



EVING GRUP

Moldova, or, Strășeni str.V.Cupcea, 21, Tel.: (0237)30417

Servicii pe piața imobiliară

SRL EVING GRUP

Cod Fiscal: **1002601004325**

OFERTA de Servicii

Această ofertă se adresează titularilor de drept, posesorilor și gestionarilor de bunuri imobile, având scopul de a facilita inițierea procedurii de evaluare a patrimoniului imobiliar în diverse scopuri.

SRL "Eving Grup" oferă servicii de evaluare a bunurilor imobile din anul 2003, respectând prevederile legislației în vigoare din Republica Moldova. Pe parcursul perioadei de activitate, lucrările se efectuează de evaluator autorizat prin Certificatele al evaluatorului bunurilor imobile:

Anul 2003 EI-IX nr. 0004

Anul 2008 EI-IX nr. 0152

Anul 2024 EI-X nr. 0088.

Compania asigură beneficiarilor informații precise și de calitate privind valoarea bunurilor imobile deținute sau administrate, în funcție de scopurile specifice ale evaluării. Cu scopul prestării serviciilor de calitate, Eving Grup a stabilit relații de lucru cu alți agenți economici de domeniul evaluării, geodeziei, lucrărilor cadastrale. În aceeași ordine de idei, sunt stabilite rapoartele juridice cu instituțiile financiare

Prețul serviciilor de evaluare a bunurilor imobile, în cadrul unui contract de prestare a acestora, este stabilit prin negociere între părți, în funcție de complexitatea și scopul evaluării, luând în considerare tipul și categoria bunurilor evaluate.

1. Scopuri

I. Tranzacțional

- Determinarea valorii de piață pentru vânzare-cumpărare.
- Stabilirea prețului just pentru încheierea contractelor de leasing, concesiune sau arendă.

II. Financiar-Bancar

- Stabilirea valorii de garanție în cazul accesării unui credit ipotecar.
- Determinarea valorii pentru refinanțări sau restructurări de împrumuturi.

III. Juridic

- Soluționarea litigiilor privind proprietatea (ex. succesiuni, partaj, exproprieri).
- Estimarea despăgubirilor între părțile unui litigiu precum și în caz de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

IV. Asigurări

- Stabilirea valorii de asigurare a bunurilor imobile.
- Determinarea valorii daunelor în caz de accidente sau calamități.

V. Investițional

- Analiza viabilității proiectelor imobiliare.
- Estimarea rentabilității unei investiții în imobiliare.

VI. Strategic

- Planificare urbanistică și dezvoltare durabilă.
- Stabilirea valorii în cadrul unor fuziuni sau achiziții de companii.

VII. Statistic și Informativ

- Colectarea datelor pentru studii de piață sau rapoarte economice.
- Monitorizarea fluctuațiilor valorii proprietăților în timp.

VIII. Fiscal

- Stabilirea valorii impozabile pentru unele categorii de bunuri imobile la determinarea impozitelor pe proprietate.

Serviciile de evaluare pot fi prevăzute pentru evaluarea unui obiect, a mai multor obiecte sau monitorizarea indicatorilor de piață pe parcursul unei perioade de timp pe un patrimoniu sau un complex de bunuri imobile.

