

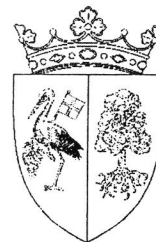


REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL ORHEI

MD 3505, or. Orhei, bd. M. Eminescu, nr.2, Tel: +373 235 22058, 22650,

Fax: +373 235 20662,

e-mail: consiliu.orhei@or.md http://www.or.md



proiect

DECIZIA nr. ...
din iulie 2023

Cu privire la privatizarea bunurilor imobile prin licitație publică cu strigare

În temeiul art.43 alin.(1), lit.c) și lit.e) și art.77 ale Legii nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, art.9 alin.(1) și alin.(3), art.18, art.27, art.28, art.38 și art.52 ale Legii nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deținatizarea proprietății publice, art.5 și art.9 ale Legii nr.523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, art.6 alin.(3), art.12 alin.(3) și art.16 ale Legii nr.29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice, art.11 și art.118–126 din Codul Administrativ nr.116 din 19.07.2018 al Republicii Moldova, Hotărârii Guvernului nr. 136 din 10.02.2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, ținând cont de Raportul de Evaluare nr. 0373965 din 10.05.2023 elaborat de către Filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, Consiliul Raional Orhei,

DECIDE:

1. Se privatizează prin licitație publică cu strigare complexul de bunuri imobile amplasat în r-nul Orhei, mun. Orhei, str. Unirii, 156, conform Anexei nr.1.
2. Se stabilește prețul inițial de vânzare a complexul de bunuri imobile conform Raportului de Evaluare nr. 0373965 din 10.05.2023 elaborat de către Filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, în mărime de 36 362 000 lei.
3. Se instituie Comisia de licitație publică cu strigare în următoarea componență:
 - Dinu Țurcanu – președintele raionului, președintele comisiei;
 - Victor Perțu – vicepreședintele raionului, vicepreședintele comisiei;
 - Elena Boguș – șef, Serviciul Politici Investiționale, secretarul comisiei;
 - Galina Colun – șef, Direcția Generală Finanțe;
 - Mihail Bătrîncea – șef, Serviciul juridic;
 - Olga Muntean – șef, Serviciul financiar;
 - Marcel Apreutesei – specialist principal, Direcția Economie și Politici Investiționale;
 - Alexei Capbătut – consilier raional;
 - Anatolii Neamțev – consilier raional;
 - Iurie Belinchii – consilier raional;
 - Mihail Catraniuc – consilier raional.
4. Se împuternicește Președintele raionului dl D. Țurcanu cu dreptul să semneze Comunicatul informativ privind expunerea bunurilor la privatizare și Contractul de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile.
5. Sursa de acoperire a cheltuielilor pentru organizarea și desfășurarea licitației se determină din contul bugetului aprobat pentru Aparatul președintelui raionului pe anul 2023.
6. Direcția Economie și Politici Investiționale va asigura activitățile de organizare privind executarea prevederilor prezentei decizii.
7. Prezenta Decizie se include în Registrul de Stat al Actelor Locale, cu drept de atac la Judecătoria Orhei în termen de 30 zile de la comunicare persoanelor vizate, în condițiile Codului administrativ.
8. Vicepreședintele raionului dl V. Perțu, comisia consultativă de specialitate economie, buget și finanțe (președinte dna N. Parutenco) vor asigura controlul executării prezentei decizii.

Președintele ședinței

Secretarul Consiliului raional

Serghei Caraman

Coordonat: D.Țurcanu – președintele raionului
V.Perțu – vicepreședintele raionului

Vizat: S.Caraman-secretarul Consiliului Raional
O.Muntean - șef, Serviciul financiar
M.Bătrîncea – șef, Serviciul Juridic

Elaborat:M.Apreutesei

Lista bunurilor imobile expuse la licitație publică cu strigare

Nr.	Bunul imobil	Nr. cadastral	Suprafața	Amplasarea
Lot unic				
1	Teren	6401106.086	3.5566 ha	r-nul Orhei, mun. Orhei, str. Unirii, 156
2	Construcție	6401106.086.02	701.5 m ²	
3	Construcție	6401106.086.03	1210.9 m ²	
4	Construcție	6401106.086.04	661.7 m ²	
5	Construcție	6401106.086.05	667.7 m ²	
6	Construcție	6401106.086.06	111.6 m ²	
7	Construcție	6401106.086.07	33.3 m ²	
8	Construcție	6401106.086.08	41.8 m ²	
9	Construcție	6401106.086.09	26.7 m ²	
10	Construcție	6401106.086.10	337.5 m ²	
11	Construcție	6401106.086.11	48.4 m ²	

Secretarul Consiliului Raional

Serghei Caraman

NOTĂ INFORMATIVĂ
la proiectul de decizie

„Cu privire la privatizarea bunurilor imobile prin licitație publică cu strigare”

1. Denumirea autorului și după caz, a participanților la elaborarea proiectului

Direcția Economie și Politici Investiționale. Serviciul Juridic.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite

Atragerea investițiilor private, corelarea ritmului și modalităților de deetatzare a proprietății publice precum și cu prioritățile de dezvoltare a unității administrativ teritoriale, asigurarea egalității în drepturi și apărarea intereselor legitime ale UAT și participanților la privatizare.

3. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de decizie prevede privatizarea prin licitație publică cu strigare a complexului de bunuri imobile amplasat în r-nul Orhei, mun. Orhei, str. Unirii, 156, conform Anexei nr.1 precum și stabilirea prețului inițial de vânzare a complexul de bunuri imobile conform Raportului de Evaluare nr. 0373965 din 10.05.2023 elaborat de către Filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, în mărime de 36 362 000 lei.

De asemenea, se instituie Comisia de licitație publică cu strigare care va organiza și desfășura licitația, conform Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 136 din 10.02.2009.

