

SRL "VALMATON-GRUP"
Mun. Comrat str. Tretiacov,33/A
IBAN MD35FT222471200001283498 BC
„FinComBank” S. A. Fil. Nr. 12 Komrat
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 Komrat
Код банка FTMDMD2X411
Тел. 060088953
e-mail. valmatongrup@mail.ru
сайт - valmaton.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiectul evaluării:

Teren pentru construcții cu nr. cadastral 9601118.390 suprafața de 2.2848 ha
din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia.

Clientul:	UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia
Utilizatorul desemnat:	UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia
Utilizarea desemnată:	Determinarea valorii de piață a terenului și a valorii dreptului de suprafeții.
Data evaluării:	27 ianuarie 2026
Data emiterii Raportului de evaluare:	31 ianuarie 2026
Numărul Raportului de evaluare:	15-01/26



Comrat 2026

INDICATORI PRINCIPALI A ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII				
Denumirea obiectului supus evaluării:	Teren pentru construcții			
Adresa obiectului supus evaluării:	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia			
Numărul cadastral:	9601118.390			
Suprafata terenului, ha / modul de folosință:	2,2848	Pentru construcții		
Proprietar:	UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia			
Clientul:	UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia			
Utilizatorul desemnat:	UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia			
Scopul evaluării și utilizarea desemnată:	Estimarea valorii de piață a obiectului și a valorii dreptului de suprafeții, aflat în proprietatea autorității publice locale, în scopul înstrăinării acestuia			
Data evaluării (inspecției):	27 ianuarie 2026	Data emiterii raportului de evaluare:	31 ianuarie 2026	
VALORILE ESTIMATE A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII			Ponderea, %	
Abordarea prin COST:	metoda nu a fost aplicată			0,00
Abordarea prin VENIT:	metoda nu a fost aplicată			0,00
Abordarea prin PIAȚĂ:	6 439 300	MDL	322 160	EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ:	6 439 300	MDL	322 160	EUR
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE:	6 439 300	MDL	322 160	EUR
TAXA ANUALĂ PENTRU DREPTUL DE SUPERFICIE:	128 786	MDL	6 440	EUR
VALOAREA DREPTULUI DE SUPERFICIE (pentru 49 ani):	1 069 058	MDL	53 490	EUR
Valoarea de piață a terenului (considerat liber convențional) per ar:	28 183	MDL	1 410	EUR
Rata de schimb valutar EUR, conform BNM la data evaluării:	1 EURO = 19,9879 MDL			
Comentarii:	-			
EVALUATOR CERTIFICAT: Certificat de calificare EI-X 0015 din 31.03.2021			I. Ceropita	
DIRECTOR:			A. Mardari	

CUPRINSUL

Nr. d/o	Denumirea secțiunii
	1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII
1.1	Obiectul evaluării
1.2	Clientul
1.3	Utilizarea desemnată
1.4	Utilizatorul desemnat
1.5	Evaluatorul
1.6	Data evaluării
1.7	Moneda evaluării
1.8	Tipul valorii utilizate și premisa valorii
1.9	Natura și amploarea activităților și limitările
1.10	Sursele informațiilor utilizate
1.11	Ipoteze generale și ipoteze speciale
1.12	Specialistul utilizat
1.13	Factorii de mediu, sociali și de guvernare
1.14	Tipul raportului și livrabilele
1.15	Restricții de utilizare și difuzare
1.16	Standardele aplicate
	2. DESCRIEREA ACTIVULUI EVALUAT
2.1	Amplasare
2.2	Fotografii
2.3	Descriere generală
2.4	Situație juridică și regimul juridic
2.5	Utilizare curentă și cea mai bună și eficientă utilizare
	3. ANALIZA PIEȚEI
	4. METODOLOGIA DE EVALUARE
	5. CALCULUL VALORII
5.1	Metoda prețului normativ al pământului (cu titlu informativ)
5.2	Abordarea prin piață
5.3	Reconcilierea rezultatelor evaluării
5.4	Calculul ratei de actualizare și a valorii dreptului de suprafață
	6. CONCLUZII PRIVIND VALOAREA
	Declarație de conformitate cu SEV
	Declarație privind lipsa conflictelor de interese și de neimplicare
	personală a evaluatorului
	Anexe

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1 Obiectul evaluării.

Obiectul evaluării reprezintă: Teren pentru construcții cu nr. cadastral 9601118.390 suprafața de 2.2848 ha din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia.

1.2 Clientul.

UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia.

1.3 Scopul evaluării și utilizarea desemnată.

Estimarea valorii de piață a obiectului și a valorii dreptului de suprafață, aflat în proprietatea autorității publice locale, în scopul înstrăinării acestuia.

1.4 Utilizatorul desemnat:

UAT mun. Comrat, UTA Găgăuzia.

1.5 Evaluatorul.

Ceropita Ivan - evaluator certificat al bunurilor imobile. Certificat de calificare EI-X nr. 0015 din 31.03.2021 valabil până la data de 31.03.2026.

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

1.6 Data evaluării.

Vizita la locul de amplasare a obiectului în scopul examinării lui s-a efectuat pe "27" ianuarie 2026 în prezența reprezentantului Beneficiarului.

Evaluarea obiectului s-a efectuat conform situației la "27" ianuarie 2026.

Raportul de evaluare a obiectului a fost întocmit în perioada "27" - "31" ianuarie 2026.

1.7 Moneda evaluării.

Piața imobiliară din Republica Moldova funcționează preponderent în euro, însă valoarea estimată va fi prezentată atât în euro, cât și în lei moldovenești.

Cursul oficial al BNM la data evaluării:



1.8 Tipul valorii utilizate.

În conformitate cu SEV, pot fi utilizate următoarele tipuri de valori:

- Valoarea de piață – prețul estimat care ar putea fi obținut pe piață între un vânzător și un cumpărător având cunoștință deplină și acționând în mod voluntar;
- Valoarea de investiție – valoarea pentru un investitor anume, având în vedere obiectivele și criteriile sale;
- Valoarea justă – valoare conformă cu standardele de raportare financiară (IFRS);
- Valoarea de lichidare – suma ce poate fi obținută într-un interval scurt de timp, într-o tranzacție forțată;
- Valoarea de asigurare – utilizată în contractele de asigurare;
- Costul de înlocuire/reconstituire – cheltuiala estimată pentru reconstruirea sau înlocuirea activului;
- Valoarea dreptului de suprafață - valoarea actuală a beneficiilor economice pe care titularul acestui drept le poate obține din folosința terenului altuia pentru o perioadă determinată, în condițiile prevăzute în actul juridic de constituire a dreptului, fără transferul dreptului de proprietate asupra terenului.

În prezentul raport au fost determinate:

- **Valoarea de piață** (în premise utilizării curente, teren liber);
- **Valoarea dreptului de suprafață** determinată în conformitate cu Standardele Europene de Evaluare (SEV 2025) și Ghidul aprobat prin Ordinul nr. 59/2025.

