

BRIEFING PROFESIONAL

Licitație Sector 3 București

Servicii de evaluare și cadastru a spațiilor comerciale și de prestări servicii în vederea vânzării potrivit Legii nr. 550/2002

Concluzie executivă: Participarea este recomandată, dar condiționat de existența unui partener/unei resurse autorizate ANCPI pentru cadastru și intabulare, de o ofertare financiară disciplinată și de o metodologie tehnică foarte conformă cu caietul de sarcini. Procedura este utilă pentru portofoliu și relația instituțională cu Sectorul 3, însă profitabilitatea este limitată de criteriul „prețul cel mai scăzut”, lipsa listei nominale de imobile și riscul unor contracte subsecvente foarte mici. ^[S1]

Data briefingului: 11 iunie 2026

1. Identificarea procedurii

Autoritate contractantă	Sectorul 3 al Municipiului București
Tip procedură	Procedură simplificată, online, într-o singură etapă
Tip contract	Servicii; acord-cadru cu maximum 3 operatori economici
Obiect	Evaluare + cadastru + intabulare pentru spații comerciale și spații de prestări servicii
Număr referință dosar	4420465_2026_PAAPD1606490
CPV principal	71354300-7 – Servicii de cadastru
CPV secundar	71324000-5 – Servicii de estimare
Criteriu de atribuire	Prețul cel mai scăzut

Procedura nu este împărțită pe loturi, nu include licitație electronică și nu se acceptă variante. Ofertele se depun în limba română, în lei. ^[S2]

2. Obiectul real al contractului

Contractul vizează un pachet integrat de servicii: măsurare/relevu, documentație cadastrală, intabulare și raport de evaluare. Scopul este stabilirea prețului de vânzare/valorii de piață pentru spațiile comerciale și de prestări servicii de pe raza Sectorului 3, conform Legii nr. 550/2002. ^[S3]

Documentația include și evaluarea investițiilor deductibile efectuate în spațiu de către chiriași, acolo unde este cazul. Această componentă poate crește complexitatea raportului de evaluare și obligația de documentare.

3. Volum estimat, cantități și valori

Documentația menționează aproximativ 390 de spații comerciale, cu o suprafață totală de circa 55.000 mp. Acordul-cadru scos la licitație vizează însă o suprafață maximă de 3.200 mp.

Indicator	Cantitate / valoare	Observație
Cantitate minimă acord-cadru	1.500 mp	Volum minim estimat
Cantitate maximă acord-cadru	3.200 mp	Volum maxim estimat
Cel mai mic contract subsecvent	5 mp	Risc economic pe comenzi foarte mici
Cel mai mare contract subsecvent	1.450 mp	Valoare subsecventă maximă: 118.900 lei fără TVA
Indicator financiar		Valoare
Valoare minimă acord-cadru		123.000 lei fără TVA
Valoare maximă acord-cadru		262.400 lei fără TVA
Cel mai mic contract subsecvent		410 lei fără TVA

Cel mai mare contract subsecvent	118.900 lei fără TVA
----------------------------------	----------------------

Prețul de referință din documentație este de 82 lei/mp fără TVA, compus din 46 lei/mp pentru cadastru/intabulare și 36 lei/mp pentru evaluare. ^[S4]

4. Lista de imobile și modul de lansare a comenzilor

În documentele analizate nu este anexată o listă nominală de imobile, adrese sau spații. Imobilele vor fi aprobate periodic de Comisia pentru vânzarea spațiilor comerciale și de prestări servicii și vor fi transmise prestatorului prin contracte subsecvente/comenzi, sub formă de pachete de imobile. ^[S5]

Implicație practică: nu se poate estima cu precizie dificultatea cadastrală, dispersia geografică a spațiilor, existența documentelor suport sau nivelul real de risc al fiecărui pachet. Aceasta este una dintre cele mai importante incertitudini comerciale ale procedurii.

5. Ce trebuie executat concret

5.1. Componenta cadastru și intabulare

- identificarea fiecărui spațiu/imobil nominalizat de autoritate;
- măsurători în teren și verificarea suprafețelor;
- întocmirea releveului spațiului;
- întocmirea documentației cadastrale;
- intabulare/actualizare, după caz;
- gestionarea situațiilor în care suprafața măsurată diferă față de evidențele fiscale/documentele puse la dispoziție;
- relația tehnică cu OCPI, inclusiv completări, dacă sunt solicitate.

Dosarul cadastral pentru fiecare corp de proprietate trebuie să includă extrasul de carte funciară, planul de încadrare zonală, releveele, tabelele cu măsurători, calculul punctelor topo-geodezice și tabelul cu vecinii corpului de proprietate. ^[S6]

5.2. Componenta evaluare

- raport de evaluare conform standardelor de evaluare valabile la data evaluării;
- estimare precaută a valorii de piață;
- verificarea cantitativă a suprafețelor și consemnarea diferențelor constatate;
- analiza situației juridice și a sarcinilor care grevează activul;
- descrierea activului evaluat, cu schițe, planuri și fotografii relevante;
- aplicarea metodei de evaluare a spațiilor prin metoda venitului;
- evaluarea terenurilor conform hotărârilor CGMB menționate în documentație;
- evidențierea și evaluarea investițiilor/amenajărilor deductibile, unde este cazul;
- concluzia evaluatorului, valoarea estimată în lei și euro, declarații de certificare și semnătura evaluatorului.

