

SRL "VALMATON-GRUP"
Mun. Comrat str. Tretiacov,33/A
IBAN MD35FT222471200001283498 BC
„FinComBank” S. A. Fil. Nr. 12 Kompat
Banca fil.№ 1mun.Comrat
Codull bancii FTMDMD2X411
Tel. 060088953
e-mail. valmatongrup@mail.ru
website - valmaton.com



ООО "VALMATON-GRUP"
мун. Комрат ул. Третьякова,33/А
IBAN MD35FT222471200001283498 BC
„FinComBank” S. A. Fil. Nr. 12 Kompat
Код банка FTMDMD2X411
Тел. 060088953
e-mail. valmatongrup@mail.ru
сайт - valmaton.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

Teren pentru construcții, nr. cadastral 9601238.171 cu suprafața totală S = 0,009 ha
din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n.

Beneficiarul evaluării:

UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia

Proprietar:

UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia

Data evaluării:

25 februarie 2025

Data emiterii Raportului de evaluare:

03 martie 2025

Numărul Raportului de evaluare:

08-01/25



INDICATORI PRINCIPALI A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII					
Denumirea obiectului supus evaluării:	Teren pentru construcții				
Adresa obiectului supus evaluării:	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n				
Nr. cadastral:	9601238.171				
Proprietar:	UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia				
Beneficiar:	UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia				
Data evaluării (inspectării):	25 februarie 2025	Data emiterii raportului de evaluare:	3 martie 2025		
Scopul evaluării:	Calcularea valorii de înlocuire, de piață și de lichidare a obiectului pentru utilizarea rezultatelor evaluării în activitatea administrativă. Se presupune înstrăinarea a obiectului evaluat.				
Grevarea drepturilor patrimoniale:	Nu sunt înscrieri				
Suprafata terenului aferent, ha / modul de folosință:	0,0090		Pentru construcții		
Gradul de asigurarea cu elemente de infrastructură inginerescă:	Înalt				
Gradul de asigurarea cu elemente de infrastructură socială:	Mediu				
VALORILE ESTIMATE A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII					Ponderea, %
Metoda costurilor:	metoda nu a fost aplicată				0,00
Metoda venitului:	metoda nu a fost aplicată				0,00
Metoda analizei vânzărilor comparabile:	25 970	MDL	1 330	EUR	100,00
VALOAREA DE PIAȚĂ:	25 970	MDL	1 330	EUR	
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE:	25 970	MDL	1 330	EUR	
VALOAREA DE LICHIDARE:	22 070	MDL	1 130	EUR	
Valoarea de piață a terenului (considerat liber convențional) per ar:	28 856	MDL	1 478	EUR	
Rata de schimb valutar EUR, conform BNM la data evaluării:	1 EURO = 19,5268 MDL				
Comentarii:	-				
Evaluări precedente (după caz):					
EVALUATOR CERTIFICAT:					I. Ceropita
DIRECTOR:					A. Mardari

CALIFICAREA EXECUTANȚILOR

La elaborarea raportului a participat specialist-evaluator ai Întreprinderii de evaluare "VALMATON-GRUP" S.R.L., cu studii superioare economice și pregătire profesională în domeniul evaluării imobilului și altor tipuri de proprietate (business, mașini și utilaj, mijloace de transport ș.a.)

Nr. d/o	Numele, prenumele	Certificate calificative
1	Ceropita Ivan Vechimea în lucru în domeniul evaluării depășește 13 ani	- Certificat de calificare seria EI-IX Nr. 0347 Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova din 30.07.2015; - Certificat de calificare seria EI-X Nr. 0015 Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova din 31.05.2021; - Studii superioare, specialitatea – economie generală (UASM 2012); - Masterat – economie și politici de dezvoltare rurală (UASM 2014); - Cursuri de perfecționare profesională în evaluarea bunurilor imobile (UTM 2015); - Experiența de evaluator: 2012 – 2014 evaluator stagiar, 2015 – evaluator certificat.

CUPRINSUL

Nr. d/o	Denumirea secțiunii
	1. Definirea misiunii de evaluare
1.1	Identificarea obiectului evaluării
1.2	Identificarea drepturilor patrimoniale asupra obiectului evaluării
1.3	Sursele de informație
1.4	Evaluatorul
1.5	Data evaluării
1.6	Termenul de valabilitate a Raportului de evaluare
1.7	Scopul evaluării
1.8	Standardele de evaluare
1.9	Termenii și definițiile utilizate
1.10	Definirea drepturilor evaluate
1.11	Analiza celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului evaluat
1.12	Analiza pieței imobiliare
1.13	Schema de amplasare a obiectului evaluării
1.14	Fotografiile obiectului evaluării
1.15	Caracteristica tehnică a obiectului evaluării
1.16	Metodologia de evaluare
	2. Aplicarea metodelor de evaluare
2.1	Metoda cheltuielilor
2.2	Metoda analizei vânzărilor comparabile
	3. Reconcilierea rezultatelor evaluării
	4. Calculul valorii de piață în condițiile vânzării forțate (lichidare)
	5. Act totalizator
	6. Ipoteze și condiții limitative
	Anexe

1. DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE

1.1 Identificarea obiectului evaluării

1.1.1 Obiectul evaluării reprezintă **Teren pentru construcții, suprafața de 0,009 ha. Numărul cadastral: 9601238.171.**

1.1.2 Obiectul evaluat se află în **UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n.**

1.2 Identificarea drepturilor patrimoniale asupra obiectului evaluării

1.2.1 Datele din Banca Centrală de Date Cadastrale:

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil **9601238.171**
Cota parte **1.0**
Proprietarul **municipiul Comrat, unitatea teritorială autonomă Găgăuzia,**
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii **Decizia Consiliului local cu privire la aprobarea materialelor de delimitare în mod selectiv nr. 11/47 din 15.11.2024 (9601/24/23933)**
Data înregistrării **20.12.2024**

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

* Baza de date este actualizată la data de **24.02.2025, orele 21:10:01**

1.2.2 Beneficiarul evaluării este UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia

1.3 Sursele de informație

1.3.1 În procesul evaluării au fost examinate următoarele surse de informație:

1. Materialele prezentate de beneficiarul evaluării:
 - Informația din Registrul bunurilor imobile 9601238.171;
2. Rezultatele inspectării obiectului evaluării de către evaluator;
3. Materiale informative și analitice cu privire la situația macroeconomică din țară și microeconomică din ramură, piața imobiliară și prețurile la obiectele analogice etc.;
4. actele legislative și normative tangențiale obiectului evaluării.

1.4 Evaluatorul

1.4.1 **Ceropita Ivan** - evaluator certificat al bunurilor imobile. Certificat valabil până la data de 31.03.2026.

1.4.2 **VALMATON-GRUP SRL** – întreprindere de evaluare, c/f 1011611001189.

1.5 Data evaluării

1.5.1 Vizita la locul de amplasare a obiectului în scopul examinării lui s-a efectuat pe "25" februarie 2025 în prezența reprezentantului Beneficiarului.

1.5.2 Evaluarea obiectului s-a efectuat conform situației la "25" februarie 2025.

1.5.3 Raportul de evaluare a obiectului a fost întocmit în perioada "25" februarie - "03" martie 2025.

1.6 Termenul de valabilitate a Raportului de evaluare

1.6.1 Rezultatele evaluării sînt valabile timp de **6 luni**, cu excepția situațiilor de forță majoră (sociale, economice și politice), care pot influența valoarea bunului evaluat. Cu toate acestea, conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE-2005) și Standardelor Europene de Evaluare 2000 (SEE-2000) **“Rezultatele evaluării reflectă starea de moment și condițiile pieței la data concretă a evaluării, dar nu la o dată din trecut sau viitor”** (SIE-2005; SIE 1; pt.3.2.3).

1.6.2 Termenul de expozitie a obiectului evaluării trebuie să se determine individual pentru fiecare poziție de evaluare în temeiul solvabilității obiectului. Determinarea acestui indicator trebuie să se bazeze pe analiza pieței obiectului evaluării, în special din punctul de vedere al solvabilității lui. Se propune următoarea divizare a lichidității bunurilor, în dependență de termenii de comercializare:

Indicatorul lichidității	Înaltă	Mai sus de medie	Medie	Sub medie	Joasă
Termenul presupus de comercializare, (zile)	pînă la 3 (90)	3 – 6 (90-180)	6 – 8 (180-240)	8 – 12 (240-360)	peste 12 (> 360)

Mărimile standarde ale perioadei de marketing rațională pentru un obiect similar se află în intervalul de la 6 (șase) pînă la 8 luni de zile. În eventualitatea înrăutățirii situației, perioada de marketing poate crește pînă la 36 luni, iar la ameliorarea situației (lucru puțin probabil) – se poate micșora chiar pînă la o lună. Bazîndu-ne pe experiența acumulată și informația colectată, perioada de marketing pentru obiectul evaluării este acceptată de Evaluator în mărime de 6 luni sau 180 zile (Părerea subiectivă a Evaluatorului).

1.7 Scopul evaluării

1.7.1 Calcularea valorii de înlocuire, de piață și de lichidare a obiectului pentru utilizarea rezultatelor evaluării în activitatea administrativă. Se presupune înstrăinarea a obiectului evaluat.