4. Fundamentarea economico financiară

Proiectul de decizie prevede alocări ale surselor financiare din contul bugetului aprobat pentru Aparatul președintelui raionului pe anul 2023 în scopul organizării și desfășurării licitației publice cu strigare și pentru publicarea Comunicatului informativ privind expunerea bunurilor la privatizare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.

5. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul de decizie este elaborat în corespundere cu art.43 alin.(1), lit.c) și lit.e) și art.77 ale Legii nr.436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală, art.9 alin.(1) și alin.(3), art.18, art.27, art.28, art.38 și art.52 ale Legii nr.121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, art.5 și art.9 ale Legii nr.523 din 16.07.1999 cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale, art.6 alin.(3), art.12 alin.(3) și art.16 ale Legii nr.29 din 05.04.2018 privind delimitarea proprietății publice, art.11 și art.118–126 din Codul Administrativ nr.116 din 19.07.2018 al Republicii Moldova, Hotărârii Guvernului nr. 136 din 10.02.2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, ținând cont de Raportul de Evaluare nr. 0373965 din 10.05.2023 elaborat de către Filiala Orhei a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, în scopul asigurării administrării transparente a proprietății publice și gestionării eficiente a bunurilor publice.

Proiectul de decizie se încorporează în sistemul actelor normative și nu necesită abrogarea/modificarea altor decizii.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului de decizie

În baza celor expuse, proiectul deciziei „Cu privire la privatizarea bunurilor imobile prin licitație publică cu strigare” a fost avizat de președintele raionului, vicepreședintele raionului responsabil de domeniul economic, investiții și construcții, Secretarul Consiliului Raional, Serviciul Financiar, Serviciul Juridic.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239 din 13 noiembrie 2013 privind transparența procesului decizional proiectul deciziei este plasat pe pagina web a Consiliului raional www.or.md la directoriul *Transparență decizională*, secțiunea *Consultări publice ale proiectelor*.

7. Constatările expertizei juridice

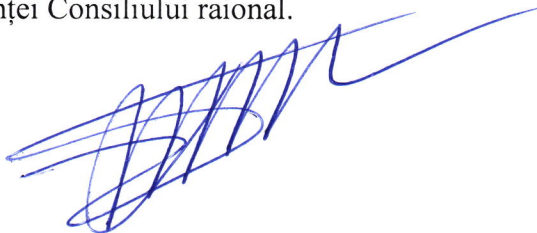
În temeiul art.37 din Legea nr.100 din 22 decembrie 2017 cu privire la actele normative, proiectul deciziei a fost expus expertizei juridice de către Serviciul Juridic. Structura și conținutul actului corespund normelor de tehnică legislativă.

Reieșind din cele expuse, proiectul de decizie se propune spre avizare comisiilor consultative de specialitate și aprobare în cadrul ședinței Consiliului raional.

Vicepreședintele raionului

Victor Perțu

Ex: M. Apreutesei



I.P. "AGENTIA SERVICII PUBLICE" DEPARTAMENTUL CADASTRU

Registrul bunurilor imobile 6401106086

Capitolul

A,B (Verificat , 18.05.2019)

Deschis

05.01.2005

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil **Teren**
Numărul cadastral **6401106.086**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Pentru construcții**
Domeniul **Privat**
Suprafața **3.5566 ha**
Tipul hotarelor **generale**

1.2 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.02**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **701.5 m.p.**

1.3 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.03**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **1210.9 m.p.**

1.4 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.04**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **661.7 m.p.**

1.5 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.05**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **667.7 m.p.**

1.6 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.06**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **111.6 m.p.**

1.7 Bunul imobil **Construcție**

Numărul cadastral **6401106.086.07**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **33.3 m.p.**

1.8 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.08**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **41.8 m.p.**

1.9 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.09**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **26.7 m.p.**

1.10 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.10**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **337.5 m.p.**

1.11 Bunul imobil **Construcție**
Numărul cadastral **6401106.086.11**
Adresa **r-nul Orhei, mun. Orhei str. Unirii, 156**
Modul de folosință **Construcție**
Domeniul **Privat**
Suprafața **48.4 m.p.**

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.2 Bunul imobil **6401106.086**
6401106.086.02
6401106.086.03
6401106.086.04
6401106.086.05
6401106.086.06
6401106.086.07
6401106.086.08
6401106.086.09
6401106.086.10
6401106.086.11
Cota parte **1.0**
Proprietarul **raionul Orhei,**
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii **Act de transmitere-primire nr. 0 din 25.02.2018 (6401/18/13426)**
Decizia consiliului raional Orhei nr. 3/10 din 07.04.2023 (6401/23/12205)
Decizia Consiliului raional Orhei (data modificării 12.12.2018) nr. 6/8.1 din 11.12.2018 (6401/18/38276)
Decizia nr. 6/8.1 din 11.12.2018 (6401/19/11323)
Hotărârea Guvernului ... nr. 752 din 26.09.2017 (6401/18/13426)
Data înregistrării **27.04.2018**

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Partea II. Notări.

Nu sunt înscriri

Interdicții.

