

AGENȚIA IMOBILIARĂ

NIKA Imobil

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Cecetova Liudmila, mun. Chișinău

MD-2004, str. S. Lazo, 40

IDNO 1007600042884

tel./fax 21-00-90

e-mail: office@nikaimobil.md

www.nikaimobil.md

**RAPORT
DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL**

nr. 002-16

LOT DE TEREN

Mun. Chișinău, sect. Centru str. Academiei.

(nr. cadastral: 0100212.025)

Licența, eliberată de Camera de Licențiere a RM

№ 039709 serie A MMII

din 16 octombrie 2007

mun. Chișinău

2016

Conform contractului nr. 002-16 din 11 ianuarie 2016, încheiat între Agenția Imobiliară «NIKA-IMOBIL» și d-na Cecetova Ludmila, a fost determinată valoarea de piață a bunului imobil, lot de teren, amplasat pe adresa: Mun. Chișinău, sect. Centru str. Academiei, care aparține în drept de proprietate d-nei Cecetova Ludmila.




Bunul imobil evaluat - lot de teren pentru construcții, nr. cadastral: 0100212.025, suprafața – 0,05 ha, amplasat pe adresa: Mun. Chișinău, sect. Centru str. Academiei

În urma calculelor efectuate în raportul de evaluare prezent, la data evaluării 11 ianuarie 2016, au fost obținute următoarele rezultate:

- **Valoarea de piață** a bunului imobil constituie: **1 870 000 (un milion opt sute șaptezeci mii) lei.***

Toate calculele necesare au fost descrise în capitole corespunzătoare a prezentului Raport de evaluare, părțile căruia nu pot fi tractate separat la etapele de calcul intermediare. **Cursul valutar al BNM la data evaluării a constituit 20,0760 lei pentru 1 USD și 21,5806 lei pentru 1 EURO.*

Administratorul
Agenției Imobiliare «NIKA-IMOBIL»


L.Ș.

Oleinic P. A.

11 / 01 / 2016

CUPRINS

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| CAPITOLUL I | |
| Dispoziții generale | 3 |
| 1.1. Temei pentru efectuarea evaluării..... | 3 |
| 1.2. Data evaluării..... | 3 |
| 1.3. Cursul valutar al BNM la data evaluării..... | 3 |
| 1.4. Scopul evaluării..... | 3 |
| 1.5. Beneficiarul..... | 3 |
| 1.6. Proprietarul..... | 3 |
| 1.7. Întreprinderea de evaluare..... | 3 |
| 1.8. Documentele calificative..... | 3 |
| CAPITOLUL II | |
| Standardele și terminologia | 3 |
| 2.1. Standardele utilizate..... | 3 |
| 2.2. Terminologie..... | 4 |
| 2.3. Metodologia evaluării..... | 4 |
| CAPITOLUL III | |
| Schema de evaluare | 5 |
| CAPITOLUL IV | |
| Documentația și materialele inițiale | 5 |
| 4.1. Documentația prezentată de beneficiar..... | 5 |
| CAPITOLUL V | |
| Caracteristicile obiectului evaluării | 6 |
| 5.1. Descrierea raionului în care este amplasat obiectul evaluării..... | 6 |
| 5.2. Descrierea obiectului evaluării..... | 6 |
| CAPITOLUL VI | |
| Determinarea valorii de piață a obiectului evaluării cu metoda analizării comparative a vânzărilor | 7 |
| 6.1. Algoritmul metodei analizei comparative a vânzărilor..... | 7 |
| 6.2. Determinarea valorii de piață a lotului de teren..... | 7 |
| 6.3. Locul amplasării obiectului evaluării | 7 |
| CAPITOLUL VII | |
| Admiteri și condiții limitative | 9 |
| CAPITOLUL VIII | 10 |
| Rezultate raportului de evaluare | |
| CAPITOLUL IX | 10 |
| Lista de anexe | |

CAPITOLUL I Dispoziții generale.

- 1.1. **Temei pentru efectuarea evaluării:** Contract nr. 002-16 din 11 ianuarie 2016 de evaluare a bunului imobil, lot de teren, situate pe adresa: **Mun. Chișinău, sect. Centru str. Academiei.**
- 1.2. **Data evaluării:** Evaluarea bunului imobil a fost efectuată la data de **11 ianuarie 2016**, data inspecției vizuale a bunului imobil.
- 1.3. **Cursul valutar al BNM la data evaluării este** 20,0760 lei - 1 USD și
21,5806 lei - 1 EURO.
- 1.4. **Scopul evaluării:** Determinarea valorii de piață a bunului imobil pentru tranzacție.
- 1.5. **Beneficiarul evaluării bunului imobil** – d-na Cecetova Ludmila.
- 1.6. **Proprietarul bunului imobil** – d-na Cecetova Ludmila.
- 1.7. **Întreprindere de evaluare:**
Agenție imobiliară «NIKA-IMOBIL» în persoana administratorului Oleinic P. A.
Adresa juridică: mun. Chișinău, str. S. Lazo 40.
Numărul înregistrării de stat: 1007600042884.
- 1.8. **Documentele calificate:**
- Licența № 039709 seria A MMII din 16 octombrie 2007, eliberată de Camera de Licențiere.
 - Certificat de calificare a evaluatorului bunului imobil, seria EI-IX, № 0303 din 26 iunie 2014, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru
 - Certificat de calificare a evaluatorului bunului imobil, seria EI-IX, № 0338 din 20 februarie 2015, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru

CAPITOLUL II Standardele și terminologia.

- 2.1. **Standardele utilizate.**
Prezentul raport de evaluare a fost efectuat în conformitate cu actele normative care reglementează activitatea de evaluare profesională:
- Legea "Despre activitatea de evaluare" № 989-XV din 18 aprilie 2002.
 - Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 4 august 2003.
 - Legea cu privire la ipoteca №142-XVI din 26.07.2008.