1.8 Standardele de evaluare

1.8.1 Prezentul raport a fost întocmit în conformitate cu Legea “Cu privire la activitatea de evaluare” în Republica Moldova (Nr.989-XV din 18 aprilie 2002), Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile (Hotărîrea Guvernului RM nr.958 din 04 august 2003) și ținînd cont de cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE-2000) și Standardelor Europene de Evaluare 2000.

1.9 Termenii și definițiile utilizate

1.9.1 **Evaluare a patrimoniului:** Proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținînd cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează valoarea (Standard 2.1.4 SM 249:2004).

1.9.2 **Obiect al evaluării:** Bunuri imobile, bunuri mobile și drepturi asupra lor; active nemateriale - drepturi asupra obiectelor proprietății industriale, drepturi de autor; drepturi asupra resurselor naturale etc.; întreprinderi în calitate de complexe patrimoniale; afaceri (businessul); valori mobiliare; obligații debitoare și creditoare; lucrări și servicii; informații; alte obiecte (Standard 2.1.5 SM 249:2004).

1.9.3 **Întreprindere de evaluare:** Persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova, în modul stabilit, în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare (Articolul 1 Legea "Cu privire la activitatea de evaluare" în Republica Moldova Nr.989-XV din 18.04.2002).

1.9.4 **Evaluator al patrimoniului:** Persoana fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă

suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare (Standard 2.1.8 SM 249:2004).

1.9.5 Dată de evaluare: Dată la care a fost efectuată evaluarea patrimoniului (Standard 2.1.9 SM 249:2004).

1.9.6 Raport de evaluare: Act întocmit de evaluator, pe hirtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluat (Standard 2.1.10 SM 249:2004).

1.9.7 Valoare de piață: Suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns (Standard 2.2.2 SM 249:2004).

1.9.8 Valoare de reconstituite: Sumă a cheltuielilor totale necesare pentru crearea unei copii exacte a clădirii sau a construcției de evaluat, calculată în baza prețurilor de piață existente la data evaluării, cu aplicarea materialelor și tehnologiilor identice celor utilizate pentru construirea obiectului evaluării (Standard 2.2.3 SM 249:2004)

1.9.9 Valoare de înlocuire: Sumă a cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții similare obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață existente la data evaluării (Standard 2.2.4 SM 249:2004).

1.9.10 Valoare inițială: Sumă a cheltuielilor totale necesare pentru procurarea sau crearea obiectului evaluării la momentul când se începe utilizarea lui (Standard 2.2.5 SM 249:2004).

1.9.11 Valoare reziduală: Valoare a proprietății luând în considerare uzura lui (Standard 2.2.6 SM 249:2004).

1.9.12 Valoare de lichidare: Valoare a patrimoniului în cazul în care obiectul evaluării este sau urmează a fi instrăinat într-o perioadă de timp foarte scurtă și în condiții de expunere pe piața diferită de cele necesare pentru a obține cel mai bun preț de piață (Standard 2.2.8 SM 249:2004).

1.9.13 Proces de evaluare: Consecutivitate de proceduri care sînt utilizate de către evaluator pentru a estima valoarea obiectului evaluării. Procesul de evaluare este constituit dintr-un șir de etape care presupun definirea misiunii de evaluare, colectarea și analiza datelor necesare pentru evaluare, aplicarea metodelor de evaluare, reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale și se încheie cu elaborarea raportului de evaluare (Standard 2.3.1 SM 249:2004).

1.9.14 Abordare prin metoda costului: Modul de evaluare a patrimoniului în baza costurilor necesare pentru crearea, modificarea și utilizarea obiectului evaluării, ținînd cont de deprecierea acumulată (Standard 2.3.2 SM 249:2004).

1.9.15 Abordare prin analiza vânzărilor: Modul de evaluare a patrimoniului în baza analizei vânzărilor obiectelor comparabile, fiind efectuate ajustările corespunzătoare pentru diferența între ele (Standard 2.3.3 SM 249:2004).

1.9.16 Abordare prin metoda venitului: Modul de evaluare a patrimoniului în baza valorii veniturilor viitoare ce ar putea fi obținute ca rezultat al utilizării bunului (Standard 2.3.4 SM 249:2004).

1.9.17 Depreciere acumulată: Pierdere de valoare față de valoarea de reconstituire sau de înlocuire a obiectelor evaluării ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau economice (Standard 2.3.5 SM 249:2004).

1.9.18 Uzură fizică: Reducere a valorii obiectului evaluării ca rezultat al deteriorării lui sub acțiunea factorului temporal și a altor factori exteriori (factori fizici, chimici, exploatare incorectă a bunului, întreținere nesatisfăcătoare etc.) (Standard 2.3.6 SM 249:2004).

1.9.19 Depreciere funcțională: Depreciere legată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mult mai eficient cerințele pieței (Standard 2.3.7 SM 249:2004).

1.9.20 Depreciere economică: Depreciere determinată de influența unor factori exteriori asupra obiectului evaluării. Factorii exteriori includ: schimbările în economia țării, schimbările pe piața obiectului evaluării, modificările în legislația națională, modificările condițiilor de finanțare și altele (Standard 2.3.8 SM 249:2004).

1.9.21 Depreciere recuperabilă: Depreciere, a cărei înlăturare este posibilă din punct de vedere fizic și eficiență din punct de vedere economic (Standard 2.3.9 SM 249:2004).

1.9.22 Depreciere nerecuperabilă: Depreciere, a cărei înlăturare necesită cheltuieli mai mari decât creșterea probabilă a valorii obiectului evaluării ca rezultat al înlăturării elementelor deprecierii (Standard 2.3.10 SM 249:2004).

1.9.23 Obiect comparabil: Bun care este similar obiectului evaluării și care este folosit pentru determinarea valorii patrimoniului (Standard 2.3.11 SM 249:2004).

1.9.24 Preț ajustat: Preț de vânzare a obiectului comparabil, după efectuarea tuturor ajustărilor pentru diferențele între acest bun și obiectul evaluării (Standard 2.3.12 SM 249:2004).

1.9.25 Metodă de capitalizare directă: Metodă de evaluare a patrimoniului în condițiile stabile de utilizare a lui, mărimii constante a veniturilor generate de obiectul evaluării, lipsei investițiilor inițiale și calculării simultane a recuperării capitalului și dobânzii (Standard 2.3.13 SM 249:2004).

1.9.26 Metodă a fluxurilor de numerar actualizate: Metodă de evaluare a patrimoniului, în cazul în care fluxurile de numerar sunt inegale, în funcție de riscul asociat utilizării bunurilor (Standard 2.3.14 SM 249:2004).

1.9.27 Reconciliere a rezultatelor de evaluare: Proces de determinare a valorii finale a obiectului evaluării (Standard 2.3.16 SM 249:2004)

1.10 Definirea drepturilor evaluate

1.10.1 Evaluarea a fost efectuată pentru drepturile depline de proprietate. Prin "Drepturi depline de proprietate" se subînțelege exercitarea de către proprietar a complexului de drepturi, inclusiv dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție în conformitate cu cerințele legislației în vigoare a Republicii Moldova.

1.11 Analiza celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului evaluat

1.11.1 Concluzia cu privire la cea mai bună și eficientă utilizare reflectă părerea Evaluatorului referitor la cea mai bună și eficientă utilizare a obiectului evaluării, reieșind din analiza stării pieței.

1.11.2 Analiza celei mai bune și eficiente utilizări este premisa determinării valorii de piață a obiectului. Această analiză permite a determina utilizarea cea mai profitabilă și concurentă a obiectului, adică cea utilizare, în urma căreia se așteaptă valoarea maximală a valorii de piață a obiectului evaluat.

1.11.3 Cea mai bună și eficientă utilizare este varianta cea mai rezonabilă și probabilă de utilizare a terenului și construcțiilor existente, care este **posibilă din punct de vedere fizic, admisibilă juridic, justificată din punct de vedere financiar și asigură cel mai mare efect economic.**

1.11.4 Analiza celei mai bune și eficiente utilizări constă în verificarea corespunderii variantelor examinate de utilizare a obiectului următoarelor 4 criterii:

- **admisibil din punct de vedere juridic**, adică termenul și forma de utilizare presupusă a obiectului nu trebuie să cadă sub acțiunea restricțiilor juridice;
- **posibil din punct de vedere fizic**, adică să corespundă potențialului de resurse;
- **rațional din punct de vedere financiar**, adică utilizarea trebuie să asigure un venit egal sau mai mare în comparație cu suma cheltuielilor operaționale, obligațiilor financiare și cheltuielilor capitale;
- **eficacitate maximală**, adică să aibă cea mai mare productivitate față de celelalte variante cu aceeași probabilitate de utilizare.

1.11.5 Bazându-ne pe analiza celei mai tipice utilizări a lotului de pământ, amplasate în partea examinată a localității, precum și reieșind din particularitățile tehnice ale obiectului evaluării, Evaluatorul a hotărât ca la etapa analizei celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului să examineze următoarele tipuri de utilizări:

- locativă;
- pentru birouri;
- pentru comerț;
- de producere;
- de depozitare.

1.11.6 În procesul analizării celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului evaluării, Evaluatorul a făcut o analiză calitativă a variantelor posibile de utilizare a obiectului, care satisfac criteriile menționate anterior.