Nu sunt înscriri

* Baza de date este actualizată la data de 14.05.2023, orele 21:10:18

DEPARTAMENTUL CADASTRU

Întocmit la 10.05.2023

Obiectul estimat:

Complex de construcții

Amplasat pe adresa : mun. Orhei str,Unirii,156



BENIFICIAR :Consiliul Raional Orhei

Adresa juridică:mun..Orhei str.Mihai Eminescu,2

EXECUTOR : CAMERA de COMERT și INDUSTRIE a REPUBLICII MOLDOVA

Adresa juridică: mun. Orhei ,str. Mihai Eminescu 11/58

DATA EVALUĂRII

03.05.2023

Orhei



CONȚINUTUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

Nr.	Cuprins
1.	Notă introductivă
1.1.	Determinarea sarcinii de evaluare
1.1.1.	Date despre terenul aferent construcției
1.2.	Rezultatele evaluării
1.3.	Supoziții și restricții principale
1.4.	Certificatul de calitate al executorului evaluării
1.5.	Documentele prezentate evaluatorilor
2.	ASPECTE GENERALE
2.1.	Beneficiarul evaluării
2.2.	Executorul evaluării
2.3.	Noțiunile de bază utilizate în raport
2.4.	Scopul evaluării
2.5.	Documente ca bază a evaluării
2.6.	Procesul de evaluare
2.7.	Revista abordărilor în evaluarea bunurilor imobiliare
2.8.	Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale
2.9.	Argumentarea și selectarea metodelor (abordărilor) de evaluare
2.10.	Analiza pieței imobiliare
3.	DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII ȘI ANALIZA AMPLASĂRII
4.	ESTIMAREA VALORII BUNULUI IMOBIL
5.	CONCLUZII
Anexe:	Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI –X nr.0001 din 03.03.2021
	Documente prezentate de beneficiar

**1. NOTĂ INTRODUCȚIVĂ**

În prezentul Raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a complexului de construcții înregistrat în registrul bunurilor imobile nr:6401106.086, amplasat pe adresa mun. Orhei str. Unirii,156. Prestarea serviciilor s-a efectuat în temeiul Contractului Nr. 45 din 05 mai 2023, de estimare a bunurilor imobile, semnat de către Beneficiarul serviciilor de evaluare – Consiliul Raional Orhei. Conform extrasului din registrul bunurilor imobile terenul este amplasat pe adresa mun.Orhei str.Unirii,156.Imobilul supus evaluării la moment nu este exploatat, și este proprietatea – raionului Orhei.

Temeiul înscrierii dreptului de proprietate:

Act de transmitere- primire nr.0 din 25.02.2018(6401/18/13426)

Decizia consiliului raional Orhei (data modificării 12.12.2018)nr.6/8.1 din 11.12.2018 (6401/18/38276).

Decizia nr.6/8.1 din 11.12.2018(6401/18/13426)

Hotărârea Guvernului nr.752 din26.09.2017(6401/18/13426)

Grevări și interdicții ale drepturilor patrimoniale:

Tipul grevării:Nu sunt înscrieri. Notări, interdicții nu sunt înscrieri.

Inspectarea și examinarea vizuală a imobililor supuse evaluării s-a efectuat cu acordul și în prezența reprezentantului Consiliului Raional Orhei. Pentru detalii vezi Registrul bunurilor imobile anexat la raportul de evaluare.

1.1. Determinarea sarcinii de evaluare

<i>Denumirea Indicilor</i>	<i>Caracteristici</i>
<i>Obiectul evaluării</i>	<i>Complex de construcții și terenul aferent</i>
<i>Registrul bunurilor imobile</i>	6401106.086
<i>Amplasarea imobilului supus evaluării</i>	<i>mun. Orhei str.Unirii,156</i>
<i>Amplasarea în localitate</i>	<i>intravilan</i>
<i>Scopul și sarcina evaluării</i>	<i>Estimarea valorii de piață, pentru licitație</i>
<i>Proprietarul obiectelor evaluării</i>	<i>Raionul Orhei</i>
<i>Beneficiarul raportului de evaluare</i>	<i>Consiliul Raional Orhei</i>

1.1.1 Date despre teren

<i>Registrul bunurilor imobile</i>	6401106.086
<i>Adresa/Amplasarea</i>	<i>mun. Orhei str.Unirii,156</i>
<i>Suprafața terenului</i>	<i>3,5566ha</i>
<i>Suprafața construcțiilor la sol</i>	<i>3807,8m²</i>
<i>Modul de folosință/utilizarea</i>	<i>Nu este utilizat</i>
<i>Dreptul de proprietate</i>	<i>r.Orhei</i>

1.2. Rezultatele evaluării

<i>Denumirea Indicilor</i>	<i>Caracteristici și valori</i>
<i>Caracteristica succintă a obiectelor evaluării</i>	<i>Complex de construcții</i>
<i>Data evaluării</i>	<i>03.05.2023</i>
<i>Data inspectării obiectului</i>	<i>03.05.2023</i>
<i>Data întocmirii raportului</i>	<i>10.05.2023</i>
<i>Tipul valorilor estimate</i>	<i>Valoarea de piață,</i>
<i>Complex de construcții și terenul aferent</i>	36362000MDL



Notă: Terenul amplasat pe adresa mun. Orhei str.Unirii,156 supus evaluării are modul de folosință: pentru construcții și aparține cu drept de proprietate – r.Orhei . Terenul supus evaluării este evaluat prin metoda analizei vânzărilor comparabile ca teren liber de construcții. Caracteristica completă a terenului și argumentarea rezultatelor obținute sunt descrise detaliat în prezentul Raport de evaluare.

