

OFERTA TEHNICĂ

Date juridice despre ofertant

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

Datele reale ale întreprinderii corespund extrasului din Registrul de stat al persoanelor juridice și al întreprinzătorilor individuali nr. 123667 din 04.01.2024.

Activitatea de bază și potrivit actelor de constituire:

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

Informații generale despre ofertant

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

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

www.capital-imobil.md

www.licitatii-imobiliare.md

Anul începerii activității: 2004

Descrierea financiară a ofertantului

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

Metode de evaluare a terenurilor:

Metoda comparației directe reprezintă metoda cel mai frecvent utilizată pentru evaluarea terenurilor, fiind totodată și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile, credibile și suficiente cu privire la tranzacții recente și/sau oferte de vânzare ale unor terenuri similare cu terenul supus evaluării. Principalii factori de influență asupra valorii terenurilor de regulă sînt:

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

Metoda parcelării este utilizată în evaluarea terenurilor atunci când cea mai bună utilizare constă în divizarea terenului în loturi mai mici (parcele) destinate vânzării individuale. Această metodă este aplicabilă în special în cazul terenurilor de mari dimensiuni.

Principalele etape ale metodei parcelării sînt:

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

Metoda capitalizării directe este utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenurilor generatoare de venituri, adică a acelor care, pe parcursul perioadei de exploatare, pot produce fluxuri regulate de venit, fie prin darea în arendă, fie prin exploatarea directă de către proprietar în scopuri economice

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

Plata de arendă aferentă unui teren reflectă, în mod direct, capacitatea acestuia de a genera venit pentru arendaș în baza utilizării sale conforme cu destinația și cu potențialul economic al amplasamentului. Această plată depinde de veniturile obținute de arendaș din exploatarea terenului și, prin urmare, constituie fundamentul pentru estimarea valorii terenului în cadrul metodei capitalizării directe

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

Următoarele etape sînt aplicate în cadrul metodei capitalizării directe:

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

Metoda alocăției este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor care fac parte din proprietăți imobiliare dezvoltate, adică terenuri ocupate de construcții. Această metodă constă în alocarea unei părți din valoarea totală a bunului imobil (teren + construcție) către teren, în baza unei proporții justificate și susținute de date de piață

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

Următoarele etape sînt aplicate în cadrul metodei alocăției:

- determinarea principalilor factori de influență asupra valorii bunului imobil complex, parte componentă al căruia este terenul evaluat;

- determinarea prețurilor de vânzare pentru bunurile imobile comparabile bunului imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- estimarea ajustărilor pentru deosebiri între bunurile imobile comparabile și bunul imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- ajustarea prețurilor bunurilor imobile comparabile;
- estimarea valorii bunului imobil complex din care face parte terenul evaluat;
- calcularea valorii terenului prin înmulțirea valorii estimate a bunului imobil complex cu cota valorii terenului în valoarea bunului imobil complex.

Metoda extracției este utilizată pentru evaluarea terenurilor ocupate de construcții, atunci când sunt disponibile informații credibile și verificabile privind prețurile de vânzare ale unor bunuri imobile care includ atât terenuri, cât și construcții similare celor ale proprietății evaluate. Esența metodei constă în extragerea valorii terenului prin scăderea valorii estimate a construcției din valoarea totală de vânzare a bunului imobil. Următoarele etape sînt aplicate în cadrul metodei extracției:

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

Metoda reziduală poate fi utilizată pentru estimarea valorii terenului atunci când terenul este destinat dezvoltării unei proprietăți imobiliare, iar valoarea sa derivă din potențialul de generare a venitului după edificarea construcției. Aplicarea acestei metode este justificată în situațiile în care terenul nu generează direct venituri, dar există un proiect de dezvoltare viabil și conform cu cea mai bună utilizare.

Următoarele etape se aplică în cadrul metodei reziduale:

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