2.2. Terminologie.

- **Bunul imobil** – loturi de teren și / sau ameliorări pe acestea – clădiri, construcții, apartamente și alte încăperi izolate, permutarea carora fiind imposibilă fără a aduce daune directe considerabile destinației lor.
- **Evaluare** – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii.
- **Evaluator** - persoană 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.
- **Obiectul evaluării** – bunul imobil prezentat spre evaluare.
- **Raportul de evaluare** – act întocmit de evaluator, pe hîrtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării.
- **Data evaluării bunului** – data la care este efectuată evaluarea bunului.
- **Valoarea estimată** – valoarea obiectului evaluării, calculată la o dată concretă, cu aplicarea metodelor de evaluare prevăzute de lege.
- **Tipul valorii estimate** – categorie valorii estimate, stabilită în conformitate cu scopul evaluării.
- **Valoarea de piață a bunului imobil** – suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărît să cumpere și un vânzător hotărît să vîndă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrîns.
- **Valoarea de lichidare a bunului** (sau valoarea de vânzare forțată) – valoarea bunului imobil în cazul în care obiectul evaluării este sau urmează a fi înstrăinat într-o perioadă de timp foarte scurtă și în condiții de expunere pe piață diferite de cele necesare pentru a obține cel mai bun preț de piață.
- **Valoarea de înlocuire** – suma cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții analogice obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață, existente la data evaluării, ținînd cont de uzura clădirii sau construcției evaluate.

2.3. Metodologia evaluării.

- **Procesul de evaluare** reprezintă o consecutivitate de proceduri care sînt utilizate de către evaluator pentru a estima valoarea bunului imobil.
- **Metoda cheltuielilor** constă în estimarea valorii de piață a obiectului evaluării ca totalitatea cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă sau reproducerea calităților lui de consum.
- **Uzură fizică** reprezintă o reducere a valorii bunului imobil care se datorează deteriorării lui sub influența factorului timpului și altor factori externi (factorii fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirii, întreținerea nesatisfăcătoare a construcției etc.).
- **Uzură economică** este determinată de influența unor factori externi asupra bunului imobil. Factorii externi includ: schimbările în economia țării, schimbările pe piața imobiliară, schimbările în legislația națională, modificarea condițiilor de finanțare și altele.
- **Uzură funcțională** sau învechirea funcțională, este legată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mult mai eficient cerințele pieței. Uzură funcțională este determinată de necorespunderea caracteristicilor clădirilor și construcțiilor standardelor contemporane ale pieței și cerințelor consumatorilor (proiecte învechite, utilaj tehnologic învechit și altele).

- **Metoda analizei comparative a vânzărilor** presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil în baza analizei comparative a bunurilor imobile similare obiectului evaluării care au fost vândute recent și ajustării prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării. Metoda respectivă se utilizează în cazurile în care există suficientă informație despre vânzările bunurilor imobile similare obiectului evaluării.
- **Bunul imobil comparabil** – bun imobil care este similar bunului imobil evaluat și care a fost recent vândut sau este expus vânzării.
- **Costul corectat al bunului** – prețul de vânzare a bunului imobil comparat după corectarea lui în dependență de diferențele față de obiectul evaluării.
- **Metoda veniturilor** presupune estimarea valorii bunului imobil în baza venitului operațional net ce poate fi generat de acest bun în viitor.
- **Elaborarea rezultatelor evaluării** – obținerea valorii finale a bunului în baza rezultatelor obținute cu ajutorul diferitelor metode de evaluare.

CAPITOLUL III Schema de evaluare.

- **Schema de evaluare** a fost selectată pe cale experimentală după studierea situației de evaluare, vizitarea obiectului evaluării, adunarea și analiza datelor inițiale. Evaluarea costului de piață a obiectului analizat include următoarele etape:
- **Adunarea datelor generale și analiza lor:** la această etapă au fost analizate datele ce caracterizează factorii care influențează asupra costului obiectului.
- **Adunarea datelor speciale și analiza lor:** la această etapă au fost adunate informații detaliate privind atât obiectul evaluării, cât și alte obiecte comparabile, vândute de curînd sau propuse spre vânzare. Adunarea datelor se efectuează prin analizarea documentației corespunzătoare, a tranzacțiilor realizate anterior, mass-media, precum și arhiva Agenției Imobiliare «NIKA-IMOBIL».
- **Utilizarea metodelor de evaluare a obiectului:** pentru determinarea valorii de piață a obiectului sunt întrebuițate trei metode : metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative directe a vânzărilor și metoda veniturilor. În dependență de tipul obiectului evaluării, ele pot fi aplicate parțial sau în altă rodine.
- **Pregătirea raportului de evaluare:** la etapa dată toate rezultatele obținute la etapele precedente au fost reunite și expuse în forma prezentului raport.

CAPITOLUL IV Documentația și materialele inițiale.

4.1. Documentația prezentată de beneficiar.

- Contract de vânzare/cumpărare nr. 3067 din 25.04.2008;

CAPITOLUL V

Caracteristicile obiectului evaluării.

5.1. Descrierea raionului în care este amplasat obiectul evaluării.

Lotul de teren este situat pe adresa: Mun. Chişinău, sect. Centru str. Academiei, drumurile de acces sunt asfaltate.

5.2. Descrierea obiectului evaluării.

Lotul de teren (nr. cadastral 0100212.025) este amplasat într-o zonă cu pantă medie, are formă neregulată, se învecinează cu loturi de teren cu destinație similară. Destinația lotului de teren – pentru construcție. *Terenul este liber de construcții.*

Toate rețelele ingineresti se află în apropierea lotului.