1.2. Supoziții și restricții principale

1. Prezentul raport este valabil numai integral și doar în scopurile indicate în el;
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor asupra proprietății evaluate sau pentru chestiunile ce țin de examinarea drepturilor de proprietate.
3. Evaluatorul presupune lipsa oricăror factori ascunși, care influențează evaluarea și starea proprietății. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existența unor asemenea factori și nici pentru necesitatea elucidării lor.
4. Datele obținute de către evaluator și ce se cuprind în raport se consideră veridice. Totodată evaluatorul nu pot garanta veridicitatea absolută a informației, fapt ce impune indicarea surselor de informație;
5. Evaluatorul este în drept să utilizeze în scopul evaluării oricare din metodele de evaluare ce nu intră în contradicție cu legislația în vigoare a Republicii Moldova privind activitatea de evaluare.
6. Raportul de evaluare este perfectat în două exemplare, dintre care unul se remite Beneficiarului, și unul – se păstrează în arhiva Executorului.
7. Nici clientul, nici evaluatorul nu pot folosi raportul sau informații care se conțin în raport, altfel, decât conform prevederilor menționate în contract;
8. Acest raport este confidențial și destinat doar scopului stipulat în compartimentul 1.1 al prezentului Raport. Nu acceptăm nici o responsabilitate în cazul în care acesta este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop;
9. Valoarea imobilului propusă de evaluator în prezentul Raport, conform legislației în vigoare în Republica Moldova, este valabilă la data evaluării;
10. Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorului privind valoarea imobilului, poartă un caracter de recomandare și nu reprezintă garanția că bunul imobil va fi comercializat în mod obligatoriu la prețul indicat în prezentul raport;
11. Preventiv nu a fost efectuată expertiza tehnică a elementelor constructive ale imobilului. Starea tehnică a clădirilor a fost determinată conform normativelor în construcție și metodei normative de determinare a uzurii;
12. Volumele și suprafețele folosite în prezentul Raport, au fost extrase din documentele prezentate de către beneficiar.

1.3. Certificatul de calitate al executorului evaluării

Evaluatorul care a efectuat evaluarea, în baza cunoștințelor, convingerilor și activității lor confirmă, că:

- Afirmațiile și faptele cuprinse în prezentul raport sunt exacte și corecte;
- Analiza, opiniile și concluziile enunțate corespund supozițiilor făcute și condițiilor limită, analiza independentă și profesională, precum și concluziile aparținând personal evaluatorilor;
- Evaluatorul nu are interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării și sunt liberi de orice angajamente suplimentare (în afara angajamentelor rezultante prezentului contract) față de careva parte, legată de obiectul evaluării;
- Plata pentru serviciile prestate nu ține de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat și de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea stabilită în favoarea uneia din părți;
- Analiza informației, opiniile și concluziile, cuprinse în raport, corespund legislației în vigoare în Republica Moldova, aprobate pentru evaluarea proprietăților imobiliare.

**1.4. Documentele prezentate evaluatorilor**

1. Extras din registrul bunurilor imobile
2. Planul geometric
3. Cerere
4. Pașaport tehnic
5. Cerere – scrisoare nr.02/1-8-22 din 03.04.2023

Evaluator

Certificat de calificare seria EI –X nr.0001

/  / Ursu Daniel**Vizat de conducerea Filialei Orhei a Camerei de Comerț și Industrie:**

Directorul Filialei Orhei a CCI a RM

/  / Colun Vitalie**1. ASPECTE GENERALE****1.1 Noțiunile de bază utilizate în raport:**

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;

Obiect al evaluării – bunul supus evaluării;

Baza de evaluare – tipul de valoare estimată, stabilită în conformitate cu scopul evaluării.

Scopul evaluării - este determinat de tipul tranzacției sau a altor operațiuni în care este implicat obiectul evaluării și pentru efectuarea căroră evaluatorul poate recomanda o anumită mărime a valorii *bunului imobil*.

Data evaluării – data, la situația căreia s-a estimat valoarea de bază.

Data poate fi aceeași sau anterioară datei raportului de evaluare. De regulă, data evaluării este data ultimei inspecții a obiectului evaluării;

Valoare de piață – suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns;

Drepturile evaluate – conform Codului Civil al Republicii Moldova dreptul de proprietate asupra bunului include dreptul de posesiune, folosință și de dispoziție. Posesiunea presupune stăpânirea efectivă a bunurilor. Folosirea constă în întrebuințarea calităților utile ale bunurilor, iar dispoziția prevede determinarea destinului lui. Proprietarul are dreptul să efectueze diferite tranzacții cu bunul ce-i aparține conform Legislației în vigoare.

1.2. Documente ca bază a evaluării:**a) Acte normative:**

1. Lege cu privire la Camera de Comerț și Industrie nr. 393-XIV din 13 mai 1999
2. Lege cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 18.04.2002;
3. Statutul Camerei de Comerț și Industrie din 6 septembrie 2002.
4. Regulament provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărîrea Guvernului R. Moldova nr.958 din 04.08.2003.
5. Lege Codul funciar nr. 828-XII din 25.12.91.

**b) Standarde naționale și internaționale:**

- 1) Standardul moldovean de evaluare SM 249:2004
- 2) Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2020.

c) Documente, care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare:

- 2). Cerere-comandă Nr.04230289OR din 03.05.2023
- 3). Contract de prestarea serviciilor de evaluare nr. Nr. 45 din 05.03.2023.
- 4). Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI-X nr.0001 din 03.03.2021 valabil pînă la 03.03.2026

2. PROCESUL DE EVALUARE

Procesul evaluării include următoarele etape:

1. Definirea misiunii de evaluare.
2. Colectarea și analiza datelor.
3. Aplicarea metodelor de evaluare.
4. Reconcilierea valorii și estimarea valorii finale.
5. Întocmirea raportului de evaluare.

3. DESCRIEREA ȘI ANALIZA AMPLASĂRII OBIECTULUI**3.1. ANALIZA PIEȚII IMOBILIARE**

Valoarea bunului imobiliar este examinată în contextul pieții imobiliare, descrierea pieții imobiliare și a segmentelor acestei pieți fiind o parte esențială a procesului de evaluare.

Piața imobiliară – reprezintă un ansamblu de mecanisme prin intermediul cărora sunt transmise drepturile asupra unei proprietăți și interesele legate de ea, sunt stabilite prețurile și este delimitat spațiul pentru diferite variante de utilizare a terenurilor.