Valoarea dreptului de suprafață este valoarea actualizată a beneficiilor economice aferente folosinței terenului, determinată prin capitalizarea plăților anuale stabilite conform **Hotărârii Consiliului Municipal Comrat nr. 3/50 din 01.04.2022 (cota anuală de 2% din valoarea de piață a terenului)**.

- **Costul de reconstituire** pentru teren (acolo unde este solicitat) a fost asimilat cu valoarea de piață a terenului, deoarece acesta reflectă suma necesară pentru dobândirea unui lot similar în condiții de piață liberă și deschisă.

1.9 Natura și amploarea activităților și limitările.

Evaluarea s-a realizat în baza unei inspecții fizice a proprietății (exterioare) de către Evaluator, a documentației furnizate de client și a informațiilor disponibile din surse publice sau de piață. Evaluatorul a analizat datele comparabile și a aplicat metodele recunoscute de evaluare conform SEV. Evaluarea a fost efectuată în condiții de independență și obiectivitate, însă a fost limitată de lipsa unor documente tehnice detaliate (de exemplu de date topografice sau geologice), de accesul restricționat la unele spații sau de lipsa confirmării unor date juridice sau cadastrale. De asemenea, pot exista factori ascunși sau necunoscuți la data inspecției care ar putea influența valoarea estimată, dar care nu au putut fi identificați de evaluator. Orice ipoteze speciale au fost enunțate în secțiunea corespunzătoare.

1.10 Sursele informațiilor utilizate.

1. Materialele prezentate de beneficiarul evaluării:
 - Informația din Registrul bunurilor imobile 9601118.390;
 - Hotărârii Consiliului Municipal Comrat nr. 3/50 din 01.04.2022;
 - Cerere nr. 1 din 12.01.2026.
2. Rezultatele inspecției 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.

1.11 Ipoteze generale și ipoteze speciale.

Ipoteze generale:

- Evaluarea s-a realizat în baza datelor puse la dispoziție de către „Client” 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.

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că terenul este liber de orice sarcini, grevări, interdicții sau contracte de arendă, fiind disponibil pentru vânzare ca bun imobil neafectat de drepturi ale terților. Această ipoteză a fost agreată cu Clientul și corespunde scopului evaluării.
- Documentele de proprietate asupra terenului nu au fost prezentate de către Client. Cu toate acestea, dreptul de proprietate a fost confirmat prin extrasul din Registrul bunurilor imobile, care atestă că **municipiul Comrat, UTA Găgăuzia** este înregistrat în calitate de proprietar exclusiv (cota parte 1.0), în baza **Deciziei Consiliului local nr. 6/40 din 01.07.2022**. Conform SEV 101 – Cadrul general, pct. 35 și 36, în cazul în care documentele originale nu sunt disponibile, dar proprietatea este înregistrată oficial în registrul bunurilor imobile, evaluarea poate fi realizată cu utilizarea datelor extrase din surse oficiale.

- Evaluarea s-a bazat pe inspecția exterioară și pe datele disponibile în registrele publice, fără verificări geotehnice, topografice sau juridice suplimentare.
- Se presupune că terenul are acces legal la drum public și beneficiază de rețelele edilitare (energie electrică, gaz, apă).

1.12 Specialistul utilizat.

Lucrarea de evaluare a fost efectuată exclusiv de către evaluatorul menționat, fără implicarea altor specialiști externi sau consultanți.

1.13 Factorii de mediu, sociali și de guvernare.

În cadrul evaluării nu au fost identificate elemente care să indice existența unor factori de mediu, sociali sau de guvernare care ar putea influența în mod semnificativ valoarea proprietății. Se presupune că proprietatea este conformă cu reglementările de mediu în vigoare, că nu face obiectul unor litigii sociale sau comunitare și că nu există riscuri sistematice legate de guvernare care să afecteze activul imobiliar evaluat. Cu toate acestea, este posibil ca anumiți factori de natură ecologică, socială sau instituțională, existenți la data inspecției, să nu fi putut fi identificați sau cuantificați în mod obiectiv, iar influența acestora asupra valorii nu a fost luată în considerare în prezentul raport.

1.14 Tipul raportului și livrabilele.

Prezentul raport constituie un raport narativ, întocmit în formă detaliată, conform cerințelor SEV 2025 și Ordinului nr. 59/2025 privind aprobarea Ghidului de elaborare a rapoartelor de evaluare pentru bunuri imobile (EBI). Livrabilul constă în acest raport scris în format digital (PDF), transmis clientului împreună cu anexele justificative. Raportul este întocmit exclusiv în format electronic și nu se va furniza în variantă imprimată cu semnătură olografă. Nu se prevede prezentarea verbală sau rezumată a concluziilor fără consultarea raportului complet.

1.15 Restricții de utilizare și difuzare.

- Prezentul raport de evaluare este destinat exclusiv utilizării de către clientul menționat în termenii de referință.
- Raportul nu poate fi utilizat, reprodus, transmis sau distribuit parțial sau integral către terți fără acordul scris al evaluatorului, cu excepția cazurilor prevăzute de lege sau a solicitărilor din partea instituțiilor autorizate.
- Utilizarea concluziilor raportului în alte scopuri decât cele specificate în termenii de referință nu este permisă.
- Orice interpretare sau utilizare neautorizată a raportului este responsabilitatea exclusivă a utilizatorului respectiv.
- 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 indicată în prezentul raport.
- Raportul de evaluare trebuie utilizat exclusiv în forma sa completă. Niciuna dintre secțiunile sale nu poate fi folosită sau interpretată separat de conținutul integral al raportului.

1.16 Standardele aplicate.

Evaluarea a fost efectuată cu respectarea cadrului legislativ și normativ în vigoare în Republica Moldova, în special:

- **Standarde de Evaluare**, aprobate prin **Ordinul AGCC nr. 21/2025**;
- **Ghid în Evaluare: Evaluarea Bunurilor Imobile**, aprobat prin **Ordinul AGCC nr. 59/2025**;
- **Legea Republicii Moldova nr. 989-XV din 18.04.2002 privind activitatea de evaluare**;
- Alte acte legislative și normative aplicabile domeniului evaluării bunurilor imobile.