2. Sistematizarea bunurilor imobile după destinație și mărime

Destinație/Categoria	Cat. I	Cat. II	Cat.III	Cat.IV**
A. Rezidențiale				
A.1 Apartamente din bloc, camere din cămine; <i>S_{totală}, [mp]</i>	<25	21÷50	51÷70	>70
A.2 Case individuale de locuit, Căsuțe de livadă, Apartamente din case locative (inclusiv teren afereant și acareturi); <i>S_{totală} (sumară)*, [mp]</i>	30÷60	61÷100	101÷130	>130
A.3 Teren liber/dezvoltat, destinat construcției casei individuale de locuit. <i>S, [mp]</i>	<200	201÷500	501÷1000	>1000
A.4 Construcții/Complexe de construcții rezidențiale. <i>S_{totală}, [mp]</i>	<500	501÷2500	2501÷4500	>4500
A.5 Garaje: construcții/incăperi izolate/locuri de parcare, <i>S, [mp]</i>	<15	15÷50	51÷70	>70
B. Comerciale /Industriale				
B.1 Încăperi izolate. <i>S_{totală}, [mp]</i>	<20	21÷50	51÷70	>70
B.2 Construcții, edificii/Complexe de construcții comerciale, industriale, de producere. <i>S_{totală} (sumară), [mp]</i>	<100	101÷500	501÷1000	>1001
B.3 Teren pentru activitatea comercială/producere, <i>S, [mp]</i>	<200	201÷1000	1001÷3000	>3000
C. Fonduri funciare				
C.1 Teren liber, <i>S, [ha]</i>	<0,5ha	0,5ha ÷1,0ha	1,0÷3,0ha	>3,0ha
C.2 Livadă/viță de vie, <i>S, [ha]</i>				
C.3 Fondul silvic/apelor/ocrotirea naturii, etc. <i>S, [ha]</i>				
D. Bunuri imobile cu destinație specială				
D.1 Încăperi izolate, <i>S_{totală}, [mp]</i>	<25	21÷50	51÷70	>70
D.2 Construcții, <i>S_{totală}, [mp]</i>	30÷60	61÷100	101÷130	>130
D.3 Teren	Idem p. C.3			
E. Analiza pieței imobiliare				
E.1 Fiecare tip/subtip a bunurilor imobile, (<i>zone valorice din localitate</i>)	1 zonă	2÷3zone	4÷6zone	>6zone
E.2 Monitorizarea valorii bunului imobile (unitate de bun imobil)	lunar	trimestrial	semestrial	anual
E.3 Managementul bunului imobil (unitate de bun imobil)	lunar	trimestrial	semestrial	anual

*Suprafața sumară se determină ca suma tuturor suprafețelor a construcțiilor de bază și celor auxiliare din complexul obiectului de evaluare.

** Suprafața maximă din categoria IV servește pentru multiplicarea prețului din tarif respectiv la categoria dată

3. Listă prețurilor unitare sau specifice pentru servicii de evaluare și condițiile stabilite pentru aplicarea lor.

Cod	Scopul	Ter men, zile	Preț, MDL				Reduceri, %
			Cat I	Cat II	Cat III	Cat IV*	
I.	Tranzacțional constă în determinarea valorii de piață a unui imobil pentru a facilita tranzacții corecte, precum vânzări, cumpărări, închirieri sau transferuri de proprietăți.						
A. Rezidențiale							
A.1	Apartamente din bloc	4	2000	2500	3000	3500	<5%
A.2	Case individuale de locuit	7	3000	3600	4200	5000	<5%
A.3	Teren aferent/liber	5	1500	1800	2100	2500	0%
A.4	Complex rezidențiale	14	15000	18000	23000	28000	<10%
A.5	Garaje	3	1200	1700	2400	3000	<5%
B. Comerciale/Industriale							
B.1	Încăperi izolate	5	3000	3700	4500	5000	<10%
B.2	Construcții	7	4500	5500	7500	9500	<10%
B.3	Teren aferent/liber	5	2000	2500	3000	3500	0%
C. Fonduri funciare							
C.1	Teren liber	7	2500	5000	7500	10000	0%
C.2	Livadă/viță de vie	10	3000	3600	4200	5000	0%
C.3	Fondul silvic/apelor/ocrotirea naturii, etc.	10	10000	15000	20000	25000	0%
D. Bunuri imobile cu destinație specială							
D.1	Încăperi izolate	7	5000	7500	12000	17500	0%
D.2	Construcții	10	7500	12000	17500	25000	0%
D.3	Teren	10	3000	3600	4200	5000	0%
E. Analiza pieței imobiliare							
E.1, E.2, E.3	Negociabil, în funcție de complexitatea serviciilor și a obiectului evaluat						
Ajustarea prețului serviciului de evaluare pentru condiții diferite							
Ajustarea pentru scopul serviciilor de evaluare							
I.	Tranzacțional , constă în determinarea valorii de piață a unui imobil pentru a facilita tranzacții corecte, precum vânzări, cumpărări, închirieri sau transferuri de proprietăți.						
	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu						1,00
II.	Financiar-Bancar , constă în determinarea valorii reale a bunurilor imobile pentru a susține procesul de creditare, garantare și gestionare a riscurilor financiare ale instituțiilor bancare.						
	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu						1,15
III.	Juridic , constă în determinarea valorii unui bun imobil în vederea soluționării unor situații legale, cum ar fi partajul, exproprierea, stabilirea daunelor, litigiile patrimoniale sau alte procese juridice care implică drepturi asupra proprietății.						
	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu						2,50
IV.	Asigurări constă în stabilirea valorii bunului imobil pentru a determina suma asigurată, prima de asigurare și eventualele despăgubiri în cazul producerii unui risc asigurat, cum ar fi incendii, inundații sau alte daune.						