Analiza pieții ne arată, că în comparați cu perioada analogică a anului 2017 cererea la imobil de tip industrial dictează prețuri înalte, deoarece construcțiile existente cer mai puține investiții pentru modificări, schimbul destinației, prezența rețelelor ingineresti și drumurile

3.2. Descrierea obiectului

1. Pentru estimarea valorii de piață este prezentat complexul de construcții care a avut destinația ca Instituție de educație înregistrat în registrul bunurilor imobile nr.6401106086 pe terenul pentru construcții cu S= 3,5566 ha, îngrădit cu panouri din beton/prefabricat și plasă metalică amplasat în mun. Orhei, str.Unirii,156. Conform extraselor din registrul bunurilor imobile eliberate de serviciul cadastral teritorial Orhei și a pașaportului tehnic imobilul este înregistrat cu dreptul de proprietate a r. Orhei. Complexul constă din 10 construcții.

Amplasarea pe hartă a complexului de construcții înregistrat cu nr.6401106.086





Efectuind o analiză a hărții constatăm : Pe terenul pentru construcții cu suprafața totală S= 3,5566ha parțial pavat sunt amplasate 10 construcții.

<i>Registrul bunurilor imobile</i>		6401106.086
<i>Construcție - ospătărie</i>	<i>S = 701,5m²</i>	<i>6401106.086.02</i>
<i>Construcție- blocul de studii</i>	<i>S = 1210,9m²</i>	<i>6401106.086.03</i>
<i>Construcție --cămin</i>	<i>S = 661,7m²</i>	<i>6401106.086.04</i>
<i>Construcție -cămin</i>	<i>S = 667,7m²</i>	<i>6401106.086.05</i>
<i>Construcție- depozit</i>	<i>S = 111,6m²</i>	<i>6401106.086.06</i>
<i>Construcție -tir</i>	<i>S = 33,3m²</i>	<i>6401106.086.07</i>
<i>Construcție- beci cu intrare</i>	<i>S = 41,8m²</i>	<i>6401106.086.08</i>
<i>Construcție - garaj</i>	<i>S = 26,7m²</i>	<i>6401106.086.09</i>
<i>Construcție - garag</i>	<i>S = 337,5m²</i>	<i>6401106.086.10</i>
<i>Construcție - viceu</i>	<i>S = 48,4m²</i>	<i>6401106.086.11</i>

Construcțiile la momentul evaluării sunt în stare tehnică satisfăcătoare. Complexul nu este exploatat din anul 2014.Lucrări de reparație, conservare n-au fost efectuate cea ce a provocat procesul de degradare.. Imobilul are următoarele caracteristici.

Construcție nr.cadastral: 6401106.086.02.Clădire construită cu un nivel. Starea tehnică satisfăcătoare.

Foto 1



Construcție nr. cadastral: 6401106.086.03

Foto.2

Bloc de studii construit în două nivele în centru în și două secțiuni laterale cu două nivele și subsol. Intrarea centrală este la nivelul unu în centru. Blocul parțial este deteriorat din cauza scurgerilor de apă de pe acoperiș în locurile unde lipsesc foile de ardezie. blocul necesită reparație capitală. Starea tehnică satisfăcătoare



Construcție nr. cadastral: 6401106.086.04

Foto.3



Construcție nr. cadastral: 6401106.086.05

Foto.4



Construcție nr.cadastral: 6401106.086.06

Foto.5

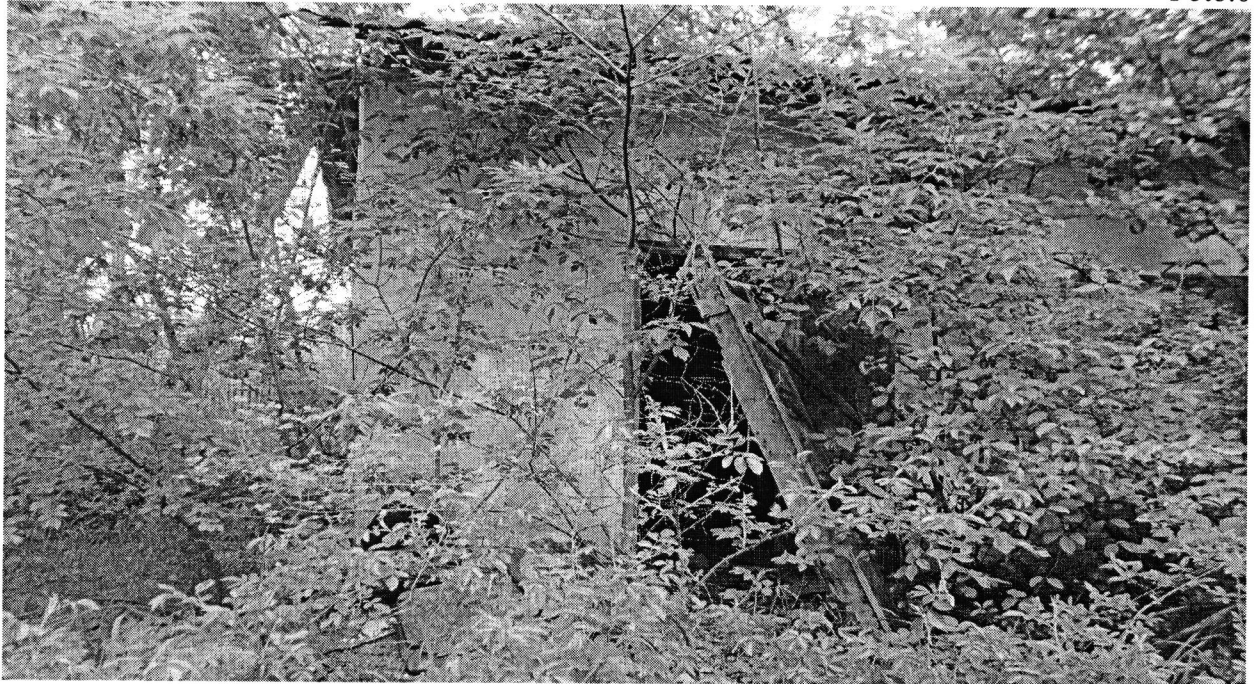


Construcție cu un nivel cu fundația din piatră, pereții din calcar, acoperișul din ardezie, fără rețele ingineresti. Starea tehnică satisfăcătoare

Construcție nr.cadastral: 6401106.086.07



Foto.6



Construcție cu un nivel cu fundația din piatră, pereții din calcar, acoperișul din ardezie, fără rețele ingineresti. Starea tehnică satisfăcătoare.