1.11.7 Determinarea factorilor celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului este prezentată în tabelul de mai jos:

Factorii	Destinație locativă	Destinație producere	Destinație depozitare	Destinație birouri	Destinație comerț
Potențialul locului amplasării	-	-	-	-	+
Cererea de piață	-	-	-	-	+
Posibilitatea din punct de vedere fizic	-	-	-	-	+
Admisibilitatea din punct de vedere juridic (Argumentare de drept)	-	-	-	-	+
Oportunitate financiară (justificare)	-	-	-	-	+
Eficacitatea maximală	-	-	-	-	+
Total	0	0	0	0	6

1.11.8 Reieșind din criteriile indicate mai sus ale analizei celei mai bune utilizări, locului amplasării, stării fizice și a situației formate pe piața imobilului precum și luând în vedere analiza calitativă efectuată a posibilelor variante de utilizare a obiectului evaluat, Evaluatorul a ajuns la concluzia, că cea mai bună și eficientă utilizare a obiectului evaluat este **utilizarea lui în calitate de obiect cu destinație curentă – Teren cu destinația comercială.**

1.12 Analiza pieței imobiliare

1.12.1 Introducere

Valoarea oricărui obiect imobil mereu se concepe și are sens în contextul dezvoltării pieței imobiliare. Piața imobiliară este foarte diversă și se determină printr-o multitudine de caracteristici. Piața imobiliară este o acumulare de mecanisme prin intermediul cărora se transmit drepturile de proprietate și interesele legale de ele, se stabilesc prețurile imobilelor și se reportizează diversele oportunități ale obiectelor comparabile. Piața imobiliară include aceleași mecanisme ca și restul piețelor: cererea, oferta, prețul, concurența. Însă spre deosebire de restul piețelor, piața bunurilor imobiliare foarte elastică deoarece volumul lor nu este limitat. *Piața* - forma organizării producției care asigură interacțiunea dintre producere și consum prin intermediul prețului.

Cerere - totalitatea bunurilor care agenții economici în calitate de cumpărători sunt gata să cumpere la un anumit preț, într-un anumit timp.

Ofertă - totalitatea bunurilor oferite pe piață într-un anumit moment de timp.

Piața imobiliară a apărut după efectuarea procesului de privatizare în dezvoltarea sa piața imobiliară permanent trece în perioade de creștere și descreștere ca și toate fenomenele economice.

Subiecții pieței imobiliare sunt vânzătorii și cumpărătorii obiectelor imobiliare, utilizatorii bunurilor imobiliare și agenții intermediari de marketing.

1.12.2 În rezultatul examinării a 12 de anunțuri unice recente a fost efectuată analiza prețurilor pentru terenuri amplasate în zona obiectului evaluării (or. Comrat):

Nr.	Denumirea	Amplasarea	Sursa	Suprafața	Prețul propunerii	Prețul 1 ar
				ar	EUR	EUR
1	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Vișoțkii 1f	https://999.md/ru/89094566	12,00	35 000	2 917
2	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Studencescaia 17	https://999.md/ru/87115401	7,00	25 500	3 643
3	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Studencescaia 17	https://999.md/ru/87399733	8,00	25 500	3 188
4	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Cicalov 4	https://999.md/ru/89718433	12,00	37 000	3 083
5	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Ialpulgscaia 3	https://999.md/ru/71676310	36,00	30 000	833
6	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Dobrovolschi 44	https://999.md/ru/100130864	9,00	9 000	1 000
7	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Pușkin 160	https://999.md/ru/85449220	9,00	12 500	1 389
8	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Serghei Lazo 7b	https://999.md/ru/89566865	7,00	20 600	2 943
9	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Benderscaia ...	https://999.md/ru/100073171	12,00	20 000	1 667
10	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Dnestrovscăia 82	https://999.md/ru/88872563	6,00	13 000	2 167
11	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Gogol 5	https://999.md/ru/89858891	35,00	70 000	2 000
12	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Frunză 43	https://999.md/ru/89157453	9,00	22 000	2 444
	MIN					833
	MAX					3 643
	MEDIU					2 273
	MEDIU PONDERAT					1 976

În rezultatul analizei ofertelor am stabilit, că prețurile variază între 164 și 2000 EUR pentru un ar în funcție de amplasare în localitate, starea obiectului și alți factori. Prețul mediu este de 618 EURO / ar, prețul mediu ponderat este de 885 EURO / ar.

1.13 Schema de amplasare a obiectului evaluării



1.14 Fotografiile a obiectului evaluării



1.15 Caracteristica tehnică a obiectului evaluării

1.15.1 Obiectului evaluat: **Teren pentru construcții, suprafața 0,009 ha cu nr. cadastral 9601238.171 din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n** care se evaluează cu scopul determinării valorii de piață, prezintă un teren din intravilanul orașului.

1.15.2 Obiectul are drumuri de acces autonome acoperite cu asfalt. Teritoriul obiectului este parțial îngrădit. Obiectul evaluat poate fi conectat la rețele electrice, apeduct, canalizare, gaz. La data evaluării comunicațiile ingineresti la teren nu sunt conectate. Srarea fizică a terenului este bună.

1.15.3 Pentru comoditatea și simplitatea perceperii informației, caracteristicile tehnice succinte ale obiectului evaluat sunt prezentate în formă de tabel:

- Caracteristicile tehnice ale imobilului în întregime – în tabelul 1;

Caracteristica tehnică a obiectului evaluării

Tabelul 1

Nr. d/o	Numărul cadastral	Adresa	Denumirea obiectului	Utilizarea terenului conform datelor OCT	Suprafața	Amenajarea inginerescă a terenului
					ha	
1	2	3	4	5	6	7
1	9601238.171	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n	Teren pentru construcții	Nu este indicat	0,009	Posibilitate de conectare la electricitate, apeduct, gaz. Căi de acces autonome cu acoperire din asfalt.
	Total pe obiect evaluat:				0,009 ha	

1.17 Metodologia de evaluare

Principii de bază

1.16.1 În conformitate cu articolul 6(1) al Legii “Cu privire la activitatea de evaluare” nr.989-XV din 18.04.2002, Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile (Hotărârea Guvernului RM nr 958 din 04 august 2003) și cerințelor Standardelor Internaționale (SIE-2000) și Standardelor Europene de Evaluare 2000, la calcularea valorii de piață, în prezentul raport au fost abordate trei metode de bază de evaluare:

- **metoda costului (metoda costului de înlocuire depreciat);**
- **metoda analizei comparative a vânzărilor;**
- **metoda venitului.**

1.16.2. Fiecare din aceste metode duce la obținerea diferitor caracteristici de preț ale obiectului. Analiza comparativă ulterioară permite aprecierea plusurilor și minusurilor fiecărei metode aplicate și stabilirea unei valori definitive a obiectului în baza datelor acelei metode sau acelor metode, care au fost apreciate ca cele mai sigure.

Etapele de bază ale procedurii de evaluare

1.16.3 Procedura de calculare a valorii de piață și de lichidare a obiectului evaluat constă din următoarele etape:

- **încheierea cu Beneficiarul a contractului de prestare a serviciilor de evaluare;**
- **examinarea și analiza actelor obiectelor ce vor fi evaluate, transmise de către Beneficiar;**
- **examinarea vizuală (în natură) a obiectelor supuse evaluării;**
- **colectarea datelor generale și speciale pe obiectul evaluării și analiza lor;**
- **aplicarea procedurilor standarde de calculare a valorii de piață a obiectului;**
- **coordonarea rezultatelor valorii calculate, obținute prin diferite metode;**
- **întocmirea raportului despre evaluarea obiectului.**

1.16.4 **Încheierea cu Beneficiarul a contractului de prestare a serviciilor de evaluare** – la această etapă este alcătuit și semnat contractul de prestare a serviciilor de evaluare.

1.16.5 **Examinarea și analiza actelor obiectelor ce vor fi evaluate, transmise de către Beneficiar** - la această etapă au fost văzute materialele și actele obiectului evaluării, prezentate de către Beneficiar, au fost analizate, **presupunându-se**, că informația care ne-a fost prezentată este exactă și veridică.

1.16.6 **Colectarea datelor generale și speciale pe obiectul evaluării și analiza lor** - la această etapă a fost colectată informație mai detaliată, atât despre obiectul evaluării cât și despre obiectele comparabile cu el. Colectarea datelor se face studiind documentația respectivă, precum și analizând bazele de date referitor la prețurile

ofertelor pe grupele de imobile, similare obiectului evaluării în mun.Chîșinău, consultații la agențiile de imobil ș.a. persoane, ce dețin informația necesară.

1.16.7 **Aplicarea procedurilor standarde de calculare a valorii de piață a obiectului** – la această etapă au fost examinate toate metodele de evaluare de bază (standarde), și ținând cont de toți factorii, ce influențează mărimea valorii obiectului la folosirea metodelor de evaluare, a fost făcută concluzia despre aplicarea metodei standarde de evaluare în vederea determinării valorii de piață a obiectului evaluat: metodei analizei comparative a vânzărilor.

1.16.8 **Coordonarea rezultatelor valorii calculate, obținute prin diferite metode** - la această etapă au fost analizate rezultatele (mărimile valorii) obținute calculând prin diferite metode posibile și a fost făcută concluzia despre mărimea finală a valorii de piață a obiectului.

1.16.9 **Întocmirea raportului despre evaluarea obiectului** – la această etapă în conformitate cu articolul 1 al Legii “Cu privire la activitatea de evaluare” în Republica Moldova nr.989-XV din 18.04.2002, este întocmit raportul despre evaluarea obiectului cu expunerea în scris a tuturor concluziilor și rezultatelor, obținute în etapele precedente.