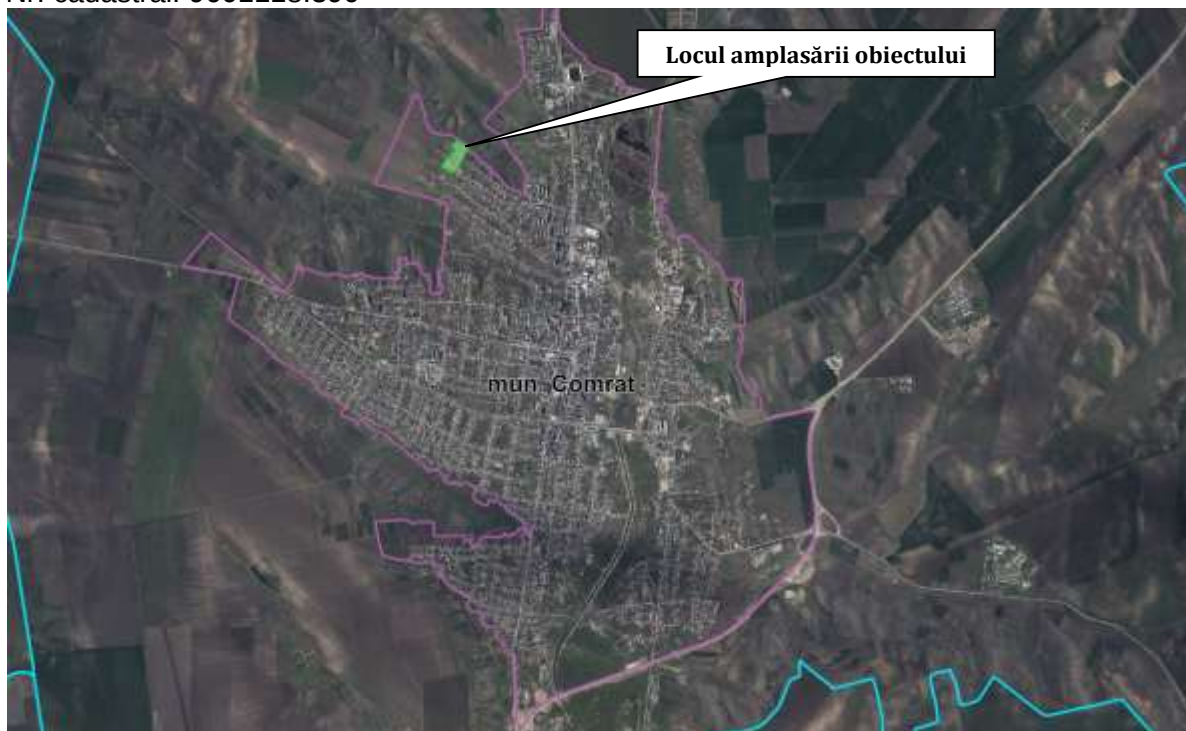
Raportul de evaluare a fost întocmit în deplină conformitate cu prevederile standardelor de evaluare aplicabile, iar orice abateri de la acestea au fost argumentate și prezentate expres în conținutul raportului.

2. DESCRIEREA ACTIVULUI EVALUAT

2.1 Amplasare.

Adresa: UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia.

Nr. cadastral: 9601118.390



2.2 Fotografii.



2.3 Descriere generală.**Tabelul 1**

No	Denimirea indicilor	Caracteristici
1	2	3
1	Tipul obiectului	Teren pentru construcții
2	Numărul cadastral	9601118.390
3	Adresa	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia
4	Suprafața, ha	2,2848
5	Utilizarea actuală	Comercial
6	Căi de acces	Autonome, drum cu acoperire din beton asfaltic
7	Nivel de înclinare	Înclinat nesemnificativ
8	Forma lotului	Dreptunghilară
9	Comunicații ingineresti	Posibilitate de conectare la electricitate, apeduct, gaz (neconectat)
10	Mențiuni	-

2.4 Situație juridică și regimul juridic.

Datele din Banca Centrală de Date Cadastrale:

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.2

Bunul imobil **9601118.390**Cota parte **1.0**Proprietarul **municipiul Comrat, unitatea teritorială autonomă Găgăuzia,**

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii **Decizia Consiliului local nr. 6/40 din 01.07.2022 (9601/22/16608)**Data înregistrării **22.07.2022****Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale****Partea I. Alte drepturi înregistrate.**

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

2.5 Utilizare curentă și cea mai bună utilizare.**Utilizare curentă:**

Conform datelor din Registrul bunurilor imobile și inspecției vizuale, terenul cu nr. cadastral 9601118.390 este utilizat în prezent în scop comercial. La data inspecției terenul nu este utilizat.

Cea mai bună utilizare:

Ținând cont de amplasarea, forma dreptunghiulară, suprafața de 2,2848 ha, accesul direct la drum asfaltat și posibilitatea racordării la toate rețelele ingineresti, cea mai bună utilizare a terenului, în condițiile pieței, este păstrarea destinației comerciale și valorificarea acestuia, în conformitate cu reglementările urbanistice în vigoare.

3. ANALIZA PIEȚEI

Conform Standardului SEV 102 – Baza valorii de piață și Ghidului metodologic (Ordinul nr. 59/2025), pentru estimarea valorii de piață a terenului evaluat a fost efectuată o analiză a pieței imobiliare locale din municipiul Comrat, UTA Găgăuzia.

3.1 Informații despre piața imobiliară locală.

Au fost identificate și analizate 16 oferte de vânzare a terenurilor pentru construcții cu suprafețe comparabile, expuse pe platforma publică www.999.md, care reflectă condițiile reale ale pieței libere. Ofertele au fost selectate ținând cont de următorii factori:

- amplasarea în raza municipiului Comrat;
- destinația: terenuri pentru construcții;
- suprafețe comparabile (4–35 ari);
- acces la utilități și căi de comunicație.

3.2 Indicatori statistici ai eșantionului.

Nr.	Denumirea	Amplasarea	Sursa	Suprafața	Prețul propunerii	Prețul 1 ar
				ar	EUR	EUR
1	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Dostoevski	https://999.md/ru/100934541	12,00	18 000	1 500
2	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Vîsoțkii ...	https://999.md/ru/101329433	12,00	28 000	2 333
3	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, sat. Bugeac str. Rabociaia, 55	https://999.md/ru/102905204	16,00	12 000	750
4	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Ialpulgscaia ...	https://999.md/ru/101513319	6,00	12 000	2 000
5	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, sat. Chirsova str. Olimpiiscaia, 47	https://999.md/ru/86125061	8,00	11 600	1 450
6	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Pușkin 160	https://999.md/ru/85449220	9,00	12 500	1 389
7	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Ialpulgscaia f/n	https://999.md/ru/100977055	6,00	10 500	1 750
8	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. S.Lazo,4	https://999.md/ru/100366345	4,00	8 300	2 075
9	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Gogol 5	https://999.md/ru/89858891	35,00	70 000	2 000
10	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Gavriluica	https://999.md/ru/89718433	6,00	15 000	2 500
11	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Cuznețov 23	https://999.md/ru/70528956	10,00	15 000	1 500
12	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Dobrovolșcii 2D	https://999.md/ru/100593824	12,00	12 500	1 042
13	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. 40 let pobedi ...	https://999.md/ru/87333757	6,00	15 000	2 500
14	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Vinnic 46	https://999.md/ru/101144168	17,00	15 000	882
15	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str.Studencescaia, 11	https://999.md/ru/101595435	12,00	10 000	833
16	Teren pentru construcții	UTA Găgăuzia, sat. Congaz, str. Gorichii, 17	https://999.md/ru/79684854	9,00	15 000	1 667
	MIN					750
	MAX					2 500
	MEDIU					1 636
	MEDIU PONDERAT					1 558

3.3 Observații.

Prețurile variază semnificativ în funcție de localitatea, stradă, accesibilitate și caracteristicile urbanistice. Cele mai mari prețuri sunt asociate cu amplasări centrale și terenuri cu suprafețe mici, unde prețul pe ar tinde să fie mai mare.