Datele generale despre amenajarea teritoriului

| Drumul de acces la teren | Existența rețelelor edilitare | | | | Amplasarea față de strada principală | Distanța față de stația de transport | Îmbunătățiri pe teren |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|
| | Apeduct | Canalizare | Gazoduct | Electricitate | | | |
| <input type="checkbox"/> lipsește | <input type="checkbox"/> lipsește | <input type="checkbox"/> lipsește | <input type="checkbox"/> lipsește | <input type="checkbox"/> lipsește | <input checked="" type="checkbox"/> în cartier | <input type="checkbox"/> ieșire directă | <input type="checkbox"/> Fântină arteziană |
| <input type="checkbox"/> fără înveliș | <input type="checkbox"/> local | <input type="checkbox"/> locală | <input type="checkbox"/> <u>posibilitate de conectare</u> | <input type="checkbox"/> <u>posibilitate de conectare</u> | <input type="checkbox"/> pe strada principală | <input type="checkbox"/> < 100 m | <input type="checkbox"/> Bazin |
| <input type="checkbox"/> pietriș | <input type="checkbox"/> centralizat | <input type="checkbox"/> centralizată | <input type="checkbox"/> conectat | <input type="checkbox"/> conectat | <input type="checkbox"/> la intersecție | <input type="checkbox"/> > 100 m | <input type="checkbox"/> <u>Lipsesc</u> |
| <input type="checkbox"/> <u>înveliș rigid</u> | <input type="checkbox"/> <u>posibilitate de conectare</u> | <input type="checkbox"/> <u>posibilitate de conectare</u> | | | <input type="checkbox"/> magistrală | <input type="checkbox"/> lipsește | |

CAPITOLUL VI

Determinarea valorii de piață a obiectului evaluării prin abordarea prin piață

6.1. Algoritmul metodei analizei comparative a vânzărilor

Metoda analizei comparative a vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil în baza analizei comparative a bunurilor imobile similare obiectului evaluării care au fost vândute recent și ajustării prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării.

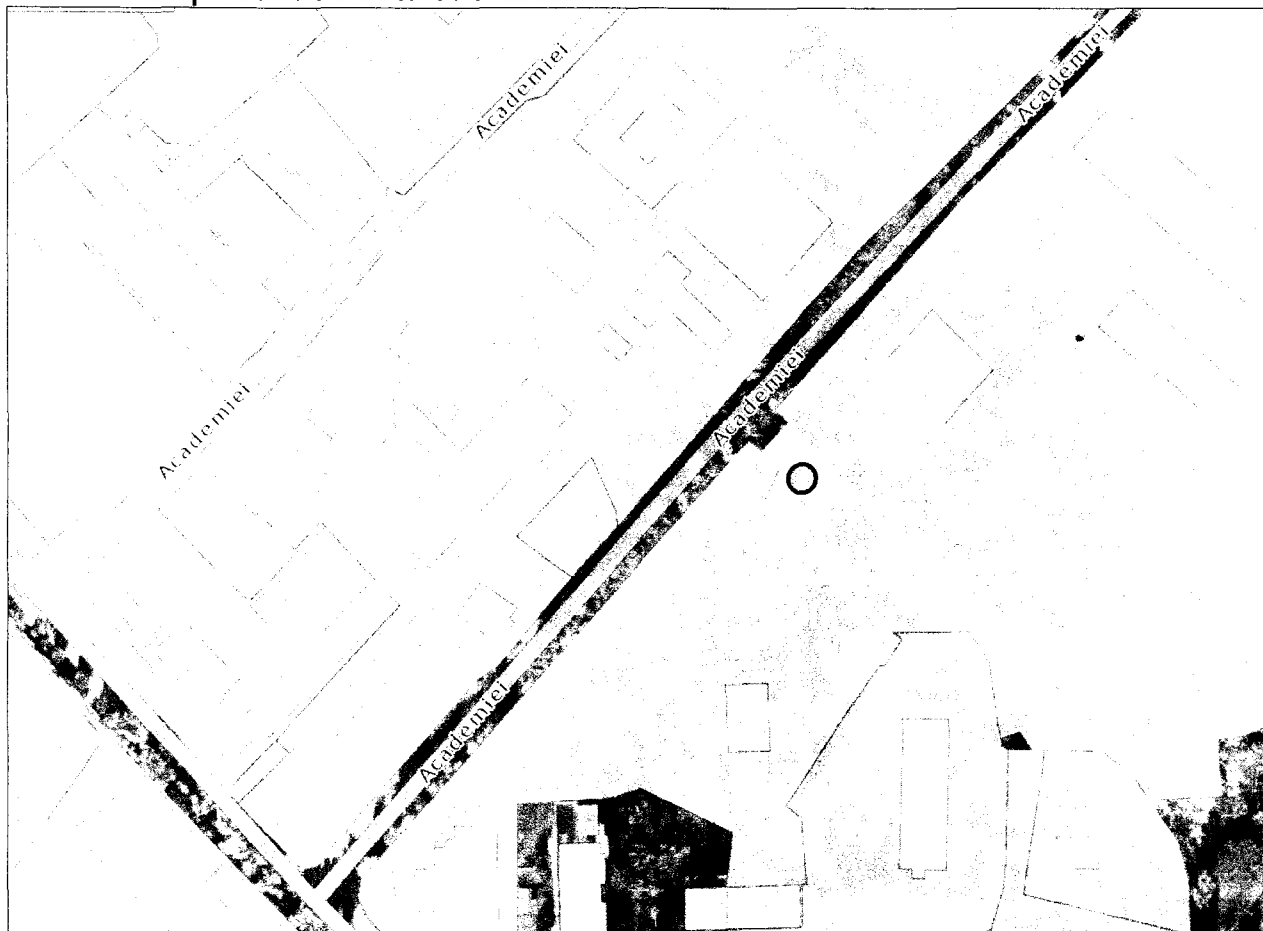
6.2. Determinarea valorii de piață a lotului de teren

Pentru a determina valoarea de piață a lotului de teren, evaluatorul a recurs la metoda comparării, deoarece această metodă este sigură și cea mai întrebuițată în determinarea valorii loturilor de teren. În procesul aplicării metodei, loturile de teren, valorile carora de piață se cunosc, sunt comparate după anumite caracteristici cu lotul de teren evaluat.