2. APLICAREA METODELOR DE EVALUARE

2.1 Metoda cheltuielilor (metoda costului)

Metoda prețului normativ al pământului

Principii de bază

2.1.1 Valoarea lotului de pământ întotdeauna se examinează din punctul de vedere al utilizării lui, ca fiind liber și accesibil pentru utilizarea cea mai bună și economic mai eficientă.

2.1.2 La evaluarea tuturor tipurilor de terenuri, indiferent de destinația lor sau utilizarea actuală a lor, se aplică următoarele metode de evaluare:

- metoda vânzărilor comparabile;
- metoda venitului.

2.1.3 În cadrul **metodei vânzărilor comparabile** la evaluarea terenurilor se aplică următoarele metode: metoda comparației directe, metoda alocației și metoda extracției.

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. Condiția de aplicare a metodei este existența informației cu privire la prețurile tranzacțiilor cu terenuri.

În lipsa informației veridice cu privire la prețurile tranzacțiilor cu terenuri se admite utilizarea prețurilor ofertelor.

Metoda alocației se aplică la determinarea valorii terenurilor cu construcții.

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 supus evaluării. În legătură cu lipsa în prezent a informației veridice cu privire la ponderea valorii terenului în valoarea de piață a obiectului de imobil unic, aplicarea **metodelor alocației și extracției** la evaluarea terenurilor întâlnește anumite dificultăți.

Concluzie: Metoda comparației directe este cea mai aplicabilă metodă de evaluare a terenurilor prin metoda analizei comparative a vânzărilor.

2.1.4 În cadrul **metodei venitului** la evaluarea terenurilor se aplică următoarele metode: metoda capitalizării directe, metoda reziduală, și metoda parcelării.

Metoda capitalizării directe se aplică pentru evaluarea terenurilor cu construcții și celor fără construcții. Condiția de aplicare a metodei este posibilitatea de obținere a veniturilor din exploatarea terenului.

Metoda reziduală la evaluarea terenurilor se aplică pentru terenurile cu construcții și terenurile destinate construcțiilor. Condiția de aplicare a metodei este posibilitatea de a construi pe terenul evaluat îmbunătățiri, care ar aduce profit sau posibilitatea de utilizare comercială a terenului, care aduce profit.

Metoda parcelării se aplică pentru evaluarea terenurilor cu construcții și celor fără construcții. Condiția de aplicare a metodei este divizarea terenului în câteva mai mici dimensiuni, pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună și eficientă utilizare a terenului.

2.1.5 Deoarece în Republica Moldova piața terenurilor se află la etapa de formare, în raportul de evaluare se mai utilizează și metoda prețului normativ al pământului.

2.1.6 În conformitate cu articolul 6(1) al Legii "Cu privire la activitatea de **evaluare**" Nr.989-XV din 18.04.2002, **Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile** aprobat prin Hotărârea Guvernului RM Nr.958 din 04.08.2003 și cerințelor **Standardelor Internaționale (SIE-2005)** și **Standardelor Europene de Evaluare (SEE-2000)**, la calcularea valorii de piață a **Lotului de pământ**, în prezentul raport au fost abordate două metode de bază de evaluare:

- metoda vânzărilor comparabile (metoda comparației directe);
- metoda prețului normativ (informativ).

2.1.7 Fiecare din aceste metode duce la obținerea diferitor caracteristici de preț ale obiectului. Analiza comparativă ulterioară permite aprecierea plusurilor și minusurilor fiecărei metode aplicate și stabilirea unei valori definitive a obiectului în baza datelor acelei metode sau acelor metode, care au fost apreciate ca cele mai sigure.

2.1.8 În conformitate cu Legea Republicii Moldova "Cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului" Nr.1308-XIII din 25.07.1997 cu modificările și completările ulterioare, prețul normativ pentru pământ se aplică în cazul vânzării-cumpărării pământurilor, inclusiv pământul, pe care sînt amplasate obiecte privatizate sau pasibile privatizării, întreprinderi particulare, precum și obiecte - construcție nefinalizată.

2.1.9 Prețul normativ al pământului este măsura evaluării lui, care este echivalentă cu potențialul natural și economic al pământului, exprimat în valută națională.

$$C = S \times B \times T \times K_1 \times K_2$$

unde

C - valoarea obiectului prin metoda prețului normativ (MDL);

S - suprafața terenului;

B - fertilitatea medie a solului pentru terenurile destinate construcției, a fost stabilită în mărime de 94 grade-hectar (<http://soluri.md/adapt/dist/#/info>);

T - tariful stabilit pentru un grad-hectar în anexa la Legea "Cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului", constituie **36169,48** (lei / grad-hectar) (Monitorul Oficial Nr.325-333 din 31.12.2021);

K₁ - coeficientul aplicat prețului normativ în dependență de amplasarea și dotarea inginerescă a terenului constituie **1,30** ("Regulamentul cu privire la cumpărarea-vînzarea terenurilor aferente" - Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova Nr.562 din 23.10.1996);

K₂ - coeficientul de micșorare la vînzare la data evaluării este egal cu **0,6** (Legea "Cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului" (Nr.1308-XIII din 25.07.1997).

Tabelul 2

Date inițiale					Calculat de către evaluator					
Nr. d/o	Numărul cadastral	Denumirea obiectului	Caracteristicile		Bonitatea medie a pământului stabilit pentru Republica Moldova	Tariful stabilit pentru o unitate convențională	Prețul normativ	Coeficientul la prețul normativ în funcție de amplasare și amenajarea inginerescă a terenului aferent	Coeficientul de scădere pentru grădina	Prețul normativ, ținînd cont Coeficientul pentru amplasare, înzestrarea tehnică și vînzare
			Destinația	Suprafața ha						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	9601238.171	Teren	pentru construcții	0,0090	65	36 169,48	21 159	1,30	0,60	16 504
		Total:		0,0090			21 159			16 504

2.1.10 Valoarea obiectului: **Teren pentru construcții, suprafața 0,009 ha cu nr. cadastral 9601238.171 din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n**, prin metoda prețului normativ (vezi tabelul 2) conform situației la "25" februarie 2025 constituie **16 504 MDL**.

2.2 Metoda vânzărilor comparabile

Principii de bază

2.2.1 Metoda vânzărilor comparabile stabilește valoarea de piață a obiectului în baza analizei vânzărilor recente a obiectelor comparative, care se aseamănă cu obiectul evaluării prin mărime, venitul pe care îl aduc și modul de utilizare.

2.2.2 Modul dat de abordare a estimării valorii presupune, că piața va stabili prețul pentru obiectul evaluării la fel ca și pentru obiectele comparative, concurente.

2.2.3 Metoda se bazează pe principiul înlocuirii, care presupune, că un cumpărător rațional nu va plăti pentru o proprietate concretă mai mult, decât l-ar costa procurarea altei proprietăți asemănătoare, fiind la fel de utilă.

2.2.4 Principiul înlocuirii presupune:

- piața este deschisă și concurentă, pe ea activează un număr suficient de vânzători și cumpărători, care acționează în corespundere cu motivarea tipică, rațional din punct de vedere economic, interesele proprii și fără a fi presați de cineva;
- proprietatea se va procura în condiții de finanțare tipice pentru piața concretă și va fi expusă pe piață în decursul unei perioade de timp raționale, pentru a fi accesibilă cumpărătorilor potențiali sau investitorilor.

2.2.5 Metoda vânzărilor comparabile este mai uzuală pentru obiectele despre care există suficientă informație veridică despre tranzacțiile recente de vânzare-cumpărare. Pentru obiectele vândute regulat, această metodă conduce la cea mai veridică mărime a valorii de piață.

2.2.6 **Etapele de bază ale procedurii de evaluare prin metoda vânzărilor comparabile sînt următoarele:**

- studierea pieței în scopul colectării informației despre tranzacțiile încheiate, despre cererile și ofertele la obiecte, similare cu obiectul evaluat;
- colectării informației pe fiecare obiect ales pentru a controla veridicitatea ei și a confirma că tranzacțiile încheiate au avut loc în condiții libere de piață;
- alegerea unităților de comparație potrivite și efectuarea analizei comparative pentru fiecare unitate de comparație aleasă;
- compararea pe elemente separate a obiectului evaluării cu cele comparabile, vîndute și expuse pe piață, ajustarea prețului obiectului evaluat;
- stabilirea prețului de piață a obiectului evaluat analizînd caracteristicile comparabile și aducerea lor la un indice sau a unui grup de indici valorici.

Procesul de evaluare

2.2.7 Evident, că nici unul din obiectele alese pentru comparație, practic nu poate corespunde pe deplin obiectului estimării. Ținînd cont de aceasta, pot fi comparate doar anumite unități comune fizice sau economice.

2.2.8 **Procesul de comparare a obiectului evaluării cu obiectele comparative se face după următoarele elemente de comparare:**

- condițiile de finanțare a tranzacției;
- condițiile vânzării / ofertei;
- timpul vânzării / ofertei;
- locul de amplasare a obiectului;
- suprafața lotului;
- destinația - forma lotului;
- gradul de înclinare a terenului;
- existența comunicațiilor;
- starea ecologică (gazificarea aerului, zgomotul).