4. METODOLOGIA DE EVALUARE

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Standardele Europene de Evaluare (SEV 2025) și cu Ghidul aprobat prin Ordinul nr. 59/2025 privind elaborarea rapoartelor de evaluare pentru bunuri imobile (EBI). În procesul de evaluare au fost aplicate metode recunoscute de piață, alese în funcție de scopul evaluării, tipul activului și disponibilitatea datelor de piață.

4.1 Principiile de bază

Metodologia adoptată are la bază următoarele principii fundamentale ale evaluării:

- Principiul celei mai bune utilizări – valoarea de piață a terenului a fost determinată în premisa utilizării sale optime și permise legal;
- Principiul substituției – un cumpărător rațional nu va plăti pentru un activ mai mult decât costul obținerii unui activ similar cu utilitate echivalentă;
- Principiul cererii și ofertei – valoarea este determinată de interacțiunea dintre cererea și oferta pentru terenuri similare pe piața locală.

4.2 Metodele utilizate

În cadrul prezentului raport au fost utilizate următoarele metode:

a) Metoda prețului normativ al pământului

Aplicată cu titlu informativ, conform coeficienților și cotelor stabilite de autoritatea publică locală, în scopul comparării cu valoarea de piață determinată prin alte metode.

b) Abordarea prin piață. Metoda comparației directe

Metodă aparținând abordării prin piață, care constă în analiza tranzacțiilor și ofertelor de vânzare pentru terenuri similare ca destinație, amplasament și caracteristici, ajustate pentru diferențele semnificative. Această metodă este considerată relevantă pentru determinarea valorii de piață a terenului.

c) Metoda capitalizării plăților anuale (pentru valoarea dreptului de suprafață)

Valoarea dreptului de suprafață a fost determinată prin capitalizarea plăților anuale stabilite conform Hotărârii Consiliului Municipal Comrat nr. 3/50 din 01.04.2022 (cota anuală 2% din valoarea de piață a terenului), utilizând rata de actualizare calculată prin metoda aditivă ($r = R_f + R_{ia} + R_r$), conform SEV 103 și Ghidului EBI.

4.3 Selectarea metodei finale

Metoda comparației directe a fost considerată metoda principală pentru determinarea valorii de piață a terenului, iar metoda capitalizării plăților anuale a fost utilizată pentru calculul valorii dreptului de suprafață. Rezultatele obținute au fost analizate și reconciliate, ținând cont de specificul obiectului și scopul evaluării.

5. CALCULUL VALORII

În această secțiune se prezintă calculul valorii estimate a terenului, folosind două metode:

5.1 Metoda prețului normativ al pământului (cu titlu informativ):

Conform Legii Republicii Moldova „Cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului” nr.1308-XIII din 25.07.1997 și a actelor normative aferente, valoarea normativă a terenurilor agricole reflectă potențialul natural și economic al acestora, exprimat în valută națională. Metoda este aplicabilă strict în scopuri administrative/statistice.

Formula de calcul:

$$C = S \times B \times T \times K1 \times K2$$

unde:

C – valoarea normativă (MDL);

S – suprafața terenului (ha);

B – bonitatea terenului (puncte);

T – tariful pentru un grad-hectar (36169,48 MDL);

K1– coeficient de localizare (1,00);

K2 – coeficient de reducere (0,60).

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 de scădere	Prețul normativ, ținând cont Coeficientul pentru amplasare, înzestrarea tehnică și vânzare
			Destinația	Suprafața ha					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	9601118.390	Teren	pentru construcții	2,2848	65	36 169,48	5 371 602	0,60	3 222 961
		Total:		2,2848			5 371 602		3 222 961

Notă: Acest rezultat este oferit cu titlu informativ. Nu reflectă valoarea de piață, ci o valoare administrativă utilizată în anumite procese legale sau fiscale.

5.2 Abordarea prin piață. Metoda comparației directe:

Această metodă este utilizată pentru determinarea valorii de piață a terenurilor prin compararea cu prețurile altor terenuri similare, vândute sau oferite spre vânzare în condiții de piață liberă. În conformitate cu Ghidul din Ordinul 59/2025, selecția comparabilelor s-a efectuat respectând următoarele principii:

- Relevanța geografică: Obiectele comparabile sunt situate în zona obiectului evaluării sau localități adiacente;
- Destinație și utilizare similară: Terenuri pentru construcții, neutilizate, cu acces similar și potențial de utilizare comercială;
- Informații verificabile: Oferte extrase din surse publice disponibile, verificate în măsura posibilităților.
- Fundamentare teoretică și aplicabilitate conform Ghidului Ordinului nr. 59/2025:

Metoda vânzărilor comparabile se bazează pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător rațional nu va plăti mai mult pentru o proprietate decât ar costa procurarea unei alte proprietăți similare. Aceasta este considerată metoda de bază pentru evaluarea terenurilor pentru care există informații suficiente despre tranzacții sau oferte recente.

Etapele procesului de evaluare prin metoda comparației directe includ:

- Studiarea pieței în vederea colectării informațiilor privind tranzacțiile și ofertele;
- Selectarea comparabilelor relevante și verificarea veridicității datelor;
- Aplicarea ajustărilor procentuale pentru diferențele relevante (suprafață, starea fizică, localizare, accesibilitate etc.);
- Calcularea prețurilor ajustate;
- Determinarea valorii medii (ponderate) pentru obiectul evaluat.

Sursele de date utilizate au inclus oferte active la data evaluării, publicate pe platforma 999.md, pentru terenuri cu caracteristici similare situate în regiunea obiectului evaluat.

Procesul de evaluare

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

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

- drepturile de proprietate transmise și condițiile de finanțare;
- condițiile de vânzare / tipul ofertei;
- data ofertei (timpul);
- amplasarea;
- dimensiunile obiectului (suprafața totală);
- suprafața terenului aferent;
- capitalitatea și starea tehnică;
- dotarea cu rețele ingineresti;
- numărul de niveluri.

Ajustări aplicate:

Drepturile de proprietate și condițiile de finanțare.

Toate comparabilele se vând cu transmiterea dreptului de proprietate deplin, în condiții obișnuite de finanțare, specifice pieței rezidențiale. Prin urmare, nu au fost necesare ajustări la aceste elemente (ajustare 0%).

Condițiile de vânzare / tipul ofertei și timpul.

Toate datele provin din oferte de piață recente. Având în vedere stabilitatea relativă a pieței și faptul că s-au analizat prețuri de ofertă, s-a aplicat o ajustare unitară de **-10%** pentru toate comparabilele, reflectând reducerea tipică în procesul de negociere (5-10%), în conformitate cu datele agenților imobiliari și experiența profesională a evaluatorului.

Ajustarea **lociului de amplasare** a obiectului (accesul transportului, atractivitatea). În prezentul Raport a fost aplicată ajustarea în mărime de +10% pentru obiectul comparabil nr.5 cu amplasarea mai puțin favorabilă și atractivitatea mai mică. (opinia subiectivă a Evaluatorului).

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.

Ajustarea la **destinația terenului** (folosire) în prezentul raport a fost acceptată în mărime de +5% pentru obiectele comparabile nr. 1-5 deoarece obiectul evaluat are destinația comercială iar obiectele comparabile sunt destinate construcțiilor locative. (opinia subiectivă a Evaluatorului).