	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu	1,25
V.	Investițional , constă în determinarea valorii bunului imobil pentru a sprijini luarea deciziilor economice, cum ar fi investițiile, vânzările, achizițiile sau analiza viabilității proiectelor imobiliare.	
	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu	1,00
VI.	Strategic , constă în determinarea valorii bunurilor imobile pentru a sprijini planificarea pe termen lung, optimizarea utilizării terenurilor, dezvoltarea proiectelor imobiliare sau luarea deciziilor strategice în cadrul organizațiilor sau instituțiilor.	
	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu	1,00
VII.	Statistic și Informativ , urmărește determinarea valorii bunurilor imobile pentru a furniza date relevante utilizate în analize macroeconomice, studii de piață, rapoarte privind evoluția sectorului imobiliar sau calculul indicatorilor economici naționali și regionali.	
	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu	1,00
VIII.	Fiscal , constă în determinarea valorii bunurilor imobile pentru calcularea corectă a impozitelor și taxelor aferente proprietății, cum ar fi impozitul pe clădiri, terenuri sau alte obligații fiscale stabilite de legislație.	
	Coeficient de Ajustarea/ Multiplicare a prețului de serviciu	1,15
Alte ajustări		
IX	Pentru evaluarea a mai multor bunuri de aceeași categorie din raza aceeași zonă/localitate/regiune	
	2 bunuri imobile de aceeași categorie	0,95
	3÷5 bunuri imobile de aceeași categorie	0,9
	5÷15 bunuri imobile de aceeași categorie	0,8
X	La executarea evaluării unei categorii de bunuri imobile pentru întreaga zonă/localitate/regiune, se va calcula:	
	1. Analiza pieței locale Zonă valorică din localitate , LMD	10 000
	2. Modelarea valorii pentru categoria stabilită, mii LMD	20÷50
	3. Calcularea valorii și întocmirea unui Raport de evaluare (ajustarea la preț din tarif)	0,05÷0,1

* Preț = S/Smax x Preț pe categoria IV

4. Condiții speciale

- În cazul implicării altor agenți economici (specialiști) pentru realizarea unor lucrări suplimentare în cadrul evaluării masive, aceste condiții vor fi detaliate în contractul de prestare a serviciilor de evaluare. Costurile lucrărilor suplimentare nu vor fi incluse în tariful serviciilor și vor fi achitate direct de către Beneficiar către executantul lucrărilor.
- Dacă părțile convin asupra altor servicii suplimentare, prestate de către Prestator și care se încadrează în domeniul legal de activitate al acestuia, costul acestor servicii va fi negociat separat între părțile contractante.
- În situația apariției unor circumstanțe speciale (precum specificul obiectului de evaluare, necesitatea unui termen prelungit de monitorizare sau alte condiții similare), costul serviciilor poate fi ajustat de către Prestator, fie individual (pentru unul sau mai mulți Beneficiari), fie temporar (pentru o perioadă determinată).
- Prețul pentru serviciile de evaluare unui număr cantitativ a bunurilor imobile în cadrul unui Contract, sistematizate după tipul, categoria sau alte criterii, se determină în mod special după negocierea părților în funcție de complexitatea și scopul evaluării.