2.2.9 Fiecare tranzacție de vânzare-cumpărare a obiectului este legată de ajungerea din ambele părți ale tranzacției la un șir de înțelegeri confidențiale, atragerea mijloacelor cu împrumut, procedurile de schimbare a proprietarilor ș.a. În aceste condiții o mare parte a tranzacțiilor ce au loc în realitate se organizează ca înlocuirea fondatorilor persoanei juridice, care este proprietar al obiectului. Informațiile despre asemenea tranzacții este strict confidențială și la momentul de față Evaluatorul nu are acces la atare informații cu privire la tranzacții concrete. În aceste condiții unicul mod posibil de evaluare prin metoda analizei

comparative a vânzărilor este analiza ofertelor spre comercializare și analiza informației calitative generale cu privire la condițiile de negociere între vânzători și cumpărători pe segmentul de piață studiat.

2.2.10 La analiza comparativă a valorii obiectului evaluat cu prețurile obiectelor similare Evaluatorul a folosit datele despre prețurile ofertelor (oferte publice) la obiecte similare, luate din sursele accesibile deschise (edituri, site-uri oficiale pe internet s.a.). Această abordare, după părerea Evaluatorului este justificată din punctul de vedere, că potențialul cumpărător înainte de a lua hotărârea de procurare a imobilului, va analiza ofertele curente de piață și va ajunge la o concluzie cu privire la posibilul preț de piață a obiectului, ținând cont de toate calitățile și neajunsurile lui față de obiectele cu care a fost comparat.

2.2.11 Pe parcursul analizei, la prețurile obiectelor similare au fost introduse ajustări ale diferențelor între obiectele similare și cel evaluat. Ajustarea negativă se face în cazul când la acel indice obiectul similar este superior obiectului evaluat, iar ajustarea pozitivă - dacă obiectul similar cedează în fața obiectului evaluat.

2.2.12 În tabelul 3 este prezentat calculul ajustărilor prețurilor la obiectele comparabile. Fiecare vânzare a obiectului comparabil a fost analizată mai întâi în baza prețului, plătit pentru 1 m² de suprafața a terenului, apoi au fost introduse ajustări raportate la prețul terenului integral.

Ajustări aplicate

2.2.13 Ajustarea **condițiilor de finanțare a tranzacției** nu este necesară, deoarece oferta de vânzare a obiectelor comparate se face în condiții obișnuite de finanțare pentru această piață.

2.2.14 Ajustarea **condițiilor de vânzare/ofertă** nu este necesară, deoarece ofertele de vânzare a obiectelor comparative se fac în "**condiții tipice**", adică:

- vânzătorii nu au timp de vânzare limitat;
- între viitorii cumpărători și vânzători nu există nici un fel relații deosebite,
- obiectele nu vor fi procurate cu scopul exploatarea lor în complex cu obiectele din apropiere.

Aceste condiții corespund **condițiilor de piață**, deci această ajustare nu este necesară.

2.2.15 Ajustarea **timpului vânzării/ofertei** reflectă modificarea capacității de cumpărare a valutei, în care va avea loc achitarea pentru obiectele comparabile. În legătură cu faptul că termenul dintre data ofertei obiectului comparat și data evaluării este minimal, situația pe piață este stabilă, la introducerea ajustării timpului ofertei se iau în considerație doar micșorările prețurilor care pot apărea în procesul negocierilor. Conform datelor firmelor de rieltori scăderea prețului în timpul negocierilor poate varia de la 5% până la 50% din prețul ofertei pentru loturi agricole. În raport a fost acceptată ajustarea de -10% la prețul ofertei pentru obiectul evaluat (opinia subiectivă a Evaluatorului).

2.2.16 Ajustarea **locului de amplasare** a obiectului (accesul transportului, atractivitatea). În prezentul Raport a fost acceptată ajustarea în mărime de -10% - 20% pentru obiectele comparabile nr. 1-5 cu amplasarea și atractivitatea mai reușită (opinia subiectivă a Evaluatorului).

2.2.17 Ajustarea **mărimii (suprafeței) terenului** a fost calculată prin formula:

$$R = ((S_{com}/S_{ob})^b - 1) \times 100$$

Unde:

R – mărimea modificării valorii (ajustarea) obiectului comparabil. În %;

S_{com}, S_{ob} – suprafața obiectului comparabil și obiectului evaluat;

b – coeficient de frânare a prețului.

2.2.18 Ajustarea la **destinația terenului** (folosire) pentru terenurile comparabile nu este necesară (opinia subiectivă a Evaluatorului).

2.2.19 Ajustarea la **forma terenului** în prezentul nu este necesară. (opinia subiectivă a Evaluatorului).

2.2.20 Ajustarea la **panta de înclinare a terenului**. În prezentul raport nu este necesară.

2.2.11 Ajustarea la **prezența comunicațiilor ingineresti** în prezentul Raport a fost acceptată în mărime

de -10% pentru obiectul comparabil nr. 2 care este conectat la rețele electrice, apeduct, gaz.

2.2.22 Ajustarea la **cai de acces**. În prezentul raport a fost acceptată ajustarea în mărime de +5% pentru obiectele comparabile nr. 2 și 4 care sunt asigurate cu acces prin drum cu acoperire din pietriș.

Ajustarea la **strare fizică**. În prezentul raport nu este necesară (opinia subiectivă a Evaluatorului).

2.2.23 Ajustarea la **starea ecologică** în prezentul raport nu este necesară avînd în vedere amplasarea obiectelor comparabile. (opinia subiectivă a Evaluatorului).

Coordonarea rezultatelor evaluării prin metoda analizei comparative a vânzărilor

2.2.24 Coordonarea reciprocă a prețurilor ajustate a obiectelor comparative (similare) s-a făcut conform indicilor de asemănare relativă a caracteristicilor din care se formează prețul fiecărui obiect față de caracteristicile obiectului evaluat.

Obiectul similar este mai apropiat de obiectul evaluării prin caracteristicile comparate, dacă raportul dintre suma valorilor absolute ale tuturor ajustărilor terenului similar și valoarea lui inițială pentru 1 m² tinde spre minimum. Deaceea obiectului similar cu valoarea cea mai mică a raportului i se acorda cel mai mare coeficient de ponderitate la concilierea rezultatelor tuturor prețurilor ajustate a obiectelor similare.

Tabelul 3

Nr. d/o	Denumirea elementelor comparate si a indicilor	Unitate de masura	Obiectul evaluat	Denumirea obiectelor comparate și locul amplasărilor				
				Analogul nr.1	Analogul nr.2	Analogul nr.3	Analogul nr.4	Analogul nr.5
				UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Dobrovolschi 44	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Pușkin 160	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Serghei Lazo 7b	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Benderscaia ...	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Cicalov 4
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Prețul de vânzare / ofertă a obiectului	EUR	-	9 000	12 500	20 600	20 000	37 000
2	Suprafața lotului de pământ	m ²	90	900	900	700	1 200	1 200
3	Destinația lotului de pământ		Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții
4	Asigurarea terenului		Posibilitatea de conectare la electricitate, apeduct, gaz	Posibilitatea de conectare la electricitate, apeduct, gaz	Conectat la electricitate, apeduct, gaz	Posibilitatea de conectare la electricitate, apeduct, gaz	Posibilitatea de conectare la electricitate, apeduct, gaz	Posibilitatea de conectare la electricitate, apeduct, gaz
5	Cai de acces spre teren		Acoperire cu beton asfaltic	Acoperire cu beton asfaltic	Acoperire cu pietriș	Acoperire cu beton asfaltic	Acoperire cu pietriș	Acoperire cu beton asfaltic
7	Prețul de vânzare / ofertă al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²	-	10,00	13,89	29,43	16,67	30,83
8	Argumentarea			https://999.md/ru/100130864	https://999.md/ru/85449220	https://999.md/ru/89566865	https://999.md/ru/100073171	https://999.md/ru/89718433
9	Condițiile de finanțare a tranzacției		obișnuite	obișnuite	obișnuite	obișnuite	obișnuite	obișnuite
10	Ajustarea condițiilor de finanțare a tranzacției	%		0	0	0	0	0
11	Mărirea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
12	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		10,00	13,89	29,43	16,67	30,83
13	Condițiile vânzării / ofertei		De piață	de piață (oferta)	de piață (oferta)	de piață (oferta)	de piață (oferta)	de piață (oferta)
14	Ajustarea condițiilor de vânzare / ofertă	%		-10	-10	-10	-10	-10
15	Mărirea ajustării			0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
16	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		9,00	12,50	26,49	15,00	27,75
17	Termenul vânzării / ofertei		februarie-25	februarie-25	februarie-25	februarie-25	februarie-25	februarie-25
18	Ajustarea termenului vânzării / ofertei	%		0	0	0	0	0
19	Mărirea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
20	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		9,00	12,50	26,49	15,00	27,75
21	Ajustarea locului de amplasare a obiectului	%		-10	-10	-10	-10	-20
22	Mărirea ajustării			0,90	0,90	0,90	0,90	0,80
23	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		8,10	11,25	23,84	13,50	22,20
24	Ajustarea la gradul de înclinare a terenului	%		0	0	0	0	0
25	Mărirea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
26	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		8,10	11,25	23,84	13,50	22,20
27	Ajustarea la forma lotului	%		0	0	0	0	0
28	Mărirea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
29	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață totală	EUR / m ²		8,10	11,25	23,84	13,50	22,20
30	Ajustarea la suprafața lotului	%		3,33	3,33	3,07	3,62	3,62
31	Mărirea ajustării			1,033	1,033	1,031	1,036	1,036
32	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		8,37	11,62	24,57	13,99	23,00
33	Ajustarea la existența comunicațiilor	%		0	-10	0	0	0
34	Mărirea ajustării			1,00	0,90	1,00	1,00	1,00
35	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		8,37	10,46	24,57	13,99	23,00
36	Ajustarea la cai de acces	%		0	5	0	5	0
37	Mărirea ajustării			1,00	1,05	1,00	1,05	1,00
38	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		8,37	10,99	24,57	14,69	23,00
39	Ajustarea la starea fizică a terenului	%		0	0	0	0	0
40	Mărirea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
41	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		8,37	10,46	24,57	13,99	23,00
39	Ajustarea la starea ecologică	%		0	0	0	0	0
40	Mărirea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
41	Prețul ajustat al 1 m2 de suprafață lotului de pământ	EUR / m ²		8,37	10,46	24,57	13,99	23,00
42	Prețul ajustat al obiectului în întregime	EUR		753	942	2 211	1 259	2 070
43	Valoarea absolută a ajustărilor față de valoarea inițială a 1 m2 de suprafață lotului de pământ			0,1630	0,2467	0,1651	0,1606	0,2539
44	Pondere			4	2	3	5	1
45	Mărirea acceptată a valorii medii ponderate a obiectului evaluat	EUR	1 330	753 x 4+	942 x 2+	2211 x 3+	1259 x 5+	2070 x 1=
				(1+2+3+4+5)				
46	Cursul de schimb valutar conform situației la 25 februarie 2025			1 EUR = 19,5268 MDL				
47	Valoarea obiectului calculată prin metoda analizei comparative a vânzărilor	MDL		25 970				