Evaluatorul a adunat informația despre ultimele propuneri (oferte) și tranzacții de vânzare-cumpărare a obiectelor similare în apropierea obiectului evaluării (mass-media, datele din arhiva Agenției Imobiliare «NIKA-IMOBIL»).

Au fost selectate trei loturi de teren, care sunt considerate ca fiind destul de reprezentative pentru determinarea obiectivă a valorii de piață.

6.3 Locul amplasării obiectului evaluării.



○ - obiectul evaluării.

Tabelul 6.1. Estimarea valorii de piață a lotului de teren

| | Obiectul evaluării | Obiect №1 | Obiect №2 | Obiect №3 |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Amplasarea obiectului | mun. Chisinau, str. Academiei | mun. Chisinau, str. Pietrarilor | mun. Chisinau, str. Lacului | mun. Chisinau, str. V Dicescu |
| Valoare (lei MD) | | 2 481 769 | 2 481 769 | 1 855 931 |
| Suprafața (ha) | 0,05 | 0,05 | 0,0450 | 0,0440 |
| Ajustarea pentru dreptul de proprietate | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 481 769 | 2 481 769 | 1 855 931 |
| Ajustarea pentru condițiile de finanțare | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 481 769 | 2 481 769 | 1 855 931 |
| Ajustarea pentru condițiile tranzacției | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 481 769 | 2 481 769 | 1 855 931 |
| Ajustarea pentru condițiile pieței | | 0,90 | 0,90 | 0,90 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 233 592 | 2 233 592 | 1 670 338 |
| Ajustarea pentru amplasare și mediul înconjurător | | 0,97 | 0,95 | 0,95 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 166 584 | 2 121 912 | 1 586 821 |
| Ajustarea pentru destinația terenului | pt. construcții | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 166 584 | 2 121 912 | 1 586 821 |
| Ajustarea pentru relieful terenului | | 0,96 | 0,98 | 0,98 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 079 921 | 2 079 474 | 1 555 085 |
| Ajustarea pentru suprafața terenului | | 1,00 | 0,98 | 0,98 |
| Prețul ajustat, lei | | 2 079 921 | 2 037 885 | 1 523 983 |
| Ajustarea pentru forma terenului | dreptunghiulara | 0,91 | 0,93 | 0,93 |
| Prețul ajustat, lei | | 1 892 728 | 1 973 379 | 1 475 744 |
| Ajustarea pentru accesul la teren | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prețul ajustat, lei | | 1 892 728 | 1 973 379 | 1 475 744 |
| Ajustarea pentru dotările edilitare existente | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prețul ajustat, lei | | 1 892 728 | 1 973 379 | 1 475 744 |
| Ajustarea pentru interesul investitional | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prețul ajustat, lei | | 1 892 728 | 1 973 379 | 1 475 744 |
| Ajustarea generală | | 0,76 | 0,76 | 0,76 |
| Prețul ajustat al 0,01 ha (lei MD) | | 378 546 | 421 163 | 322 115 |
| Valoarea medie ponderată a 0,01 ha (lei MD) | | | 374 479 | |
| Valoarea lotului de teren (lei MD) | | | 1 872 397 | |

Valoarea aproximată de piață a lotului de teren, estimată prin abordarea prin piața constituie:

1 870 000 (un milion opt sute șaptezeci mii) lei.

CAPITOLUL VII

Admiteri și condiții limitative

7.1 Admiteri

- Admiterile și restricțiile de mai jos sunt parte integrantă a prezentului raport.
- Evaluatorul s-a bazat pe faptul că informațiile conținute în prezentul Raport, sunt primite de la surse demne de încredere.
- Evaluatorul nu este responsabil de descrierea juridică a drepturilor proprietății evaluate din cauza problemelor legate de examinarea drepturilor de proprietate.
- Pentru evitarea interpretării incorecte a rezultatelor evaluării orice referințe la materialele Raportului, orice transformare a acestuia, inclusiv traducerea Raportului în alte limbi, fără redactarea corespunzătoare și permisiunea evaluatorului, este interzisă.
- Lucrările pentru examinarea obiectului evaluării sunt efectuate în volumul convenit cu beneficiarul. Evaluatorul nu este responsabil de prezența defectelor ascunse, detectarea căror este imposibilă prin metode vizuale și nedistructive sau este legată de cheltuieli materiale semnificative, și trebuie să fie subiect pentru o expertiză tehnică specială.
- Tot materialul de sinteză și suplimentele sunt incluse în prezentul Raport exclusiv pentru a ajuta cititorul să-și facă o părere despre obiectul evaluării și nu trebuie să fie utilizate în oricare alte scopuri, în afară celor indicate în prezentul Raport.
- Evaluatorul presupune absența factorilor ascunși, care influențează evaluarea, starea tehnică, construcției, fundamentelor, terenurilor. De asemenea, evaluatorul nu poartă nici o răspundere de prezența a astfel de factori ascunși și de necesitatea de depistare a acestora.
- Evaluatorul se obligă să nu divulge conținutul raportului de evaluare (complet sau parțial), fără acordul în scris al beneficiarului.

7.1.1. Deoarece determinarea valorii de înlocuire a loturilor de teren nu este posibilă (valoarea de înlocuire conform „Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 958 din 4 august 2003” se determină doar pentru clădiri sau construcții); în conformitate cu „Legea cu privire la ipoteca №142-XVI din 26.07.2008”, când pentru un bun imobil este necesară determinarea valorii de înlocuire; evaluatorul a recurs la o admitere: valoarea de înlocuire a unui lot de teren poate fi considerată egală cu valoarea lui de piață, deoarece un lot de teren, în cazul pierderii calităților sale de consum, poate fi înlocuit doar cu un alt lot de teren similar acestuia.