Ajustarea la **forma terenului** în prezentul raport nu este necesară.

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

Ajustarea la **prezența comunicațiilor ingineresti** în prezentul raport nu este necesară.

Ajustarea la **cai de acces**. În prezentul raport a fost acceptată ajustarea în mărime de +10% pentru obiectele comparabile nr. 1,3 și 5 cu acces prin drum fără înveliș.

Ajustarea la **strare fizică**. În prezentul raport nu este necesară.

Coordonarea rezultatelor evaluării prin metoda analizei comparative a vânzărilor

Coordonarea reciprocă a prețurilor ajustate a obiectelor comparative (similare) s-a făcut conform indiciilor 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. Deaceia 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.

În rezultatul analizei prețurilor corectate, ținând cont de prioritățile obiectelor similare, valoarea estimată a obiectului – **Teren pentru construcții cu nr. cadastral 9601118.390 suprafața de 2,2848 ha din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia**, prin metoda analizei vânzărilor comparabile, conform situației la «27» ianuarie 2026 constituie:

322 160 EUR, echivalent rotundit **6 439 300 MDL** la cursul oficial al BNM.

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. Pometco 11	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Dobrovolschi 2b	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Gagarin 79	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Gherasimov 79	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Tiraspol'scaia ...
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Prețul de vânzare / ofertă a obiectului comparabil	EUR	-	14 999	15 500	20 000	15 000	13 000
2	Suprafața terenului	ar	228,48	10,00	12,00	12,00	10,00	12,00
3	Distinația terenului		Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții	Pentru construcții
4	Asigurarea terenului cu rețele ingineresti		Electricitate, Apeduct, Gaz	Electricitate, Apeduct, Gaz	Electricitate, Apeduct, Gaz	Electricitate, Apeduct, Gaz	Electricitate, Apeduct, Gaz	Electricitate, Apeduct, Gaz
5	Cai de acces spre teren		Acces separat, drum asfaltat	Acces separat, drum fără înveliș	Acces separat, drum pavat	Acces separat, drum fără înveliș	Acces separat, drum asfaltat	Acces separat, drum fără înveliș
6	Forma terenului		Dreptunghilară	Dreptunghilară	Dreptunghilară	Dreptunghilară	Dreptunghilară	Dreptunghilară
7	Data vânzării/ofertei		ianuarie-26	ianuarie-26	ianuarie-26	ianuarie-26	ianuarie-26	ianuarie-26
8	Prețul de vânzare / ofertă al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar	-	1 500	1 292	1 667	1 500	1 083
9	Sursa de informație			https://999.md/ru/102216085	https://999.md/ru/102861347	https://999.md/ru/102748932	https://999.md/ru/101749803	https://999.md/ru/103103038
10	Ajustarea pentru drepturile de proprietate transmise	%	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
11	Ajustarea pentru drepturile de proprietate transmise			0	0	0	0	0
12	Mărimea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
13	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1499,90	1291,67	1666,67	1500,00	1083,33
14	Ajustarea pentru condițiile de finanțare	%	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite
15	Ajustarea pentru condițiile de finanțare			0	0	0	0	0
16	Mărimea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1499,90	1291,67	1666,67	1500,00	1083,33
18	Ajustarea pentru condițiile de vânzare	%	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite	Obișnuite
19	Ajustarea pentru condițiile de vânzare			0	0	0	0	0
20	Mărimea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
21	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1499,90	1291,67	1666,67	1500,00	1083,33
22	Ajustarea pentru condițiile pieței	%	Obișnuite	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta	Oferta
23	Ajustarea pentru condițiile de vânzare			-10	-10	-10	-10	-10
24	Mărimea ajustării			0,90	0,90	0,90	0,90	0,90
25	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1349,91	1162,50	1500,00	1350,00	975,00
26	Ajustarea locului de amplasare a obiectului	%		0	0	0	0	10
27	Mărimea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
28	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1349,91	1162,50	1500,00	1350,00	1072,50
29	Ajustarea la gradului de înclinare a terenului	%		0	0	0	0	0
30	Mărimea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
31	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1349,91	1162,50	1500,00	1350,00	1072,50
32	Ajustarea la forma terenului	%		0	0	0	0	0
33	Mărimea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
34	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1349,91	1162,50	1500,00	1350,00	1072,50
35	Ajustarea la suprafața terenului	%		-6,07	-5,72	-5,72	-6,07	-5,72
36	Mărimea ajustării			0,9393	0,9428	0,9428	0,9393	0,9428
37	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1268,03	1095,97	1414,16	1268,11	1011,12
38	Ajustarea la asigurarea cu rețele ingineresti	%		0	0	0	0	0
39	Mărimea ajustării			1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
40	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1268,03	1095,97	1414,16	1268,11	1011,12
41	Ajustarea la cai de acces	%		10	0	10	0	10
42	Mărimea ajustării			1,10	1,00	1,10	1,00	1,10
43	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1394,83	1095,97	1555,57	1268,11	1112,24
44	Ajustarea la destinația terenului	%		5	5	5	5	5
45	Mărimea ajustării			1,05	1,05	1,05	1,05	1,05
46	Prețul ajustat al 1 ar de suprafață a terenului	EUR / ar		1464,57	1150,77	1633,35	1331,52	1167,85
47	Prețul ajustat al obiectului în întregime	EUR		1 465	1 151	1 633	1 332	1 168
48	Valoarea absolută a ajustărilor față de valoarea inițială a 1 ar de suprafață a terenului			0,0236	0,1091	0,0200	0,1123	0,0780
49	Pondere			4	2	5	1	3
50	Marimea acceptata a valorii medii ponderate a 1 ar a obiectului evaluat	EUR	1 410	1465 x 4+	1151 x 2+	1633 x 5+	1332 x 1+	1168 x 3=
51	Cursul de schimb valutar conform situației la 27 ianuarie 2026			1 EUR = 19,9879 MDL				
52	Valoarea obiectului calculată prin metoda analizei comparative a vânzărilor	EUR		322 160				
53	Valoarea obiectului calculată prin metoda analizei comparative a vânzărilor	MDL		6 439 300				

5.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării.

Conform prevederilor SEV 106 și pct. 30–32 din Ghidul aprobat prin Ordinul AGCC nr.59/2025, reconcilierea constă în analiza comparativă a rezultatelor obținute prin abordările aplicate și fundamentarea valorii finale pe baza abordării considerate **cea mai relevantă** pentru tipul de proprietate evaluat.

Pentru imobilul analizat — teren pentru construcții — **abordarea prin piață** este abordarea principală și cea mai adecvată estimării valorii de piață, având în vedere existența unei piețe active, cu suficiente date verificabile referitoare la tranzacții și oferte ale unor bunuri comparabile.

În urma analizei, abordării prin piață i s-a atribuit **ponderea de 100%**, aceasta reflectând cel mai fidel comportamentul participanților din piață și fiind singura abordare aplicabilă direct tipului de valoare determinat — *valoarea de piață în premisa utilizării curente*.