6. Termene de execuție și predare

Activitate	Termen
Cadastru și intabulare	maximum 30 zile lucrătoare de la transmiterea comenzii de începere
Evaluare	maximum 30 zile lucrătoare de la transmiterea comenzii de începere
Predare integrată servicii cadastru, intabulare și evaluare	maximum 60 zile lucrătoare de la ordinul de începere

Dacă OCPI solicită documente în completare, termenul de predare poate fi suspendat până la obținerea documentelor solicitate. ^[S7]

7. Garanții și cashflow

Element	Cerință
Garanție de participare	600 lei
Valabilitate garanție de participare	120 zile de la data-limită de depunere a ofertelor
Garanție de bună execuție	5% din valoarea contractului subsecvent fără TVA

Garanția de participare trebuie încărcată în SEAP împreună cu oferta și trebuie să fie irevocabilă, cu plata necondiționată la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia privind culpa persoanei garantate. ^[S8]

8. Condiții de participare și capacitate profesională

Ofertantul trebuie să acopere ambele componente ale obiectului: evaluare și cadastru/intabulare. Dacă aceste capacități nu sunt deținute intern, este necesară declararea unui asociat sau subcontractant adecvat încă din etapa de depunere a ofertei.

Pentru componenta cadastrală, documentația cere autorizare/avizare pentru prestarea serviciilor de cadastru, inclusiv certificat de autorizare emis de ANCPI sau echivalent. Pentru componenta de evaluare, se solicită calitatea de evaluator autorizat pentru bunuri imobile și respectarea standardelor profesionale de evaluare adoptate de ANEVAR. ^[S9]

9. Asociere / subcontractare

Subcontractarea este permisă, dar trebuie declarată explicit: partea/părțile subcontractate, datele subcontractantului, procentul aferent și acordul de subcontractare trebuie corelate cu DUAE și cu propunerea financiară.

Structura recomandată de participare este: liderul gestionează oferta și componenta de evaluare, iar o firmă sau persoană autorizată ANCPI participă ca asociat ori subcontractant pentru cadastru și intabulare. În cazul asocierii, garanția de participare trebuie emisă în numele asocierii și să acopere solidar toți membrii.

10. Propunerea tehnică: structură recomandată

1. Înțelegerea obiectului acordului-cadru și a scopului de vânzare conform Legii nr. 550/2002.
2. Prezentarea echipei, rolurilor, autorizărilor și responsabilităților.
3. Fluxul operațional de la primirea comenzii până la predarea livrabilelor.
4. Metodologia de măsurare, relevu, documentație cadastrală și intabulare.
5. Metodologia de verificare a suprafețelor și tratare a diferențelor.
6. Metodologia raportului de evaluare, inclusiv metoda venitului, terenuri și investiții deductibile.
7. Relația cu OCPI și gestionarea solicitărilor de completare.
8. Controlul intern de calitate înainte de predare.
9. Predarea documentației, recepția și remedierea eventualelor observații.
10. Trasabilitatea operațională a documentelor, fotografiilor și stadiilor de lucru.

Propunerea tehnică trebuie să fie conformă, explicită și verificabilă. Orice necorelare, omisiune sau completare greșită poate conduce la declararea ofertei ca neconformă.

11. Propunerea financiară și strategia de preț

Fiind criteriu „prețul cel mai scăzut”, oferta financiară este decisivă după verificarea conformității tehnice. Prețul de referință este 82 lei/mp fără TVA.

Interval preț	Interpretare	Observație
sub 60 lei/mp	foarte agresiv	risc ridicat de neprofitabilitate
60–68 lei/mp	agresiv	posibil competitiv, necesită costuri ferme
68–72 lei/mp	echilibrat	recomandat dacă partenerul cadastral confirmă costurile
peste 75 lei/mp	mai sigur financiar	risc crescut de a nu intra în primii 3

Recomandare: ofertare în zona 68–72 lei/mp fără TVA, cu condiția ca partenerul cadastral să confirme costurile pentru releveu, documentație, depunere, completări OCPI, deplasări și administrarea comenzilor mici.