7.2 Condiții limitative

- Concluzii despre valorile cuprinse în raport se referă la obiectul evaluării în întregime. Orice tratare a părții valorii cu oricare parte a obiectului este ilegală.
- Opinia evaluatorului referitor la valoarea de piață a obiectului este valabilă doar la data evaluării și poate fi utilizată în scopurile stabilite în prezentul raport în decurs de **60 de zile** calendaristice din data evaluării, cu excepția circumstanțelor forsmajore.
- 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 cu preț egal cu valoarea obiectului, indicat în prezentul raport.

- În relație cu beneficiar, evaluatorul poate să activeze ca consultant, în limitele stabilite de prezentul raport.
- Valoarea de piață a obiectului imobil, stabilită în prezentul raport, se poate utiliza exclusiv pentru sarcinile stipulate de raportul dat.
- Copia prezentului raport, nefiind autenticată cu ștampila Agenției Imobiliare «NIKA-IMOBIL» este considerată invalabilă.

CAPITOLUL VIII Rezultate raportului de evaluare

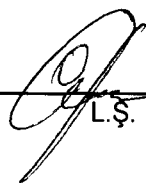
În urma calculelor efectuate în raportul de evaluare prezent, au fost obținute următoarele rezultate:

- **Valoarea de piață** a bunului imobil constituie: **1 870 000 (un milion opt sute șaptezeci mii) lei.***

CAPITOLUL IX Lista de anexe.


1. Certificat de înregistrare Agenției Imobiliare «NIKA-IMOBIL» S.R.L. №1007600042884 din 24.07.2007 (copie).
2. Licența № 039709 seria A MMII din 16 octombrie 2007, eliberată de Camera de Licențiere (copie).
3. Certificat de calificare a evaluatorului bunului imobil, seria EI-IX, № 0303 din 26 iunie 2014, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru(copie).
4. Certificat de calificare a evaluatorului bunului imobil, seria EI-IX, № 0338 din 20 februarie 2015, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru (copie).


Evaluatorul
Agenției Imobiliare «NIKA-IMOBIL»


L.Ș.

Pogonii O. O.

Evaluator stagiar


L.Ș.



Sîrbu E.V.

REPUBLICA



MOLDOVA

CERTIFICAT DE ÎNREGISTRARE

**Agencia Imobiliară "NIKA-IMOBIL" S.R.L.
ESTE ÎNREGISTRATĂ LA CAMERA ÎNREGISTRĂRII DE STAT**

Numărul de identificare de stat - codul fiscal
1007600042884

Data înregistrării

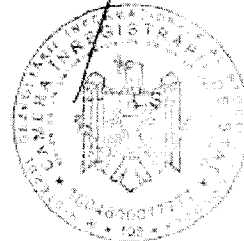
24.07.2007

Data eliberării

24.07.2007

Iovu Galina, registrator de stat

Funcția, numele, prenumele persoanei
care a eliberat certificatul



MD 0072015



REPUBLICA MOLDOVA

LICENȚĂ

Seria A MMII

Nr. 039709

Denumirea autorității de licențiere

Camera de Licențiere

Denumirea, forma juridică de organizare, sediul (adresa juridică) a titularului de licență

Agencia Imobiliară
„NIKA-IMOBIL” S.R.L.

mun. Chișinău, str. S. Lazo, 40

Data și numărul certificatului de înregistrare de stat a titularului de licență

24.07.2007 MD 0072015

Numărul de înregistrare a întreprinderii sau IDNO

1007600042884

Codul fiscal

Genul de activitate, integral sau parțial, pentru a cărui desfășurare se eliberează licența

* Activitatea de evaluare a bunurilor imobile *

Data eliberării licenței

16 octombrie 2007

Reperfectată: 1/04.07.2008; 2/29.03.2012; 3/05.05.2012

4/27.02.2015

Valabilă pînă la

16 octombrie 2012

Prelungită pînă la: 16.10.2017

Semnătura conducătorului autorității de licențiere

Director al Camerei de Licențiere

Valentin G. ZNAC

Notă: Licența este valabilă numai cu anexa autentificată de Camera de Licențiere, în care sînt indicate condițiile de licențiere pentru genul de activitate specificat în licență.

ANEXĂ LA LICENȚA

Seria A MMII

Nr. 039709

Titular de licență: Agenția Imobiliară „NIKA-IMOBIL” S.R.L.

Titularul de licență este obligat să respecte următoarele condiții de licențiere pentru desfășurarea

*** Activitatea de evaluare a bunurilor imobile ***

activității:

Reperfectată: 1)04.07.2008;2)29.03.2012;3)05.05.2012;4)27.02.2015

1. Desfășurarea activității licențiate în conformitate cu cadrul legislativ și normativ.
 2. Respectarea restricțiilor privind activitatea și independența evaluatorului.
 3. Semnarea raportului de evaluare doar de evaluatorii indicați în licență.
- Licența este valabilă cu evaluatorii: Oleinic Piotr, Văzdăuțan Tatiana, Pogonii Olga

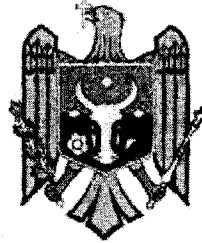


L.S.

Notă: Anexa și copiile ei sînt valabile numai cu ștampila originală a autorității de licențiere.