Rezultatele evaluării prin metoda analizei comparative a vânzărilor

2.2.25 În rezultatul analizei prețurilor corectate, ținând cont de prioritățile obiectelor similare, valoarea estimată a obiectului – **Teren pentru construcții, suprafața 0,009 ha cu nr. cadastral 9601238.171 din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n**, prin metoda analizei vânzărilor comparabile, conform situației la «25» februarie 2025 constituie:

25 970 (douăzeci și cinci mii nouă sute șaptezeci) MDL inclusiv:

Nr. d/o	Numărul cadastral	Adresa	Denumirea obiectului	Suprafața	Valoarea obiectului prin metoda analizei comparative a vânzărilor
				ha	MDL
1	2	3	4	5	6
1	9601238.171	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n	Teren pentru construcții	0,009	25 970
Total pe obiect evaluat:				0,009 ha	25 970

3. Reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii finale

3.1.1 La evaluarea obiectului – **Teren pentru construcții, suprafața 0,009 ha cu nr. cadastral 9601238.171 din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n**, au fost aplicate toate modurile posibile de estimare a valorii de piață. Analizând aplicabilitatea fiecărei metode pentru evaluarea obiectului în cauză, se poate constata că fiecare din metodele de evaluare utilizate are calitățile și neajunsurile sale.

3.2.2 **Metoda costului** se potrivește în special pentru evaluarea obiectelor unice ca aspect și destinație, pentru care nu există piață de desfacere, sau pentru obiectele noi, cu un grad neînsemnat de uzură.

Metoda costului nu ia suficient în considerație locul amplasării obiectului în localitate.

Metoda costului permite cel mai bine a ține cont de particularitățile constructive și starea fizică ale obiectului evaluat.

Metoda costului reflectă valoarea serviciilor de construcție pe piața de imobile. Piața serviciilor de construcție asigură investitorul potențial cu variante de comportare investițională cum ar fi: să construiască obiectul cu forțe proprii și cu banii proprii sau de împrumut, asumându-și riscurile posibile, sau să angajeze o companie de construcții (developer), careia să-i transmită o parte de risc, sau să cumpere un obiect finalizat, care se expune pe piața de imobile. Alegerea depinde de rezerva de timp a investitorului și de resursele financiare disponibile – proprii sau de împrumut.

Valoarea estimativă obținută prin metoda costului nu este valoarea de piață, dar în majoritatea covârșitoare a cazurilor poate fi folosită în calitate de componentă indispensabilă la determinarea mărimii definitive a valorii de piață.

3.3.3 **Metoda analizei vânzărilor comparabile** reflectă în deosebi prețul care poate apărea pe piață, deoarece ia în considerație reacția vânzătorilor și cumpărătorilor la conjunctura formată a pieței.

Metoda analizei vânzărilor comparabile a dat rezultate sporite în comparație cu metoda venitului, deoarece pe fonul stabilizării politice generale în Republica Moldova în ultimul timp investitorii preferă procurarea în proprietate privată a imobilului decât să plătească cuiva banii, care pot fi investiți în imobil pentru a-și majora activele.

3.3.4 **Metoda venitului** reflectă acel preț extremal, mai mult de care nu ar plăti nici un investitor potențial, care contează pe utilizarea tipică a obiectului și pe rata acceptată pe venit. Metoda venitului se construiește pe datele pieței, dar sursa principală a erorii acestei metode este nehotărârea în legătură cu utilizarea datelor prognozate pentru venituri, tempurile creșterii și valoarea reversiei.

Metoda analizei comparative a vânzărilor reflectă în deosebi prețul care poate apărea pe piață, deoarece ia în considerație reacția vânzătorilor și cumpărătorilor la conjunctura formată a pieței. În baza informației expuse în Raport, luând în considerație cererea stabilă la terenuri pentru construcții, Evaluatorul a făcut concluzia că în cazul păstrării dinamicii existente de dezvoltare a pieței de imobile, obiectul evaluat va rămâne lichid, iar valoarea lui va avea tendință de creștere.

3.3.5 În conformitate cu practica internațională la aplicarea metodelor de evaluare, evaluatorul consideră că valoarea de înlocuire a terenului pentru construcții este egală cu valoarea de piață.

3.3.6 În baza analizei și calculelor efectuate, aplicând diferite metode de evaluare, valoarea de piață a obiectului – **Teren pentru construcții, suprafața 0,009 ha cu nr. cadastral 9601238.171 din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n**, conform situației la "25" februarie 2025 constituie:

25 970 (douăzeci și cinci mii nouă sute șaptezeci) MDL

Inclusiv:

Nr. d/o	Numărul cadastral	Adresa	Denumirea obiectului	Suprafața	Valoarea de piață a obiectului
				ha	MDL
1	2	3	4	5	6
1	9601238.171	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n	Teren pentru construcții	0,009	25 970
Total pe obiect evaluat:				0,009 ha	25 970

4. Calculul valorii de piață în condițiile vânzării forțate (lichidare)

4.1.1 Valoarea de lichidare întotdeauna este mai mică decât valoarea de piață a proprietății din cauza influenței a doi factori: **factorul limitării timpului de vânzare și factorul vânzării forțate** – aspectul psihologic, care influențează asupra inițiativei cumpărătorului.

4.1.2 Real, pare posibil de evaluat analitic mărimea influenței factorului de limitare a timpului de vânzare, și imposibil – influența factorului vânzării forțate.

4.1.3 Metodele de calcul ale valorii de lichidare se bazează pe ipotezele despre dependența exponențială sau altă dependență între termenul expunerii și valoarea de piață a obiectului. Aceste metode sunt foarte convenționale, în virtutea convenționalității ipotezei că relațiile pe piață sunt într-o dependență matematică strictă și nu depind de voința subiecților și a altor factori, ce au legătură cu termenul prescurtat de expoziție.

4.1.4 Pentru calculul valorii de lichidare vom utiliza următoarea formulă matematică:

$$V_l = \frac{V_p}{K} \times \left(1 - e^{\ln(1-k) \times \left(\frac{t_l}{t_e} \right)} \right) \text{ unde:}$$

V_l - valoarea de lichidare a obiectului evaluat;

V_p - valoarea de piață a obiectului evaluat;

t_e – Timpul tipic de expoziție a obiectelor similare (conform datelor firmelor de rieltori e acceptat **300 zile**);

t_l – Timpul dat (stabilit, normativ) de vânzare a (**în prezentul raport a fost acceptat 120 zile**), totodată presupunându-se, că:

- $t_e > t_l$;

- pentru $t_l = 0$ mărimea valorii de lichidare nu este egală cu zero;

