275.14.05
office@elcen.ro, www.elcen.ro
C.U.I.: 15189596, R.C.: J40/1696/2003



Cap. VII. Recepția serviciilor și penalități

1. Recepția finală: Recepția serviciilor se va face prin validarea rapoartelor de evaluare finale de către Comitetul Tehnico Economic desemnat de Electrocentrale București.

2. Penalități: În cazul nerespectării termenelor contractuale, evaluatorul va fi penalizat cu 1% din valoarea contractului pentru fiecare zi de întârziere din valoarea totală a contractului.

Cap. VIII. Garanții

Evaluatorul va oferi o garanție de 12 luni pentru acuratețea și integritatea raportului de evaluare.

În cazul identificării unor erori sau omisiuni în raport, evaluatorul este obligat să le corecteze fără costuri suplimentare.

Evaluatorul va fi responsabil pentru asumarea în totalitate a preturilor estimate în urma evaluării, astfel încât să reflecte corect valoarea de piață a terenului în conformitate cu legislația în vigoare.

Cap. IX. Alte cerințe

1. Confidențialitate: Evaluatorul trebuie să asigure confidențialitatea informațiilor colectate și să nu le divulge terților fără acordul scris al Electrocentrale București.

2. Conflict de interese: Evaluatorul trebuie să declare orice potențial conflict de interese și să se asigure că serviciile sunt realizate și imparțiale.

3. Conformitate legală: Toate activitățile desfășurate în cadrul contractului trebuie să respecte legislația aplicabilă în România.

Sef Serviciul Administrare Active

Vasile GONTARU

**Intocmit,
Corina ARMASU**