Construcție nr. cadastral: 6401106.086.09

Foto.7



Construcție cu un nivel cu fundația din piatră și beton, pereții din calcar, acoperișul din ardezie, fără rețele ingineresti. Starea tehnică nesatisfăcătoare.

Construcție nr. cadastral: 6401106.086.10



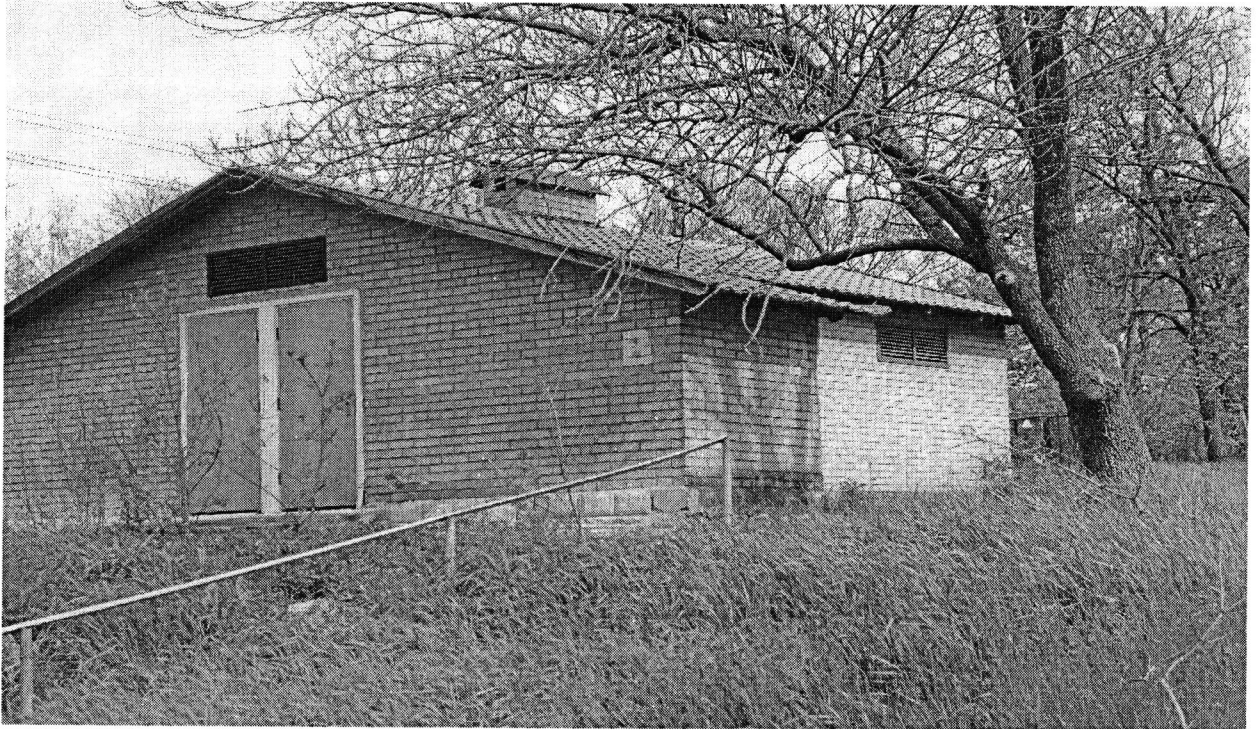
Foto.8



Construcție cu un nivel cu fundația din piatră și beton, pereții din calcar, acoperișul din ardezie, fără rețele ingineresti. Starea tehnică nesatisfăcătoare.

Construcție nr. cadastral: 6401106.086.11

Foto.9



Construcție cu un nivel cu fundația din beton, pereții din cărămidă, acoperișul din țiglă metalică, fără rețele ingineresti. Starea tehnică satisfăcătoare.



Caracteristica generală a bunului imobil

Tabela nr.1

N d./or	Elementele descrierii	Caracteristici	
1.	Adresa	mun.Orhei	
2.	Destinația proprietății	Construcție nr.cadastral:6401106.086.02 – ospătărie Construcție nr.cadastral:6401106.086.03 -Blocul de studii Construcție nr.cadastral:6401106.086.04 – Cămin Construcție nr.cadastral:6401106.086.05 – Cămin Construcție nr.cadastral:6401106.086.06 – depozit Construcție nr.cadastral:6401106.086.07 – Tir Construcție nr.cadastral:6401106.086.08 - Beci cu intrare(demolat) Construcție nr.cadastral:6401106.086.09 - garaj Construcție nr.cadastral:6401106.086.10 - depozit Construcție nr.cadastral:6401106.086.11 viceu	
3.	Modul de utilizare curent	Construcțiile nu sunt utilizate	
4.	Dreptul de proprietate	Raionul Orhei	
• Descrierea construcției			
	Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.02	
	Anul construcției	1960	
	Anul ultimei reparații	-	
	Structura de rezistență	Zidărie	
	Suprafața	Suprafața $S_{sol} = 701,5 \text{ m}^2$ $S_{inter.} = 459.21$	
	Volumul	$V = 1378\text{m}^3$	
	Înălțimea	3,0m	
	Descrierea elementelor constructive	Fundație	Piatră,beton,b/armat
		Pereți	calcar
		Acoperiș	ardezie
		Uși și ferestre	Lemn,duble
		Planșeu	Panouri din b/prefabricat
		Finisare interioară	Căptușală cu lambrie de plastic,vopsire
		pardosele	Beton,gresie
		Finisare exterioară	Vopsire
		Rețele ingineresti	Canalizare, apeduct, încălzire – nu funcționează. Energie electrică -este
	Starea tehnică	satisfăcătoare	