12. Riscuri principale

- **Lipsa listei de imobile:** Nu se cunosc adresele, situația juridică, complexitatea cadastrală și gradul de dispersie al spațiilor.
- **Contracte subsecvente foarte mici:** Cel mai mic contract subsecvent este de 5 mp, ceea ce poate genera comenzi neeconomice.
- **Complexitate cadastrală:** Pot apărea diferențe de suprafață, lipsă documente, solicitări OCPI și necorelări între evidențe.
- **Răspundere ridicată a evaluatorului:** Raportul fundamentează prețul de vânzare, iar documentația pune accent pe corectitudinea evaluării.
- **Criteriu exclusiv de preț:** Nu există punctaj pentru metodologie, experiență sau digitalizare, în afara conformității tehnice.
- **Cashflow și garanție de bună execuție:** GBE de 5% se constituie pentru contractele subsecvente, iar plata este condiționată de recepție.

13. Oportunitate comercială

Licitația are valoare financiară moderată, dar poate fi utilă ca referință instituțională pentru servicii integrate de patrimoniu public, evaluare și cadastru. Este compatibilă cu poziționarea Casa de Expertiză Transilvania / COMPLEXIO, mai ales dacă se introduce discret trasabilitatea digitală a documentelor, fotografiilor și stadiilor de lucru ca metodă internă de organizare.

Nu este o procedură strategică majoră ca valoare, dar poate consolida portofoliul și relația cu o autoritate publică importantă din București.

14. Recomandare finală

Participare	DA, condiționat
Interes strategic	Mediu
Risc operațional	Mediu spre ridicat
Potențial profit	Moderat
Valoare de portofoliu	Bună
Condiție critică	Partener ANCPI + costuri ferme pe cadastru
Strategie	Ofertă conformă, preț competitiv, fără rezerve contractuale

Concluzie: se recomandă depunerea ofertei numai dacă este securizată componenta ANCPI și dacă oferta financiară este construită pe costuri reale, nu pe o reducere artificială a prețului. Obiectivul trebuie să fie intrarea în primii 3 operatori ai acordului-cadru, cu o marjă comercială controlată și cu risc operațional acceptabil.

15. Documente necesare pentru depunere

- DUAE ofertant și, după caz, DUAE asociat/subcontractant/terț susținător;
- garanție de participare de 600 lei;
- formular propunere tehnică completat;
- propunere financiară completă, cu preț total și prețuri unitare;
- declarație privind conflictul de interese și art. 5k din Regulamentul UE 833/2014;
- declarație privind respectarea obligațiilor de mediu, sociale și de muncă;
- declarație de acceptare a clauzelor contractuale;
- acord de subcontractare/asociere, dacă este cazul;
- certificat constatator ONRC;
- documente privind calitatea de evaluator autorizat;
- autorizație ANCPI/OCPI pentru componenta cadastrală;
- împuternicire semnată, dacă semnatarul nu este reprezentantul legal.

16. Surse documentare analizate

- S1 – Sinteză realizată pe baza documentației încărcate: caiet de sarcini, fișa de date, anexa de cantități, draft acord-cadru, draft contract subsecvent și formularele aferente.
- S2 – Fișa de date DF1272523, secțiunile I–IV: tip procedură, CPV, valoare estimată, criteriu de atribuire, durată și modalitate de depunere.
- S3 – Caiet de sarcini-semnat.pdf, pag. 1–3; Formular Propunere tehnică-semnat-semnat.pdf, secțiunile Obiectiv și Date generale.
- S4 – Caiet de sarcini-semnat.pdf, pag. 1; Formular Propunere tehnică-semnat-semnat.pdf, pag. 1: preț de referință 82 lei/mp, din care 46 lei/mp cadastru și 36 lei/mp evaluare.
- S5 – Caiet de sarcini-semnat.pdf, pag. 2–3 și 7; contractele subsecvente se lansează pe pachete/comenzi de spații comerciale aprobate de comisie.
- S6 – Caiet de sarcini-semnat.pdf, pag. 6; Formular Propunere tehnică-semnat-semnat.pdf, secțiunea Condiții tehnice pentru cadastru.
- S7 – Caiet de sarcini-semnat.pdf, pag. 4–5 și 9; Formular Propunere tehnică-semnat-semnat.pdf, secțiunile Servicii și Condiții de prestare.
- S8 – Instrucțiuni ofertanți / Fișa de date DF1272523, secțiunea III.1.6; Informații privind garanțiile solicitate-semnat.pdf.
- S9 – Fișa de date DF1272523, secțiunea III.1.1.b; Caiet de sarcini-semnat.pdf, pag. 4–5: autorizări ANCPI și calitatea de evaluator autorizat pentru bunuri imobile.
- Draft Acord cadru-semnat.pdf și Draft contract subsecvent-semnat.pdf au fost utilizate pentru verificarea clauzelor privind executarea, plata, recepția, subcontractarea și garanția de bună execuție.
- Formulare-semnat.pdf a fost utilizat pentru verificarea documentelor administrative: garanție de participare, declarații, acord de subcontractare/asociere și formulare conexe.

Nivel de certitudine: ridicat pentru datele extrase din documentația încărcată; mediu pentru estimările comerciale și de preț, care depind de lista efectivă de imobile, de costurile partenerului cadastral și de comportamentul concurenței.