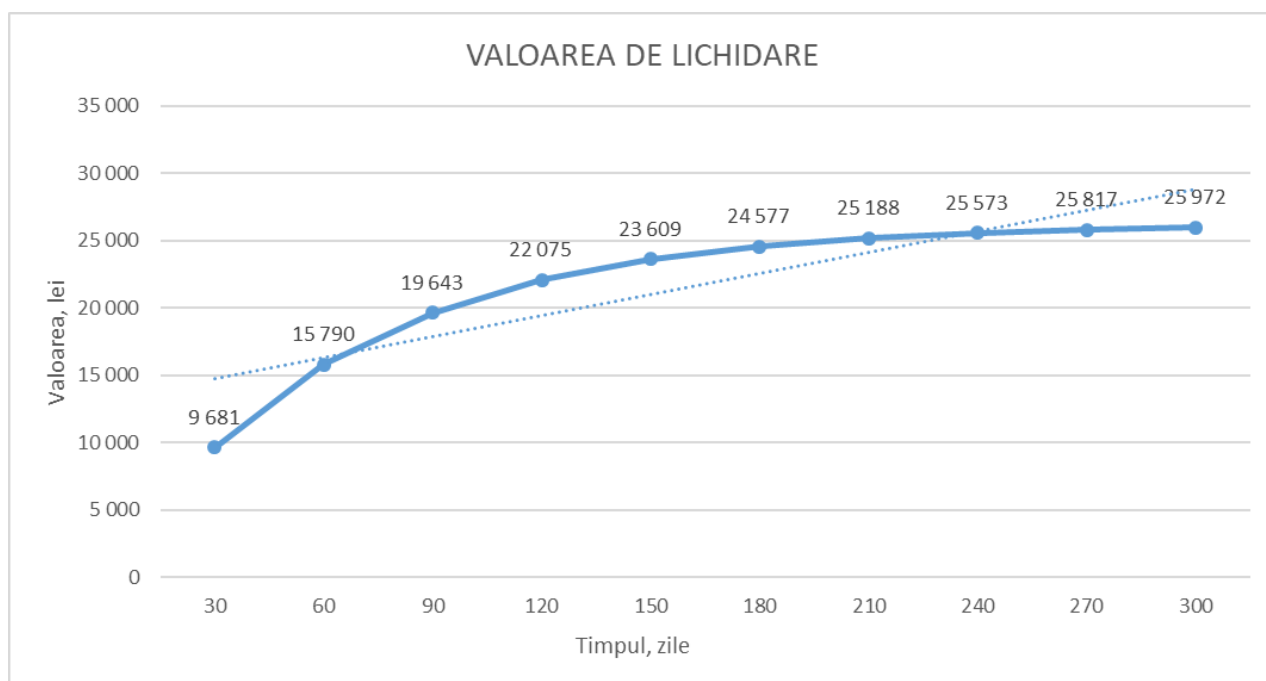
$e = 2,71828$ (mărime constantă - const);

k – coeficient de ajustare, care ține cont de influența elasticității cererii la prețul valorii de lichidare a obiectului, se dă expert, și se acceptă aproape de 1 (unitate), de exemplu $k = 0,99$. El indică raportul dintre valoarea de piață V_p și mărimea limită a valorii obiectului V_l , la care poate fi vândut într-o perioadă nedefinită de timp.

4.1.5 Înlocuind în formulă mărimile obținute și cele acceptate presupuse (vezi tab.4), obținem mărimea valorii de piață în condițiile vânzării forțate a obiectului.

Tabelul 4

Nr. d/o	Denumirea indicilor	Marcare	Unitate de măsură	Perioadele de calcul prognozate pentru vânzarea forțată a obiectului									
				5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Valoarea presupusă de piață a obiectului	Cp	lei	25 970									
2	Timpul dat (stabilit, normativ) de vânzare a obiectului	Tл	zile	30	60	90	120	150	180	210	240	270	300
3	Timpul tipic de expunere a obiectelor similare	Tэ	zile	300									
4	Coefficientul de ajustare, care ține cont de influența elasticității cererii la prețul egal cu valoarea de lichidare a obiectului	K		0,99									
5	Valoarea de lichidare (valoarea de piață la vânzarea forțată a obiectului), inclusiv TVA	Cl	lei	9 681	15 790	19 643	22 075	23 609	24 577	25 188	25 573	25 817	25 972



4.1.6 În baza datelor aduse și a ipotezelor, evaluatorul consideră că cea mai posibilă mărime a valorii de lichidare (valoarea de piață în condițiile vânzării forțate) a obiectului – **Teren pentru construcții, suprafața 0,009 ha cu nr. cadastral 9601238.171 din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n**, conform situației la "25" februarie 2025 constituie:

22 070 (douăzeci și două mii șaptezeci) MDL

Inclusiv:

Nr. d/o	Numărul cadastral	Adresa	Denumirea obiectului	Suprafața	Valoarea presupusă de lichidare a obiectului
				ha	MDL
1	2	3	4	5	6
1	9601238.171	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n	Teren pentru construcții	0,009	22 070
Total pe obiect evaluat:				0,0055 ha	22 070

5. Act totalizator
de calculare a valorii de înlocuire, de piață și de lichidare a bunurilor
conform situației "25" februarie 2025

Obiectul: Teren pentru construcții cu nr. cadastral 9601238.171 din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n

Tabelul 5

Nr. d/o	Numărul cadastral	Adresa	Denumirea obiectului	Suprafața	Amenajarea inginerescă a terenului	Valoarea estimativă a obiectului prin metoda costului (Valoare de înlocuire)	Valoarea obiectului prin metoda analizei comparative a vânzărilor	Valoarea obiectului prin metoda venitului	Valoarea de piață a obiectului	Valoarea presupusă de lichidare a obiectului
				ha		MDL	MDL	MDL	MDL	MDL
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	9601238.171	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n	Teren pentru construcții	0,009	Posibilitate de conectare la electricitate, apeduct, gaz. Căi de acces autonome cu acoperire din asfalt.	25 970	25 970	metoda nu a fost aplicată	25 970	22 070
Total pe obiect evaluat:				0,009 ha		25 970	25 970		25 970	22 070

6. Ipoteze și condiții limitative

- Evaluarea s-a realizat în baza datelor puse la dispoziție de către „Beneficiar” ca urmare a cererii de date;
- Toate informațiile primite au fost considerate ca fiind de încredere, dar nu ne asumăm răspunderea pentru integritatea și acuratețea lor;
- Executanții nu-și asumă responsabilitatea pentru descrierea juridică a proprietăților care sunt prezente de client;
- Executanții presupun ca obiectul evaluat este în deplină conformitate cu reglementările de mediu;
- Executanții nu poartă nici o răspundere pentru eventuala detectare a unor misiuni și fraude (din partea Proprietarului sau a altor terțe părți), a unor erori sau a cazurilor de nerespectare a legislației sau a regulamentelor în vigoare;
- Executanții nu își asumă responsabilitatea pentru factorii economici sau fizici care pot apărea ulterior datei evaluării și care pot influența opiniile exprimate în această lucrare;
- Acest raport a fost întocmit în conformitate cu reglementările legale, inclusiv de evaluare, în vigoare în Republica Moldova la data evaluării. Modificarea ulterioară acestor condiții poate afecta rezultatele prezentului raport de evaluare. Executanții nu vor purta nici o răspundere în cazul unor asemenea schimbări;
- Acest raport nu se poate publica, prezenta în mass-media, transmite terțelor persoane sau utiliza în alt scop decât cel stipulat în contract, fără acordul prealabil în scris al Evaluatorului. Evaluatorul își declină orice responsabilitate care ar rezulta din utilizarea acestui raport în alt scop;
- Acest raport este executat strict pentru Beneficiarul prezentei evaluări și poartă caracter confidențial;
- Acest raport nu poate servi ca bază pentru depunere de mărturie în justiție, sau în numele acesteia, atât timp cât nu a existat o înțelegere prealabilă în acest sens.
- Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorului referitor la valoarea de piață a obiectului și nu reprezintă garanția că obiectul poate fi vândut pe piața liberă la prețul egal cu valoarea obiectului, indicat în prezentul raport.
- Executanții lucrării în cauză, confirmă, în baza cunoștințelor și experienței existente că:
- afirmațiile și faptele cuprinse în prezentul raport sunt exacte și corecte;
- analiza, opiniile și concluziile enunțate corespund supozițiilor făcute și condițiilor limitative;
- analiza a fost efectuată independent, profesional, concluziile ne aparțin personal;
- nu a existat un interes material curent sau de perspectivă vis-a-vis de obiectul evaluării și suntem liberi de orice angajamente suplimentare (cu excepția angajamentelor rezultate din contractul de evaluare) față de vre-o parte, legată de obiectul evaluării;
- remunerarea serviciilor nu ține de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat, ne depinzând, de asemenea, de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea stabilită în favoarea uneia din părți;
- analiza informației, opiniile și concluziile incluse în raport, corespund Legislației Republicii Moldova în vigoare și cerințelor Standardelor Internaționale de Evaluare;

Anexe:

1. Informația din Registrul bunurilor imobile 9601238.171;
2. Certificat de calificare a evaluatorului;
3. Actele companiei de evaluare;
4. Materiale statistice și analitice.

25.02.2025, 16:58

9601238.171

Registrul bunurilor imobile 9601238171

Capitolul

A,B (Verificat , 26.12.2024)

Deschis

26.12.2024

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil **Teren**Numărul cadastral **9601238.171**Adresa **UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Lenina, f/n**Modul de folosință **Pentru construcții**Domeniul **Privat**Suprafața **0.009 ha**Tipul hotarelor **generale****Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil**

2.1

Bunul imobil **9601238.171**Cota parte **1.0**Proprietarul **municipiul Comrat, unitatea teritorială autonomă Găgăuzia,**

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii **Decizia Consiliului local cu privire la aprobarea materialelor de delimitare în mod selectiv nr. 11/47 din 15.11.2024 (9601/24/23933)**Data înregistrării **20.12.2024****Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale****Partea I. Alte drepturi înregistrate.**

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

*** Baza de date este actualizată la data de 24.02.2025, orele 21:10:01****Date cu caracter personal**

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile

AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU
 АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА



C E R T I F I C A T

УДОСТОВЕРЕНИЕ

al evaluatorului bunurilor imobile

оценщика недвижимого имущества

Seria EI-X
Серия

Nr. 0015
№

Eliberat Domnului / Doamnei
Выдано г-ну / г-же

Ceropita Ivan

Domeniu / Categoria

Область / Категория

evaluarea bunurilor imobile

оценка недвижимого имущества

Data eliberării

Дата выдачи

"31" Martie 2021

Valabil până la data de

Действителен до

"31" Martie 2026

Director General
Генеральный директор



Anatolie GHILAȘ

numele, prenumele / фамилия, имя

	
REPUBLICA	MOLDOVA
CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE	
Societatea cu Răspundere Limitată "VALMATON-GRUP"	
ESTE ÎNREGISTRATĂ LA CAMERA ÎNREGISTRĂRII DE STAT	
Numărul de identificare de stat - codul fiscal 1011611001189	
Data înregistrării	15.04.2011
Data eliberării	15.04.2011
Capaci Semion, registrator	
Funcția, numele, prenumele persoanei care a eliberat certificatul	semnătura
MD 0099392	



I.P. "AGENȚIA SERVICII PUBLICE"

Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept

EXTRAS

din Registrul de stat al persoanelor juridice

nr. 654 din 20.07.2023

Denumirea completă: **Societatea cu Răspundere Limitată «VALMATON-GRUP»**

Denumirea prescurtată: **S.R.L. «VALMATON-GRUP»**.