• Descrierea construcției		
Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.03	
Anul construcției	1960	
Anul ultimei reparații	-	
Structura de rezistență	Zidărie	
Suprafața	Suprafața $S_{sol.} = 1210,9 \text{ m}^2$ Suprafața $S_{inter.} = 2258$	
Volumul	$V = 11216\text{m}^3$	
Înălțimea	3m	
Descrierea elementelor constructive	Fundație	Beton ciclopian,b/armat
	Pereți	Blocuri mici de calcar
	Acoperiș	Ardezie
	Uși și ferestre	Lemn duble
	Planșeu	Panouri din beton prefabricat
	Finisare interioară	vopsire
	pardosele	Lemn, gresie
	Finisare exterioară	vopsire
	Rețele ingineresti	Deteriorate 90%
Starea tehnică	satisfăcătoare	
• Descrierea construcției		
Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.04	
Anul construcției	1960	
Anul ultimei reparații	-	
Structura de rezistență	Zidărie	
Suprafața	Suprafața $S_{sol} = 661,7 \text{ m}^2$ $S_{inter} = 1485 \text{ m}^2$	
Volumul	$V = 3712\text{m}^3$	
Înălțimea nivelului	2,5m	
Descrierea elementelor constructive	Fundație	Beton
	Pereți	Blocuri mici de calcar,
	Acoperiș	Ardezie
	Uși ferestre	Lemn materiale plastice
	Planșeu	Panouri din b/prefabricat
	Finisare interioară	vopsire
	pardosele	Lemn, gresie
	Finisare exterioară	Tencuială decorativă



		Rețele ingineresti	Deteriorate 90%	
	Starea tehnică	satisfăcătoare		
• Descrierea construcției				
	Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.05		
	Anul construcției	1960		
	Anul ultimei reparații	-		
	Structura de rezistență	Zidărie		
	Suprafața	Suprafața $S_{sol.} = 667,7 \text{ m}^2$ $S_{inter.} = 1500 \text{ m}^2$		
	Volumul	$V = 3750 \text{ m}^3$		
	Înălțimea nivelului	2,5m		
	Descrierea elementelor constructive	Fundație	beton	
		Pereți	Blocuri mici de calcar	
		Acoperiș	Ardezie	
		Uși ferestre	Lemn materiale plastice	
		Planșeu	Panouri din b/prefabricat	
		Finisare interioară	Vopsire,teracotă	
		pardosele	Lemn,gresie	
Finisare exterioară		Tencuială decorativă		
Rețele ingineresti	deteriorate			
Starea tehnică	satisfăcătoare			
• Descrierea construcției				
	Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.06		
	Anul construcției	1960		
	Anul ultimei reparații	-		
	Structura de rezistență	Zidărie		
	Suprafața	Suprafața $S_{sol.} = 111,6 \text{ m}^2$ $S_{inter.} = 95,6 \text{ m}^2$		
	Volumul	$V = 191 \text{ m}^3$		
	Înălțimea nivelului	2,0m		
	Descrierea elementelor constructive	Fundație	Piatră	
		Pereți	Blocuri mici de calcar	
		Acoperiș	Ardezie	
		Uși ferestre	Lemn lemn	
		Planșeu	Lemn	
		Finisare interioară	Tencuială	
		pardosele	beton	



		Finisare exterioară	-
		Rețele ingineresti	-
	Starea tehnică	nesatisfăcătoare	
• Descrierea construcției			
	Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.07	
	Anul construcției	1960	
	Anul ultimei reparații	-	
	Structura de rezistență	Zidărie	
	Suprafața	Suprafața $S_{sol.} = 33,3m^2$ $S_{inter.}=24,5 m^2$	
	Volumul	$V = 74m^3$	
	Înălțimea nivelului	3,0m	
	Descrierea elementelor constructive	Fundație	piatră
		Pereți	Blocuri mici de calcar
		Acoperiș	Ardezie
		Uși ferestre	lemn
		Planșeu	-
		Finisare interioară	tencuială
		pardosele	beton
		Finisare exterioară	tencuială
		Rețele ingineresti	-
		Starea tehnică	satisfăcătoare
• Descrierea construcției			
	Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.09	
	Anul construcției	1960	
	Anul ultimei reparații	-	
	Structura de rezistență	Zidărie	
	Suprafața	Suprafața $S_{sol.} = 26,7 m^2$ $S_{inter.}=18,7 m^2$	
	Volumul	$V = 56m^3$	
	Înălțimea nivelului	3,0m	
	Descrierea elementelor constructive	Fundație	beton
		Pereți	Blocuri mici de calcar
		Acoperiș	Ardezie
		Uși ferestre	metal
		Planșeu	-



		Finisare interioară	-
		pardosele	beton
		Finisare exterioară	-
		Rețele ingineresti	-
	Starea tehnică	satisfăcătoare	
• Descrierea construcției			
	Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.10	
	Anul construcției	1960	
	Anul ultimei reparații	-	
	Structura de rezistență	Zidărie	
	Suprafața	Suprafața $S_{sol.} = 337,5 \text{ m}^2$ $S_{inter.} = 286,9 \text{ m}^2$	
	Volumul	$V = 1032 \text{ m}^3$	
	Înălțimea nivelului	3,6m	
	Descrierea elementelor constructive	Fundație	beton
		Pereți	Blocuri mici de calcar
		Acoperiș	Ardezie
		Uși ferestre	Lemn
		Planșeu	Panouri din b/prefabricat
		Finisare interioară	-
		pardosele	beton
		Finisare exterioară	-
		Rețele ingineresti	-
		Starea tehnică	nesatisfăcătoare
• Descrierea construcției			
	Identificare	Construcție nr.cadastral:6401106.086.11	
	Anul construcției	1960	
	Anul ultimei reparații	-	
	Structura de rezistență	Zidărie	
	Suprafața	Suprafața $S_{sol.} = 48,4 \text{ m}^2$ $S_{inter.} = 40,4 \text{ m}^2$	
	Volumul	$V = 81 \text{ m}^3$	
	Înălțimea nivelului	2,0m	
	Descrierea elementelor constructive	Fundație	beton
		Pereți	Cărămidă
		Acoperiș	Țiglă metalică