Model nr. 1
a Serii Licențelor nr. 039709
de evaluare a bunurilor imobiliare
emise în baza
Legea nr. 71/2001
privind evaluarea
bunurilor imobiliare
în vederea vânzării
publice a acestora

AGENȚIA RELAȚII FUNCIARE ȘI CADASTRU
АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИИ И КАДАСТРА



CERTIFICAT DE CALIFICARE

КВАЛИФИКАЦИОННОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

a evaluatorului bunurilor imobile
оценщика недвижимого имущества

Seria EI-IX
Серия

Nr. 0303
№

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

Oleinic Piotr

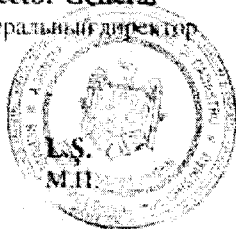
Domeniul de calificare:
Область квалификации:

Evaluarea bunurilor imobile
Оценка недвижимого имущества

Data eliberării „ 26 „ iunie 20 14
Дата выдачи

Valabil până la data de „ 26 „ iunie 20 19
Действителен до

Director General
Генеральный директор



Anatolie Ghilas

numele, prenumele / фамилия, имя

AGENȚIA RELAȚII FUNCIARE ȘI CADASTRU ÎNȚREPRINDEREA DE STAT "CADASTRU"

Registrul bunurilor imobile 0100212025

Capitolul A,B
Deschis 17.10.2000

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil Teren
Numărul cadastral 0100212.025
Adresa mun. Chișinău, sect. Centru str. Academiei
Modul de folosință Pentru construcții
Suprafața 0.05 ha
Tipul hotarelor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.5 Bunul imobil 0100212.025
Cota parte 1.0
Proprietarul CECETOVA LUDMILA FIODOR, (09.06.1965), Codul Personal 0961012893858
Domiciliul / Sediul CHIȘINĂU, SIHAȘTRULUI nr. 7 bl. - ap. -
Temeiul înscrierii Contract de vânzare/cumpărare nr. 3067 din 25.04.2008 (0100/08/31925)
Data înregistrării 29.04.2008

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale Partea I. Alte drepturi reale.

3.1.5 Tipul grevării Ipotecă
Obiectul grevării Bunul imobil :
0100212.025
indicat în subcapitol II la nr. 2.5:
Temeiul înscrierii Contract de ipotecă Nr. 1294 din 31.03.2014 (00100/14/51083)
Termenul / Condiția 31.03.2014 -
Suma 74000 USD
Titularul grevării / Solicitantul Banca Comercială MOLDINDCONBANK S.A.
Domiciliul / Sediul CHIȘINĂU CENTRU, mun. Chișinău, Armenească nr. 38
Însemnări
Data înregistrării 04.04.2014

3.1.6 Tipul grevării Ipotecă
Obiectul grevării Bunul imobil :
0100212.025
indicat în subcapitol II la nr. 2.5:
Temeiul înscrierii Acord adițional Nr. 4155 din 27.11.2015 (0100/15/191644)
Termenul / Condiția 27.11.2015 -
Suma 3483804 Lei
Titularul grevării / Solicitantul Banca Comercială MOLDINDCONBANK S.A.
Domiciliul / Sediul CHIȘINĂU CENTRU, mun. Chișinău, Armenească nr. 38
Însemnări
Data înregistrării 01.12.2015

Partea II. Notări.

Nu sunt înscriseri

Interdicții.