Valoarea de piață a bunului imobil este stabilită în baza rezultatului acestei abordări.

Tabelul 4 – Reconcilierea rezultatelor evaluării

Tabelul 4				
Reconcilierea				
Nr.	Indicatori	Rezultatele obținute		
		Abordarea prin COST	Abordarea prin PIAȚĂ	Abordarea prin VENIT
	Valoarea obținută, lei	Nu a fost aplicată	6 439 300	Nu a fost aplicată
1	Ponderea	0,00	100,00	0,00
2	Valoarea conform ponderii, lei	0	6 439 300	0
Valoarea de piața a bunului imobil, lei		6 439 300		

În baza analizei și calculelor efectuate, aplicând abordări în evaluare și utilizând metoda de reconciliere prin ponderare conform criteriilor relevante, valoarea de piață estimată a obiectului evaluat – **Teren pentru construcții cu nr. cadastral 9601118.390 suprafața de 2,2848 ha din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia** la data de 27 ianuarie 2026 constituie **322 160 EUR**, echivalent a **6 439 300 MDL** conform cursului oficial BNM.

5.4 Calculul ratei de actualizare și a valorii dreptului de suprafață.

Evaluarea dreptului de suprafață s-a efectuat în conformitate cu:

- Standardele Europene de Evaluare (SEV 2025), în special SEV 103 – Abordarea prin venit;
- Ghidul aprobat prin Ordinul nr. 59/2025 (Evaluarea Bunurilor Imobile);
- **Hotărârii Consiliului Municipal Comrat nr. 3/50 din 01.04.2022** (cota anuală minimă de 2% din valoarea estimativă a terenului pentru dreptul de suprafață).

Metodologia:

În lipsa unor tranzacții directe de piață cu drepturi similare și a unor venituri operaționale determinate din exploatarea terenului, valoarea dreptului de suprafață se estimează prin metoda capitalizării fluxului de plăți anuale, stabilite de autoritatea publică locală (APL).

Calculul are două etape principale:

1. Determinarea ratei de actualizare (r);
2. Determinarea valorii actualizate a plăților anuale (valoarea prezentă a dreptului).

Determinarea ratei de actualizare

Rata de actualizare se determină prin metoda aditivă, conform Ghidului (Ordin 59/2025), după formula:

$$r = R_f + R_{ia} + R_r$$

unde:

R_f – rata fără risc (de exemplu, randamentul obligațiunilor de stat pe termen comparabil cu durata dreptului);

R_{ia} – rata inflației preconizate (prognoza oficială BNM sau surse recunoscute);

R_r – prima de risc specific pentru dreptul de suprafață (reflectă riscuri legate de durata, lichiditatea, posibile modificări legislative, limitări contractuale etc.).

Determinarea valorii dreptului de suprafață

2.1. Calculul taxei anuale

Conform Hotărârii APL, taxa anuală se determină astfel:

$$\text{Taxa anuală} = V_{\text{teren}} \times \text{Canuală}$$

unde:

V_{teren} – valoarea de piață a terenului (determinată în cadrul raportului);

Canuală – cota anuală stabilită de APL.

2.2. Calculul factorului de actualizare (anuitate)

Plățile anuale se capitalizează pe întreaga durată a dreptului, utilizând formula valorii actuale a unei anuități:

$$F_{\text{anuitate}} = (1 - (1 + r)^{-n}) / r$$

unde:

n – numărul de ani al dreptului de suprafață;

r – rata de actualizare calculată anterior.

2.3. Formula valorii dreptului de suprafață

$$V_{\text{suprafață}} = \text{Taxa anuală} \times F_{\text{anuitate}}$$

Tabelul 5	
Valoarea de piață a terenului (MDL)	6 439 300,00
Durata dreptului de suprafață (ani)	49,00
Rata fără risc (R_f)	5,00%
Rata inflației preconizate (R_{ia})	5,00%
Prima de risc specific (R_r)	2,00%
Cota anuală de plată stabilită de APL	2,00%
Calcul rata de actualizare (r)	12,00%
Taxa anuală pentru dreptul de suprafață (MDL)	128 786,00
Factorul valorii actualizate (anuitate)	8,30
Valoarea dreptului de suprafață (MDL)	1 069 057,52

În baza datelor aduse și a ipotezelor, evaluatorul consideră că cea mai posibilă mărime a taxei anuale pentru dreptul de suprafață pentru obiectul – **Teren pentru construcții cu nr. cadastral 9601118.390 suprafața de 2,2848 ha din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia**, conform situației la "27" ianuarie 2026 constituie **128 786,00 MDL**, și cea mai posibilă valoarea a dreptului de suprafață constituie **1 069 057,52 MDL**.

6. CONCLUZII PRIVIND VALOAREA

Pe baza analizei efectuate, a metodelor de evaluare aplicate și a datelor disponibile la data evaluării, se stabilesc următoarele valori pentru obiectul evaluat – **Teren pentru construcții cu nr. cadastral 9601118.390 suprafața de 2,2848 ha din UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia:**

Tabel de totalizare a rezultatelor evaluării

Data evaluării: 27 ianuarie 2026

Raport de evaluare nr. 15-01/25

Evaluator: Ceropita Ivan

Tabelul 6

Nr. d/o	Numărul cadastral	Adresa	Denumirea obiectului	Suprafața	Valoarea estimativă a obiectului prin metoda costului (Prețul normativ)	Valoarea obiectului prin metoda analizei comparative a vânzărilor	Valoarea obiectului prin metoda venitului	Valoarea de piață a obiectului	Taxa anuală pentru dreptul de suprafață	Valoarea dreptului de suprafață (pentru 10 ani)
				ha	MDL	MDL	MDL	MDL	MDL	MDL
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	9601118.390	UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia	Teren pentru construcții	2,2848	3 222 961	6 439 300	metoda nu a fost aplicată	6 439 300	128 786	1 069 058
Total pe obiect evaluat:				2,2848	3 222 961	6 439 300		6 439 300	128 786	1 069 058

Valoarea de piață a terenului a fost determinată pe baza metodei comparației directe, fiind considerată relevantă pentru segmentul de piață analizat.

Valoarea dreptului de suprafață a fost determinată prin capitalizarea plăților anuale stabilite de autoritatea publică locală, conform **Hotărârii Consiliului Municipal Comrat nr. 3/50 din 01.04.2022**, utilizând rata de actualizare calculată prin metoda aditivă.

Aceste valori reprezintă opinia profesională a evaluatorului, exprimată cu respectarea principiilor de etică, obiectivitate și diligență profesională.

Raportul de evaluare este valabil 3 luni de la data evaluării, în condițiile în care nu intervin modificări semnificative ale caracteristicilor obiectului evaluat sau ale condițiilor pieței imobiliare. Cu toate acestea, rezultatele evaluării reflectă starea de moment și condițiile pieței la data concretă a evaluării, dar nu la o dată din trecut sau viitor. Utilizarea raportului după această dată sau în alt scop decât cel declarat necesită confirmarea sau actualizarea valorii de către un evaluator autorizat.