5. Etapele procedurii de evaluare a bunurilor imobile

COD	DENUMIREA	DETALII/MENȚIUNI/SPECIFICUL
1.	Consultarea primară a solicitantului	
1.1.	Analiza succintă a documentației prezentate	Studierea documentației privind aspectele de drept și sensul economic al bunului imobil supus evaluării
1.2.	Determinarea intențiilor	Se determină scopul evaluării
1.3.	Explicarea condițiilor de evaluare	Consultarea cu privire la sensul și conținutul procesului de evaluare
1.4.	Participarea la ședințele comune (*)	Participarea evaluatorului la instruirii, prezentări, comisii, adunări instituționale ale beneficiarului
2.	Semnarea contractului	
2.1.	Prezentarea ofertei	Prezentarea tarifelor și etapelor de lucru
2.2.	Prezentarea ofertei speciale pentru participarea la concurs (*)	Elaborarea și prezentarea ofertei individuale pentru cazul concret în scopul participării la achiziții publice pe servicii de evaluare
2.3.	Stabilirea caietului de sarcini pentru evaluare	Asamblarea etapelor de lucru necesare executării sarcinii de evaluare
2.4.	Negocierea prețului pe serviciu	
2.5.	Semnarea contractului de părți	
3.	Inspectarea obiectului de evaluare	
3.1.	Ieșirea la fața locului	drum tur-retur pe fiecare bun imobil estimat
3.2.	Identificarea obiectului de evaluare	Suprapunerea datelor individuale (adresa, număr cadastral, etajare, destinație, geometrie, etc.) pentru identificarea bunului în natură
3.3.	Inspectarea vizuală	Inspectarea și fotografierea elementelor bunului inspectat
3.4.	Compararea datelor cadastrale (*)	Documentația prezentată de beneficiarul lucrărilor se suprapune cu datele în natură
3.5.	Măsurarea și descrierea divergențelor (*)	Schimbările curente pe bunuri imobile se introduc pe schița de lucru
3.6.	Analiza elementelor componente ale obiectului	Se analizează vizual starea tehnică a elementelor construcție și terenul aferent
3.7.	Completarea chestionarului/schiței	
3.8.	Determinarea factorilor individuali	La fața locului sunt determinați factorii speciali influenți asupra valorii bunului estimat (servitute, factori adiacenți, infrastructura, etc..)
4.	Analiza pieței locale	
4.1.	Colectarea datelor de piață	Se analizează tranzacțiile curente a obiectelor analogice pe regiune. Se colectează ofertele actuale de vânzare.
4.2.	Analiza datelor colectate	Se deduce media pe unitate de măsură și factorii valorici importanți.
4.3.	Analiza pieței locale pe întreaga localitate/regiune (*)	Se face analiza întregii piețe locale pe categoria respectivă. Se determină grila de valori pe unitate de măsură
4.4.	Modelarea matematică a valorii pe	Se întocmește modelul matematic a valorii

	localitate/regiune pentru categoria respectivă (*)	bunurilor imobile aplicabil pentru toată localitate/regiune
5.	Aplicarea abordărilor de evaluare	
5.1.	Abordarea prin piață	se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare
5.2.	Abordarea prin venit	se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli
5.3.	Abordarea prin cost	se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic
5.4.	Calcularea valorii	Se determină valoarea ponderată prin reconcilierea valorilor obținute prin abordări diferite
6.	Întocmirea raportului	
6.1.	Descrierea obiectului	Se descrie obiectul evaluării și datele privind proprietarul acestuia
6.2.	Descrierea scopului și sarcinii evaluării	Se descriu obiectivele directe și tangențiale ale evaluării
6.3.	Descrierea delimitărilor și etapelor de lucru	Se descriu etapele evaluării și temeiul determinării valorii recomandate a obiectului evaluării, factorii restrictivi și domeniul aplicării valorii estimate
6.4.	Tipul valorii determinate	Se descrie tipul și definiția valorii estimate, care explică sensul noțiunii utilizate. Condițiile speciale după caz.
6.5.	Metodologia aplicată	lista standardelor, abordărilor, datelor inițiale
6.6.	Coaserea și îndosărierea Raportului	Transmiterea Raportului către beneficiar
7.	Recepția/transmiterea Raportului	
7.1.	Întocmirea Actului de recepție	Completarea și semnarea actului de primire/predare a serviciului
7.2.	Explicarea succintă a Raportului	
7.3.	Prezentarea explicativă a raportului către beneficiar și/sau reprezentanții acestuia (*)	Organizarea unei prezentări cu explicarea etapelor, deciziilor și conținutul Raportului de evaluare
7.4.	Participarea la ședințe de judecată/arbitraj în calitate de consultant-evaluator (*)	Explicarea instanței de judecată/arbitraj sau a instituțiilor de urmărire legală a conținutului dosarului și deciziile primite în acesta

Cu semnul (*) sunt marcate etapele speciale ale procedurii de evaluare, aplicabile unor cazuri specifice. Acestea nu sunt obligatorii și sunt incluse ca etape suplimentare în procesul de evaluare, în funcție de caietul de sarcini, obiectul și scopul evaluării. Costul acestor etape se adaugă la tariful de bază sub formă de plus-valoare.

Data 05.01.2025

Administrator "Eving Grup" SRL

Paladi Alexandru

LȘ

Paladi A

semnătura