

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. 107221 din 24.01.2023.

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.
conform p. 2.1. al Statutului Agenției din Chișinău “Capitalimobil-CTP” S.R.L.

Licențe, autorizații, certificate deținute:

Nr. licenței/ certificatelor	Data eliberării	Genul de activitate	Organul emiterii
EI- X Nr. 0020	27.05.2021	Certificat al evaluatorul bunurilor imobile	Agenția Relații Funciare și Cadastru
EI- X Nr. 0014	31.03.2021	Certificat de calificare: evaluatorul bunurilor imobile	Agenția Relații Funciare și Cadastru

Informații generale despre ofertant

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

Telefon: 022 27 51 80, 022 27 55 49, +373 69313747 e-mail: capitalimobil@gmail.com;

site: www.capital-imobil.md

Anul începerii activității: 2004

Numărul de angajați: 6

Descrierea financiară a ofertantului

Ofertantul garantează că nu este în pericol sau în procedură de insolvență și/sau activitățile sale nu sunt suspendate.

Metode de evaluare a terenurilor cu construcții:

Metoda alocației este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții. Metoda în cauză poate fi aplicată respectând următoarele condiții:

- disponibilitatea informației privind prețurile de vânzare ale bunurilor imobile similare obiectului evaluării;
- existența informației veridice privind ponderea valorii terenului în valoarea bunului imobil complex;
- corespunderea îmbunătățirilor de pe teren criteriului cele mai bune și eficiente utilizări.

Următoarele etape sînt aplicate în cadrul metodei alocației:

- determinarea principalilor factori de influență asupra valorii bunului imobil complex, parte componentă al căruia este terenul evaluat;
- determinarea prețurilor de vânzare pentru bunurile imobile comparabile bunului imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- estimarea ajustărilor pentru deosebirile între bunurile imobile comparabile și bunul imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- ajustarea prețurilor bunurilor imobile comparabile;
- estimarea valorii bunului imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- calcularea valorii terenului prin înmulțirea valorii estimate a bunului imobil complex cu cota valorii terenului în valoarea bunului imobil complex.

Metoda extracției se utilizează pentru evaluarea terenurilor cu construcții, cu condiția existenței informației despre prețurile de vânzare a bunurilor imobile în componența cărora intră terenuri similare terenului evaluat.

Următoarele etape sînt aplicate în cadrul metodei extracției:

- determinarea principalilor factori de influență asupra valorii bunului imobil complex, parte componentă a căreia este terenul evaluat;
- determinarea prețurilor de vânzare pentru bunurile imobile comparabile bunului imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- estimarea ajustărilor pentru deosebirile între bunurile imobile comparabile și bunul imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- ajustarea prețurilor bunurilor imobile comparabile;
- estimarea valorii bunului imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- calcularea valorii de reconstituire sau de înlocuire a îmbunătățirilor de pe terenul evaluat;
- calcularea valorii terenului prin extragerea valorii de reconstituire sau de înlocuire a îmbunătățirilor din valoarea bunului imobil complex.

Metoda reziduală se utilizează pentru evaluarea terenurilor cu construcții și terenurilor destinate construcțiilor. Următoarele etape se aplică în cadrul metodei reziduale:

- calcularea valorii de reconstituire sau valorii de înlocuire a îmbunătățirilor existente pe terenul evaluat sau ce urmează a fi construite;
- estimarea venitului operațional net ce poate fi obținut în urma utilizării bunului imobil complex, în baza plăților de arendă de piață pentru bunurile imobile similare bunului imobil complex parte componentă a căreia este terenul evaluat;
- estimarea venitului operațional net atribuit îmbunătățirilor prin înmulțirea valorii de reconstituire sau de înlocuire la rata de capitalizare pentru îmbunătățiri;
- calcularea venitului operațional net atribuit terenului, prin scăderea venitului operațional net atribuit îmbunătățirilor din venitul operațional net generat de bunul imobil complex;
- determinarea valorii terenului prin împărțirea venitului operațional net atribuit terenului la rata de capitalizare a terenului.

Estimarea imobilului și fondurilor fixe:

- Academia de știință RM
- MAI RM
- S.A. "Service-mixte Cahul";
- Baza de producere s.Păhărnicieni, jud.Orhei;
- ÎM Moldo-irlandeză "Grape Valley" S.R.L.;
- S.A. "Agroconservit";
- S.A. "Hidropompa";
- Î.A. "Ruta";
- S.A. "Precon";
- Firma agroindustrială "ANINA";
- Î.S. "Confecăi"
- AOPC "Piecocoop"
- Î.S. "La popas"
- "Cripton" SRL
- "Precon" SRL
- "Prietenia-unic" SRL
- S.A. "Apă-Canal"
- Terenuri de pământ, încăperi locative, case de locuit și bunurile persoanelor fizice, etc.

Echipamentul, utilajele și Soft-ul disponibil

SRL "Capitalimobil-CTI" folosește oficiu situat pe adresa: mun.Chișinău, str.Armenească, nr.43, cu suprafața încăperilor de 80 m.p., dotat cu utilaj și instrument metrologic:

1. Binder, 2 unități
2. Multifuncționale, 3 unități
3. Imprimante, 3 unități
4. Calculatoare, 6 unități

SOFT-ul:

1. WINDOWS 10.
2. MSoffice 365.

Echipa de specialiști propusă de ofertant

Denumirea	F.N., funcția	Pregătirea profesională	Experiența generală	Experiența în evaluare
Șeful echipei	Priseajniuc Mariana – șeful Direcției de organizare a licitațiilor și concursurilor funciare	Universitatea de stat din Moldova, facultatea de Drept, 2002	18	
Specialist principal	Gorenștein Eduard – evaluator	Universitatea Agrară de stat din Moldova, 1992	29	17
Membrii echipei	Său Igor- inginer cadastral	Universitatea Agrară de stat din Moldova, 1998	23	9
	Saevschi Vladislav – evaluator	Universitatea Tehnică a Moldovei, 2011	10	7
	Ivanov Ghenadie - inginer	Universitatea Tehnică din Chișinău, 1986	33	16
	Callo Radu – manager	Colegiul de informatică, 1997	22	12

Director

“CAPITALIMOBIL-CTI” S.R.L.