Raportul de evaluare trebuie utilizat exclusiv în forma sa completă. Niciuna dintre secțiunile sale nu poate fi folosită sau interpretată separat de conținutul integral al raportului.

Declarație de conformitate cu SEV:

Prezentul raport de evaluare a fost întocmit în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare din Republica Moldova (SEV 2025), aprobate prin Ordinul Agenției pentru Supravegherea Activității de Evaluare nr. 59 din 07.02.2025 „Pentru aprobarea Ghidului de elaborare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile” (Ghidul EBI).

Raportul respectă structura, conținutul minim obligatoriu și principiile metodologice stabilite de SEV și Ghidul EBI, iar concluziile sale sunt formulate în baza unei analize obiective, transparente și conforme bunelor practici profesionale în domeniul evaluării imobiliare.

În cazul eventualelor contradicții între prevederile SEV și legislația națională în vigoare, prevalează dispozițiile legislației naționale.

Raportul este întocmit în conformitate și cu prevederile **Legii nr. 989/2023 cu privire la activitatea de evaluare**, care reglementează cadrul juridic general de desfășurare a activității de evaluare în Republica Moldova.

Declarație privind lipsa conflictelor de interese și de neimplicare personală a evaluatorului:

Evaluatorul declară că nu există conflicte de interese personale, financiare, profesionale sau de altă natură care ar putea afecta obiectivitatea și imparțialitatea prezentului raport de evaluare.

Evaluatorul nu are interese directe sau indirecte în legătură cu obiectul evaluării și nu este influențat de nicio parte implicată în procesul de evaluare.

Raportul a fost întocmit cu bună credință, în conformitate cu principiile de etică profesională, integritate și independență, astfel cum sunt stabilite în SEV 2025 și Legea nr. 989/2023.

Evaluatorul declară că nu a fost implicat, direct sau indirect, în proiectarea, dezvoltarea, comercializarea, intermedierea, finanțarea, administrarea sau exploatarea obiectului evaluării.

Evaluatorul nu are relații contractuale, familiale sau alte interese materiale sau nemateriale cu persoanele fizice sau juridice implicate în raport cu obiectul evaluării.

Această declarație este oferită pentru a asigura transparența și încrederea în imparțialitatea opiniei prezentate în raportul de evaluare.

Anexe:

1. Informația din Registrul bunurilor imobile 9601118.390;
2. Hotărârii Consiliului Municipal Comrat nr. 3/50 din 01.04.2022;
3. Cerere nr. 1 din 12.01.2026.
4. Certificat de calificare a evaluatorului;
5. Materiale statistice și analitice.

27.01.2026, 21:24

9601118.390

Registrul bunurilor imobile 9601118390*Capitolul***A,B***Deschis***04.10.2011****Subcapitolul I. Bunul imobil**

1.0

Bunul imobil **Teren**Numărul cadastral **9601118.390**Adresa **UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia**Modul de folosință **Pentru construcții**Domeniul **Privat**Suprafața **2.2848 ha**Tipul hotarelor **generale****Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil**

2.2

Bunul imobil **9601118.390**Cota parte **1.0**Proprietarul **municipiul Comrat, unitatea teritorială autonomă Găgăuzia,**

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii **Decizia Consiliului local nr. 6/40 din 01.07.2022 (9601/22/16608)**Data înregistrării **22.07.2022****Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale****Partea I. Alte drepturi înregistrate.**

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile

31.01.2026, 18:38

9601118.390

Estimarea bunului imobil în scopul impozitării

1 Utilizarea terenului **Comercial**
Numărul cadastral **9601118.390**
Adresa **UTA Găgăuzia, mun. Comrat str. Novaia**
Suprafața totală, ha **2.6554**
Suprafața conform documentului de drept, ha **2.2848**
Drum de acces **4. invelis rigid**
Electricitate **Nu**
Apeduct **Nu**
Canalizare **Nu**
Gaz **Nu**
Amplasarea față de strada principală **in cartier**
Distanța până la stația de transport public **Nu este transport public**
Sensul traficului rutier pe stradă **sensul dublu**
Circulația pe stradă **medie**
Valoarea estimată a bunului imobil, lei **870 599**
Data ultimei estimări **01.06.2009**

Informația privind parametrii tehnico-economici este colectată pentru evaluarea în scopul impozitării.

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile



Consiliul
Municipal Comrat
mail: mun.sovetcomrat@mail.ru

REPUBLICA MOLDOVA
GAGAUZIYA (GAGAUZ YERI)



Комратский
муниципальный совет



Komrattaki
munitipal sovetie
м. Комрат ул. Третьякова, 36

РЕШЕНИЕ

«01» апреля 2022г.

№ 3/50

«Об утверждении минимальной ежегодной арендной платы и платы суперфиция за земли, находящиеся в публичной собственности».

В связи с вступившими в силу 31.12.2021г изменениями в действующем законодательстве РМ, руководствуясь Законом РМ №436-XVI от 28 декабря 2006 г. «О местном публичном управлении», Законом РМ №1308 от 25.07.1997г «О нормативной цене и порядке купли-продажи земли», Положением о купле-продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков, утвержденным Постановлением Правительства №1428 от 16.12.2008г; Положением об аукционах №136 от 10.02.2009г; ГК РМ, АК РМ, Земельным Кодексом РМ, Законом АТО Гагаузия «О правовом регулировании земельных отношений на территории Гагаузии (Гагауз Ери)»; заслушав предложение примэрии мун.Комрат и заключение специализированной комиссии совета от 28.03.2022г:

Комратский муниципальный совет

решил:

1. Установить минимальную ежегодную арендную плату за земли сельскохозяйственного назначения, находящиеся в публичной собственности за чертой населенного пункта, в размере **2%** от стоимости земли, рассчитанной для её соответствующего назначения.
2. Установить минимальную ежегодную плату суперфиция за земли с назначением под строительство, находящиеся в публичной собственности в черте населенного пункта в размере **2%** от стоимости земли, рассчитанной для её соответствующего назначения.
3. Контроль за исполнением данного решения возложить на зам. примара мун. Комрат Сары Г.К.
4. Настоящее решение может быть оспорено в порядке административного производства путем подачи административного иска в адрес Суда Комрат (мун. Комрат ул. Ленина, 242) в 30-дневный срок, предусмотренный ст. 209 Административного Кодекса РМ.

Зам. председателя Комратского
Муниципального Совета

Контрассигнует:
Секретарь Комратского
Муниципального совета



Кюлафлы С.М.

Чимпоеш М.Е.

REPUBLICA MOLDOVA
GAGAUZIYA (GAGAUZ YERI)Primăria
m. Comrat
str. Tretiakov, 36ПРИМЭРИЯ
муниципалитета Комрат
Тел. (298) 2-26-60Komrat kasaba
Başkanat
Tretyakov sokaa, 36mun.Comrat
SRL «VALMATON-GRUP»
Administrator: MARDARI ANNA

Cerere № 1

12.01.2026 г.