6

Obiectul **Bunul imobil :**

0100212.025

indicat în subcapitol II sub nr. 2.5

Data înregistrării **07.04.2014**

Tipul **Restricție, contract**

Însemnări **pct. 3.2, contract de ipotecă nr. 1294**

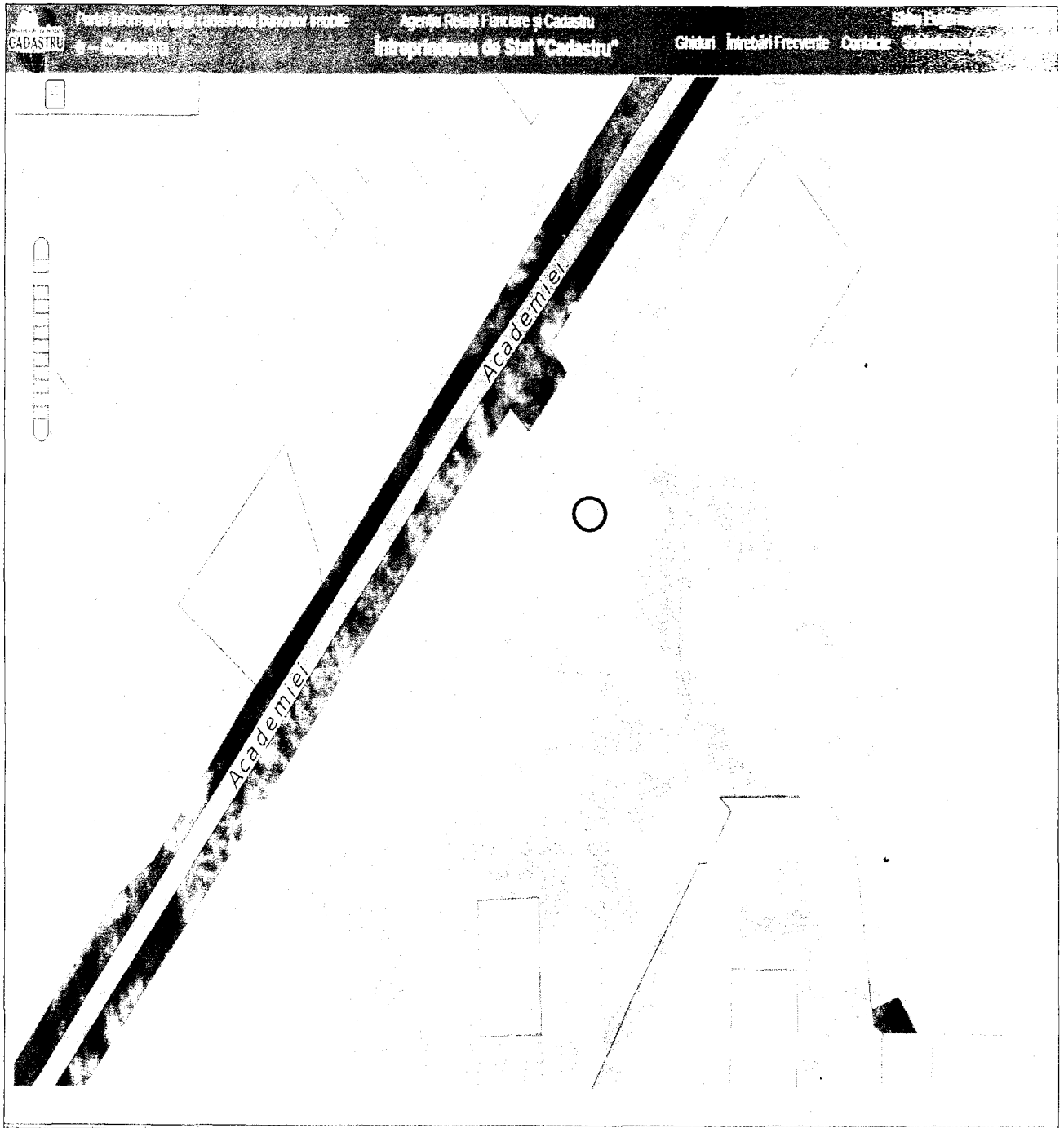
Numărul actului aplicării

Data actului **31.03.2014**

* Baza de date este actualizată la data de 10.01.2016, orele 21:00:00

INTREPRINDEREA DE STAT "CADASTRU"

PLANUL GEOMETRIC AL LOTULUI



○ - obiectul evaluării

CONTRACT DE VÎNZARE - CUMPĂRARE*Republica Moldova, mun. Chișinău**Anul două mii opt luna aprilie ziua douăzeci și cinci*

Între subsemnații:

1. *Grițcan Olimpiada*, a.n. 09.08.1935, cod personal 2002049001242, din numele căreia acționează *Grițcan Vasile*, a.n. 05.04.1962, cod personal 0961810543991, domiciliat în mun. Chișinău, str. A. Doga, 13/2, în baza procurii înregistrate cu nr. 1108 din 20.02.2007, autentificată de notarul privat Stog Maria, cu sediul în mun. Chișinău, str. A. Russo, denumită în continuare "Vînzător"
2. *Cecetova Ludmila*, a.n. 09.06.1965, cod personal 0961012893858, domiciliată în mun. Chișinău, str. Sihastrului, 7, denumită în continuare "Cumpărător"

a intervenit următorul contract de vânzare-cumpărare:

Vînzătorul a vîndut, iar Cumpărătorul a cumpărat în deplină proprietate terenul de pămînt destinat pentru construcții, cu numărul cadastral 0100212.025, cu suprafața totală de 0,05 ha care se află în mun. Chișinău, sect. Centru, str. Academiei, evaluat la prețul de 411141 (patru sute unsprezece mii una sută patruzeci și unu) lei.

Terenul de pămînt aparține **Vînzătorului** în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat de notarul privat Stog Maria, cu sediul în mun. Chișinău, str. A. Russo, 1, la data de 01.10.2007 cu nr. 7470, confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile cu numărul 0100212025, care se va păstra în Arhiva Notarială.

Prețul stabilit de comun acord și declarat pe proprie răspundere este de 411141 (patru sute unsprezece mii una sută patruzeci și unu) lei, care este achitat integral de **Cumpărător** anterior semnării actului, ceea ce se recunoaște de către **Vînzător** și prin semnarea prezentului contract.

Noi, părțile contractante, declarăm că prețul menționat, care este clauză esențială, este cel real și ni s-au adus la cunoștință prevederile art. art. 50-51 ale Legii cu privire la notariat și n-avem să asumăm toate consecințele care decurg din aceasta.

Vînzătorul declară sub responsabilitate proprie că la data autentificării prezentului contract terenul de pămînt înstrăinat n-a fost vîndut anticipat, sechestrat, gajat, nu formează obiectul unui litigiu, este liber de drepturile unui terț asupra lui, fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de OCT Chișinău la 01.04.2008.

Răspunderea pentru tănuirea faptului aflării terenului de pământ sub încheierea prețului nereal, altor date eronate sau prezentarea actelor false o poartă vânzătorul.

Reprezentantul *Vinzătorului* declară, că la data autentificării prezentului contract procesul verbal a fost revocată și reprezentatul este în viață.

Vinzătorul își asumă obligațiunea de a achita toate datoriile privind plățile și impozitele obligatorii acumulate pînă la încheierea prezentului contract.

Vinzătorul *nu-și rezervă dreptul de răscumpărare* a terenului de pământ vîndut.

Părțile în prezența notarului au declarat, că nu sunt lipsiți de capacitate de exercițiu și folosință și nu suferă de boli, care nu le permit să înțeleagă esența contractului dat.

Conținutul articolelor 763-768 Cod Civil ne-au fost explicate de către notar. Consecințele și efectele juridice după încheierea prezentului contract ne sunt cunoscute.

Contractul urmează a fi înregistrat în Registrul bunurilor imobile, moment din care Cumpărătorul obține dreptul de proprietate.

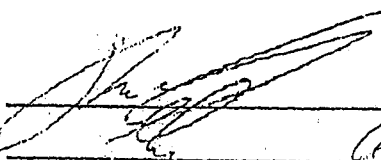
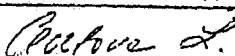
Cheltuielile legate de întocmirea prezentului contract cad în sarcina Cumpărătorului.

Contractul este întocmit în două exemplare, dintre care unul se păstrează în dosarul notarului privat *Stog Maria*, la sediul de pe str. A. Russo, 1, mun. Chișinău.

Semnăturile:

Vinzătorul

Cumpărătorul

 V. Grișcan
 Cecetova L.

Republica Moldova

Notarul privat *Stog Maria*

Sediul biroului mun. Chișinău, str. A. Russo, 1; tel: 43.82.06

Anul două mii opt luna aprilie ziua douăzeci și cinci

Prezentul contract este autentificat de mine, notar privat, *Stog Maria*.

