

OFERTA TEHNICĂ

Date juridice despre ofertant

Denumirea completă a întreprinderii: Agenția din Chișinău “CAPITALIMOBIL-CTP” S.R.L.

Datele reale ale întreprinderii corespund extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali nr. 543282 din 01.02.2024.

Activitatea de bază și potrivit actelor de constituire:

- Activitatea de evaluare a bunurilor imobiliare;
- Activitatea de proiectare pentru toate categoriile de construcții, pentru urbanism. Instalații și rețelele tehnico-edilitare, reconstrucțiile, restaurări;
- activități ale agențiilor imobiliare ;
- activități de proiectare, urbanism, inginerie și alte servicii tehnice legate de construcțiile civile;
- construcții de clădiri și/sau construcții ingineresti civile, ș.a.

Informații generale despre ofertant

Adresa juridică: MD-2012, RM, mun.Chișinău, str.Armenească, 43

Telefon: 022 27 51 80, +373 69313747 e-mail: capitalimobil@gmail.com;

site: www.capital-imobil.md

Anul începerii activității: 2004

Numărul de angajați: 6

Metode de evaluare a terenurilor fără construcții:

Metoda comparației directe este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții și terenurilor fără construcții prin compararea prețurilor de vânzare a terenurilor similare obiectului evaluării. Principalii factori de influență asupra valorii terenurilor de regulă sînt:

- amplasarea și mediul înconjurător;
- destinația terenului, modul de utilizare curentă drepturile persoanelor terțe asupra terenului;
- caracteristicile fizice ale terenului: relieful, suprafața, forma și altele;
- accesul la teren;
- dotările edilitare existente (rețelele de alimentare cu apă, de canalizare, termoficare, gaze naturale, electrice și altele).

Metoda parcelării este utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună și eficientă utilizare. Pentru aplicarea metodei respective este necesar să fie analizate costurile parcelării și prețurile de vânzare ale parcelelor valorificate.

Principalele etape ale metodei parcelării sînt:

- determinarea numărului și dimensiunilor parcelelor ce pot fi create ținînd cont de posibilitățile fizice, prevederile juridice și eficiența economică. Parcelele trebuie să corespundă cerințelor legale locale, în ceea ce privește suprafața și asigurarea cu elemente ale infrastructurii (rețele ingineresti - apă, canalizare, termoficare, gaze naturale; căi de acces etc.), și să satisfacă cerințele pieței imobiliare locale. Rezultatul analizei desfășurate în cadrul primei etape este fixat într-un plan de valorificare a terenului evaluat. În planul de valorificare vor fi indicate: numărul și dimensiunile parcelelor, tipul și volumul lucrărilor de construcție necesare, costurile de construcție, timpul necesar pentru parcelare și construirea îmbunătățirilor și cheltuielile care urmează a fi suportate în perioada de expunere pe piață;
- analiza pieței pe care vor fi expuse parcelele: cererea și oferta, rata de absorbție a pieței și perioada de expunere pe piață pentru parcele formate;
- estimarea prețului de vânzare cel mai probabil al fiecărei parcele prin aplicarea metodei vânzărilor comparabile și estimarea mărimii profitului întreprinzătorului pentru valorificarea terenului și comercializarea parcelelor;
- proiectarea fluxului de venituri și cheltuieli pe parcursul perioadei de calcul. Perioada de calcul va începe din momentul cînd terenul a fost preluat pentru a iniția parcelarea și va lua sfîrșit în momentul cînd toate parcelele vor fi vîndute. Fluxul de numerar net pentru fiecare perioadă va fi actualizat pentru a obține valoarea prezentă a veniturilor. Rata de actualizare, care este extrasă din datele de piață, trebuie să reflecte gradul de risc asociat afacerii respective;
- estimarea valorii de piață a terenului prin însumarea fluxurilor de numerar actualizate la data evaluării.

Metoda capitalizării directe se utilizează pentru estimarea valorii terenurilor care pot genera venituri pe parcursul perioadei de exploatare. Metoda respectivă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu construcții și celor fără construcții în cazurile în care este disponibilă informația despre veniturile generate de terenurile similare obiectului evaluării.

Venitul obținut în urma utilizării terenului poate proveni atît din darea în arendă a terenului cît și din exploatarea lui de către proprietar în scopuri economice.

Plata de arendă depinde de veniturile arendașilor obținute în urma folosirii terenurilor conform destinației lor. Astfel, valoarea terenurilor reprezintă suma actualizată a veniturilor viitoare obținute din darea în arendă a terenurilor.

În cazul evaluării terenurilor cu destinație agricolă venitul generat de bunul imobil poate fi calculat în baza prețurilor de piață pentru producția agricolă cultivarea căreia reprezintă cea mai bună și mai eficientă utilizare a terenului respectiv.

Următoarele etape sînt aplicate în cadrul metodei capitalizării directe:

- estimarea venitului anual obținut de la utilizarea terenului;
- determinarea ratei de capitalizare;
- determinarea valorii terenului prin împărțirea venitului anual la rata de capitalizare.

Estimarea imobilului și fondurilor fixe:

"Capitalimobil-CTI" S.R.L. are experiență în evaluarea bunurilor de 19 ani. În această perioadă a organizat licitații și executat raporturi de evaluare pentru persoane fizice și juridice, investitori străini, inclusiv în anii 2020 - 2024 a efectuat evaluarea a terenurilor, proprietatea municipiului Chișinău.

"Capitalimobil-CTI" S.R.L. a efectuat evaluări pentru:

- Direcția Generală Economie, Comerț și Turism
- Direcția Generală Arhitectura, Urbanism și Relații Funciare
- S.A. «Magazinul Universal Central "UNIC",
- Academia de știință RM
- MAI RM
- AOPC "Piecocoop"
- S.A. "Apă - Canal Chișinău", etc..
- Terenuri de pământ, încăperi locative, case de locuit și bunurile persoanelor fizice, juridice.

Director

"CAPITALIMOBIL-CTI" S.R.L.

Eduard Gorenstein