Примэрия муниципалитета Комрат просит произвести расчёт рыночной стоимости и предоставить отчёт об оценке объекта недвижимого свободного имущества от строений, расположенного в мун.Комрат:

- ✓ 1. к.к.9601225.176, ул. Лермонтова, б/н ; площадь – 0,1079 га (продажа)
- 2. к.к.9601208.955, ул. Федько, б/н, площадь – 0,003га (продажа)
- 3. к.к.9601208.956, ул. Федько, б/н, площадь -0,0025 га (продажа)
- 4. к.к.9601120.181, сельскохозяйственный, площадь – 0,42га (продажа)
- 5. к.к.9601118.390, ул. Новая, площадь – 2.2848 га (суперфиций)
- ✓ 6. к.к. 9601217.240, ул. Жукова, б/н, площадь – 0,0320 га (суперфиций)
- 7. к.к. 9601203.1037, ул.Новая, б/н, площадь – 0,00037га (продажа)
- 8. к.к. 9601238.174, ул. Матросова, б/н, площадь – 0,0200 га (суперифиций)

Примар муниципалитета Комрат

Исп. Новак Т.
0 (298) 2-68-65

Анастасов С.И.

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**

Capacli 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



EB 0400973

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

Obiecte comparabile:

Продается участок под строительство, земля в собственности, есть титул! 069790875 ♥

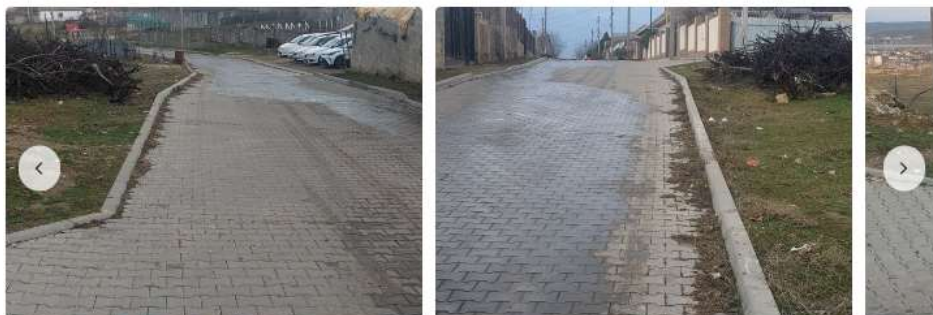


Ипотечный калькулятор

Рассчитайте за пару кликов

Участок находится в районе Генчлик! Полных 10 соток земли. Кадастровый номер 9601118.488 Есть все документы вплоть до чертежа и проекта дома! Расположение нормальное, есть соседи рядом! Все коммуникации находятся поблизости. Этой весной начнут достраивать заброшенные этажки которые находятся на этом же районе, они находятся непосредственно рядом с моим участком, на фото видно! Реальному покупателю немного уступлю!!! Пока строительство не начали цена пока такая, после начала строительства цена подымется!!! Если не можете дозвониться, напишите, я перезвоню!!!

Продаётся хороший участок в городе Комрат. ♥



Ипотечный калькулятор

Рассчитайте за пару кликов

Продаётся хороший большой участок под строительство в городе Комрат (также можно под строительство многоэтажного дома). На улице проложена брусчатка, кругом везде соседи. Удобное место расположения, в шаговой доступности магазин Кауфланд, садик и школа. Участок находится по адресу ул. Добровольского 2/Д.

Характеристики

Тип участка Под строительство

Площадь земли..... 12 сотки



grigori06041987

На сайте с октября 2021

Дата обновления: 10 янв. 2026, 08:00

Тип: Продам

Просмотры: 2335 (сегодня: 4)

14 999 €

≈ 16 546 \$ | ≈ 292 549 MDL

Показать номер

Отправить сообщение

Регион: Комрат, Комрат,
Окраина, Str. S.Pometco, 11

♥ Добавить в избранное

🗉 Пожаловаться

🖨 Печать

Direct de la dezvoltator

10%
prima rată0%
comision

4 ani



lady-vasilioglo

На сайте с октября 2011

Дата обновления: 4 янв. 2026, 13:01

Тип: Продам

Просмотры: 651 (сегодня: 2)

15 500 €

≈ 17 099 \$ | ≈ 302 321 MDL

Показать номер

Отправить сообщение

Регион: Комрат, Комрат,
Центр, str. Dobrovolschi, 2b

♥ Добавить в избранное

🗉 Пожаловаться

🖨 Печать



megamega

VINDE

Продам участок под строительство ♥



Ипотечный калькулятор

Рассчитайте за пару кликов



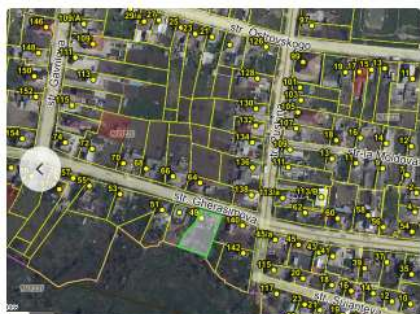
Продам участок под строительство жилого дома по адресу ул. Гагарина 79 (район Генчлик окраина). Новый динамично развивающийся район с большими перспективами. Возможен вариант обмена на квартиру, либо авто. Рассмотрю варианты.

Характеристики

Тип участка [Под строительство](#)

Площадь земли 12 сотки

Участок 10 соток рядом с лесом ♥



Ипотечный калькулятор

Рассчитайте за пару кликов



Участок 10 соток размером 25x40 м

ВИДЕО https://youtube.com/shorts/zQ_hAjn7dug

Характеристики

Тип участка [Под строительство](#)

Площадь земли 10 сотки

Дополнительно

Газопровод

Канализация

Электроснабжение

Асфальтированная трасса



kondra555

На сайте с мая 2013

Дата обновления: 19 дек. 2025, 19:50

Тип: Продам

Просмотры: 585 (сегодня: 1)

20 000 €

≈ 22 063 \$ | ≈ 390 092 MDL

Показать номер

Отправить сообщение

Регион: Комрат, Комрат,
Окраина, str. Gagarin, 79

♥ [Добавить в избранное](#)

🗨 [Пожаловаться](#)

🖨 [Печать](#)



MFCMD ★ 5,0

На сайте с августа 2017

Дата обновления: 17 дек. 2025, 11:40

Тип: Продам

Просмотры: 1394 (сегодня: 2)

15 000 €

≈ 16 547 \$ | ≈ 292 569 MDL

Показать номер

Отправить сообщение

Регион: Комрат, Комрат,
Центр, ул. Герасимов, 49

♥ [Добавить в избранное](#)

🗨 [Пожаловаться](#)

🖨 [Печать](#)



Участок под строительство



Ипотечный калькулятор

Рассчитайте за пару кликов



Характеристики

Тип участка [Под строительство](#)

Площадь земли 12 сотки



natali12viksi

На сайте с февраля 2024

Дата публикации: 27 дек. 2025, 11:54

Тип: Продам

Просмотры: 217 (сегодня: 2)

13 000 €

≈ 14 341 \$ | ≈ 253 560 MDL

 [Показать номер](#)

[Отправить сообщение](#)

Регион: Комрат, Комрат,
Окраина, str. Tiraspol'scaia

 [Добавить в избранное](#)

 [Пожаловаться](#)

 [Печать](#)