În fața mea, la sediul biroului, s-au prezentat părțile: cet. *Grișcan Vasile* - reprezentantul cet. *Grișcan Olimpiada*, în baza procurii înregistrate cu nr. 1108 din 20.02.2008, autentificată de notarul privat *Stog Maria*, cu sediul în mun. Chișinău, str. A. Russo, 1, și cet. *Cecetova Ludmila* care au cerut întocmirea prezentului contract și după ce au citit, fiind cunoscători cu conținutul și efectele acestuia, l-au semnat în prezența mea, confirmînd prin aceasta încheierea prezentului contract.

Identitatea părților a fost stabilită, capacitatea de exercițiu a părții contractante și a reprezentantului, împuternicirile reprezentantului, precum și dreptul de proprietate asupra terenului de pământ înstrăinat au fost verificate.

În temeiul art. 290 al Codului Civil dreptul de proprietate urmează a fi supus înregistrării în Registrul Bunurilor Imobile.

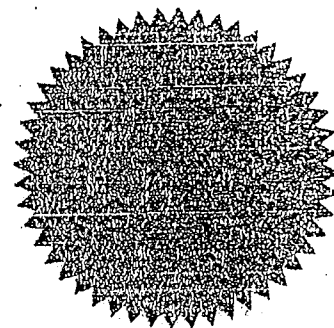
S-a înregistrat cu nr. 3064

S-a încasat taxa de stat 822 lei

S-a perceput plata pentru serviciul notarial 2056 lei



[Handwritten signature]



| | |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| OFICIUL CADASTRAL TERITORIAL CHISINAU FILIALA INTREPRINDERII DE STAT CADASTRU | |
| INREGISTRAT | |
| data | 29.04.08 0100/08/31925 |
| nr. cadastral | 0100292025 |
| Registrator | <i>[Handwritten signature]</i> |

[Handwritten signature]



участок: квадратный. На возвышенности Солнечная сторона

характеристики

тип участка

Под строительство

площадь земли

5 а

дополнительно

Газопровод

Канализация

Электроснабжение

Водопровод

Телефонная линия

Асфальтированная трасса

Рядом с лесом

цена: **115 000 €**

регион: **Молдова, Кишинёв мун., Кишинев, Телецентр, Петрарилор**

контакты: **+373 69201930**

сообщение для zaveriuha

[отправить сообщение](#)

INFO

[о сайте](#)

[ссылка](#)

[способы оплаты](#)

[FAQ](#)

SUPPORT

[помощь](#)

тел.: (+373) 22 888002

эл. почта: info@999.md

PROMO

[баннерная реклама](#)

[реклама в объявлениях](#)

тел.: (+373) 22 888001

эл. почта: info@numbers.md

MOBILE

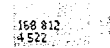
[мобильная версия](#)

[приложение iOS](#)

[приложение Android](#)

SOCIAL

[Искать](#)



Элитном районе 4.5 сотки

stason1979

21 дек. 2015, 9:24

Продам

16

[подписаться на объявление](#)

[пожаловаться](#)

nikaimobil

русский

тип участка

под строительство

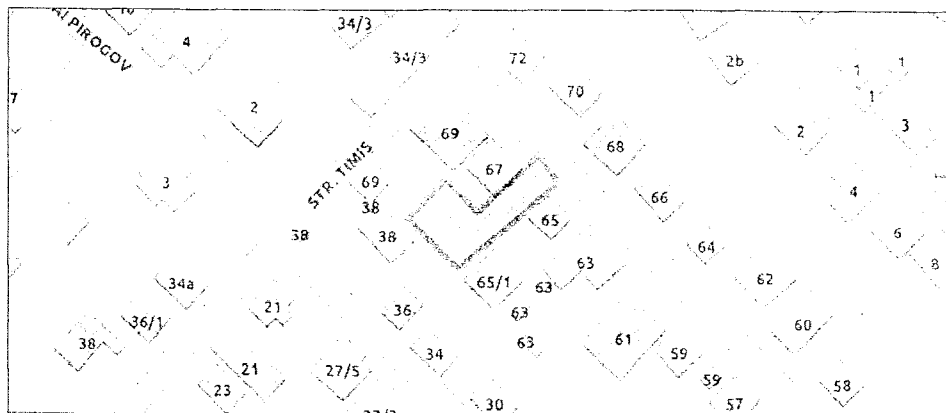
площадь земли

4 га

цена: **115 000 €**

регион: Молдова, Кишинёв мун., Кишинев, Телецентр, Лакулуй, 67/1

контакты: +373 79464746



сообщение для stason1979

[отправить сообщение](#)

INFO

о проекте
правила
способы оплаты
блог

SUPPORT

помощь
тел.: (+373) 22 888002
эл. почта: info@999.md

PROMO

баннерная реклама
реклама в объявлениях
тел.: (+373) 22 888001
эл. почта: info@numbers.md

MOBILE

мобильная версия
приложение iOS
приложение Android

SOCIAL

Правител
168 812
4 522

Телецентр, ул. Валя Дическу, 4,4 сотки+ часть старого дома 86000 Евро

4 фев 2018 11:30

Продам

11

[подписаться на объявление](#)

[пожаловаться](#)

nikaimobil

русский



Телецентр, частный сектор дорогих домов
ул.Валя Дическу
участок 4,4 сотки-частная собственность
ровный,выход на 2 дороги
часть старого дома -56 м
Стоимость 86000 Евро

характеристики

тип участка Под строительство
площадь земли 5 га

цена: **86 000 €**

регион: **Молдова, Кишинёв мун., Кишинев, Телецентр, В.Дическу**

контакты: **+373 69176960**

[сообщение для окпо](#)

[отправить сообщение](#)

INFO

[о проекте](#)
[правила](#)
[способы оплаты](#)
[блог](#)

SUPPORT

[помощь](#)
тел.: (+373) 22 888002
эл. почта: info@999.md

PROMO

[баннерная реклама](#)
[реклама в объявлениях](#)
тел.: (+373) 22 888001
эл. почта: info@numbers.md

MOBILE

[мобильная версия](#)
[приложение iOS](#)
[приложение Android](#)

SOCIAL

[Нравится](#)

188 812
4.522