Forma juridică de organizare: **Societate cu Răspundere Limitată.**

Numărul de identificare de stat și codul fiscal: **1011611001189.**

Data înregistrării de stat: **15.04.2011.**

Sediul: **MD-3801, str. Fedico, 32, mun. Comrat, UTA Găgăuzia, Republica Moldova. tel. 060088953.**

Modul de constituire: **nou creată.**

Obiectul principal de activitate:

- 1 Activități juridice;**
- 2 Activitatea de evaluare a bunurilor imobile;**
- 3 Activitatea topogeodezică și (sau) cartografică;**
- 4 Alte activități de servicii individuale;**
- 5 Activități ale sălilor de dans, discotecilor și școlilor de dans;**
- 6 Comerț cu amănuntul al florilor, plantelor și semințelor; comerț cu amănuntul al animalelor de companie și a hranei pentru acestea, în magazine specializate;**
- 7 Importul și (sau) depozitarea, comercializarea produselor de uz fitosanitar și (sau) a fertilizanților;**
- 8 Activitatea de proiectare pentru toate categoriile de construcții, urbanism, instalații și rețele tehnico-edilitare, reconstrucții, restaurări;**
- 9 Activități ale agențiilor imobiliare;**
- 10 Activități de design specializat.**

Capitalul social: **5400 lei.**

Administrator: MARDARI ANNA, IDNP 2003019020399,
numit pe termen **nelimitat**

Asociați:

- 1. MARDARI ANNA, IDNP 2003019020399**
cota 5400.00 lei, ce constituie 100 %.

Prezentul extras este eliberat în temeiul art. 34 al Legii nr. 220-XVI din 19 octombrie 2007 privind înregistrarea de stat a persoanelor juridice și a întreprinzătorilor individuali și confirmă datele din Registrul de stat la data de: 20.07.2023.

Registrator în domeniul înregistrării de stat
LIDIA GRADINAR
tel. 0298-28564



L. Gradinar



EB 0400973

Date cu caracter personal. Operator: I.P. "Agenția Servicii Publice" IO 0000059

Объекте comparabile

Продам Участок ..



Продам земельный участок под строительство дома в отличном районе ДСУ!!!
К участку ведет отличная асфальтированная дорога, рядом проходят коммуникации: ГАЗ, электричество и вода.
Рядом с участком проходит маршрутное такси N 7.
Рядом находится детский сад N 6, а также школа N 5.
Рядом находится Kaufland, Kolorit и другие центральные коммерческие центры Комрата.
Все документы собственности имеются, титул, проект на строительство.
Просьба предварительно писать, для связи ватсап вайбер (плюс один двести семьдесят девять триста тридцать шесть восемнадцать тридцать три)!!!

Характеристики

Тип участка Под строительство
Площадь земли 9 сотки
Бонитет для с/х 0 Бонитет для с/х

Подкатегория

Все участки

cilcicpavel
На сайте с сентября 2020
Дата публикации: 20 фев. 2025, 20:42
Тип: Продам
Просмотры: 149 (сегодня 3)

9 000 €

≈ 9 361 \$ | ≈ 174 479 MDL

[Показать номер](#)

[Отправить сообщение](#)

Регион: Комрат, Комрат,
Центр, str. Dobrovolschi, 44

[Добавить в избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[Печать](#)



Продается участок земли под строительство



Продается участок под строительство, есть все необходимое (газ, вода, электричество).
Имеется красивый ухоженный сад.

Характеристики

Тип участка Под строительство
Площадь земли 9 сотки

Дополнительно

Газопровод
Электроснабжение
Водоснабжение
Телефонная линия
Расположен в населенном пункте

Подкатегория

Все участки

Цена: **12 500 €** / ≈ 13 001 \$ / ≈ 242 333 MDL

Регион: Комрат, Комрат, Украина, Puşkin, 160

Контакты: +373 78 • +373 76

ELDOM
На сайте с декабря 2013
Дата обновления: 18 фев. 2025, 09:46
Тип: Продам
Просмотры: 4083 (сегодня 2)

12 500 €

≈ 13 001 \$ | ≈ 242 333 MDL

[Показать номер](#)

[Отправить сообщение](#)

Регион: Комрат, Комрат,
Окраина, Puşkin, 160

[Добавить в избранное](#)

[Пожаловаться](#)

[Печать](#)



Продается участок ♥



Продам хороший участок район LUKOIL. Возможен обмен на авто соответствующий по цене или Авто + деньги

Характеристики

Тип участка Под строительство
Площадь земли 7 сотки

Подкатегория

Все участки

Цена: **20 600 €** / ≈ 21 426 \$ / ≈ 399 364 MDL

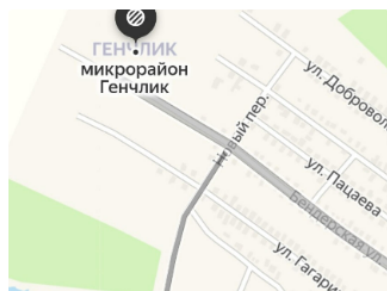
Регион: Комрат, Комрат, Центр, str. Serghei Lazo, 7b

Контакты: +373 79

Показать номер

НОВИНКА

Продам участок под строительство ♥



Продам участок под строительство жилого дома , площадью 12 соток . Вся необходимая документация имеется . Участок расположен в черте г.Комрат , район "Генчлик" . Торг уместен . Рассмотрим варианты обмена на квартиру в г.Комрат.

Характеристики

Тип участка Под строительство
Площадь земли 12 сотки
Бонитет для с/х 0 Бонитет для с/х

Подкатегория

Все участки

Цена: **20 000 €** / ≈ 20 802 \$ / ≈ 387 732 MDL

Регион: Комрат, Комрат, Украина

Контакты: +373 69 • +373 68

Показать номер

surmon

На сайте с марта 2012

Дата обновления: 16 фев. 2025, 13:38

Тип: Продам

Просмотры: 753 (сегодня 0)

20 600 €

≈ 21 426 \$ | ≈ 399 364 MDL

Показать номер

Отправить сообщение

Регион: Комрат, Комрат, Центр, str. Serghei Lazo, 7b

Добавить в избранное

Пожаловаться

Печать



kondra555

На сайте с мая 2013

Дата публикации: 15 фев. 2025, 15:00

Тип: Продам

Просмотры: 98 (сегодня 0)

20 000 €

≈ 20 802 \$ | ≈ 387 732 MDL

Показать номер

Отправить сообщение

Регион: Комрат, Комрат, Украина

Добавить в избранное

Пожаловаться

Печать

**РЕГЕСТРИРУЙСЯ
СЕЙЧАС**

Участок 12 соток ♥



Adresa: UTA Săgheasa, mun. Comrat str. Cikalova, 4
Numărul cartei: 9801224.053.01
Defalcat

Adresa: UTA Săgheasa, mun. Comrat str. Cikalova, 4
Numărul cartei: 9801224.053.02
Defalcat

Adresa: UTA Săgheasa, mun. Comrat str. Cikalova, 4
Numărul cartei: 9801224.053.03
Defalcat

Adresa: UTA Săgheasa, mun. Comrat str. Cikalova, 4
Numărul cartei: 9801224.053.04
Defalcat

Adresa: UTA Săgheasa, mun. Comrat str. Cikalova, 4
Modul de folosință: Construcție
Suprafața: 11.8000 m.p.
Utilizarea construcției: Bucătărie de vară
Valoarea estimată a bunului imobil, lei: 6 455
Data ultimei estimări: 01.06.2005
Tipul de proprietate: Privată
Numărul tranzacțiilor: 0
Alte drepturi reale: Nu există
Notăric: Nu există
Interdicții: Nu există



iarnautiain ★ 3,0
На сайте с февраля 2011

Дата обновления: 27 фев. 2025, 14:06

Тип: Продам

Просмотры: 331 (сегодня 2)

37 000 €

≈ 38 484 \$ | ≈ 717 304 MDL

Показать номер

Отправить сообщение

Регион: Комрат, Комрат,
Центр, str. Cikalov, 4

Добавить в избранное

Пожаловаться

Печать

Характеристики

Тип участка Под строительство

Площадь земли 12 сотки

Бонитет для с/х 0 Бонитет для с/х

Подкатегория

Все участки

Цена: **37 000 €** / ≈ 38 484 \$ / ≈ 717 304 MDL

Регион: Комрат, Комрат, Центр, str. Cikalov, 4

Контакты: +373 69

Показать номер