	Uși ferestre	Metal
	Planșeu	lemn
	Finisare interioară	Zidărie în rust
	pardosele	Beton armat
	Finisare exterioară	Zidărie în rust
	Rețele inginerești	-
	Starea tehnică	satisfăcătoare

4. DETERMINAREA VALORII OBIECTULUI

Determinarea valorii se calculează în conformitate cu toți factorii care influențează la piața imobilă în întregime. Pentru determinarea valorii de fapt se folosesc trei metode principale:

- metoda costului
- metoda vânzării comparabile
- metoda venitului

Folosirea acestor trei metode aduce la trei valori diferite a unui și aceluiaș obiect. După analiza rezultatelor obținute în urma folosirii acestor metode rezultatul final a evaluării imobilului se determină după acea metodă care este mai coprespunzătoare obiectului.

4.1. METODA COSTULUI

Metoda costului se bazează pe un studiu a posibilității investitorului de a cumpăra imobilul având în vedere că investitorul nu va plăti un cost mai mare decât acel cu care ar putea cumpăra un imobil asemănător după utilizare și calitate în perioada dată fără cheltuieli suplimentare. Metoda costului ne arată valoarea de restituire minus uzură și se efectuează în trei etape:

1. la prima etapă se determină valoarea de restituire.
2. la etapa a doua se determină uzura.
3. la etapa a treia se calculează valoarea de piață ca rezultat de restituire fără uzură.

Prețul de piață prin această metodă va fi determinat conform formulei:

$$V = V_t + (V_s - D)$$

Prețul de piață prin această metodă va fi determinat conform formulei:

V – valoarea proprietății imobiliare;

D – uzura acumulată;

V_c – valoarea de reconstituire

V_t – valoarea terenului

Coefficienții aplicați în calcule

Tabela nr.2

Denumirea imobilului	Ospătărie	Bloc de studii	Cămin	Depozit	Garaaj	Tir	Viceu
1	2	3	4	5	6	7	8
Costul de restabilire a 1m ³ în prețurile din 1969, în rub. ICVR	ICVR2tab. 264 16,5rub.	ICVR2tab. .5 22,8rub.	ICVR26 Tab.46 20,5rub	ICVR9 Tab.110 10,3rub	ICVR21 Tab.208 19,7rub	ICVR6 Tab.42 16,9rub	ICVR12 Tab.216 59rub



Coeficientul de indexare de la anul 1969 la anul 1984	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19	1,19
Coeficientul de indexare de la anul 1984 la anul 1991	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53	1,53
indicii prețurilor la lucrările de construcție și montaj în 2022 trimestru IV față de 1991. Biroul Național de Statistică al R.Moldova	58,078	58,078	58,078	58,078	58,078	58,078	58,078
Coeficientul de trecere la materiale locale	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Taxa pe valoarea adăugată TVA 20%	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2
Cheltuieli indirecte	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1
Beneficiul investitorului	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0

Determinăm uzura acumulată a construcțiilor.

Construcție 02
(ICVR culegeri 2.tab. 264)

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	satisfăcătoare	8	50	4,0
Pereți	satisfăcătoare	25	50	12,5
Planșeu	satisfăcătoare	9	50	4,5
Acoperiș	satisfăcătoare	8	70	5,6
Pardosele	satisfăcătoare	7	50	3,5
Ferestre uși	satisfăcătoare	13	60	7,2
Finisare	satisfăcătoare	20	60	12,0
Instalații ingineresti	satisfăcătoare	8	50	4,0
Alte lucrări	satisfăcătoare	2	50	1,0
Total		100		54,3

Uzura fizică a clădirii este egală cu 54%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece la moment și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

Construcție 03
(ICVR culegeri 32.tab. 5)

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	satisfăcătoare	5	40	2,0
Pereți	satisfăcătoare	25	50	12,5
Planșeu	satisfăcătoare	18	50	9,0



Acoperiș	satisfăcătoare	6	70	4,2
Pardosele	satisfăcătoare	10	70	7,0
Ferestre uși	satisfăcătoare	9	70	6,3
Finisare	satisfăcătoare	6	70	4,2
Instalații ingineresti	satisfăcătoare	11	50	5,5
Alte lucrări	satisfăcătoare	10	70	7,0
Total		100		58,9

Uzura fizică a clădirii este egală cu 59%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece la moment și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

Tabela nr 3.

**Construcție 04 și 05
(ICVR culegeri 26.tab. 46)**

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	satisfăcătoare	8	50	4,0
Pereți	satisfăcătoare	25	50	12,5
Planșeu	satisfăcătoare	8	50	4,0
Acoperiș	satisfăcătoare	4	50	2,0
Pardosele	satisfăcătoare	8	60	4,8
Ferestre uși	satisfăcătoare	10	40	4,0
Finisare	satisfăcătoare	13	50	6,5
Rețele ingineresti	satisfăcătoare	14	60	8,4
Alte lucrări	satisfăcătoare	10	60	6,0
Total		100		49,8

Uzura fizică a clădirii este egală cu 50%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece la moment și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

**Construcție 06 și 10
(ICVR culegeri 9.tab. 110)**

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	nesatisfăcătoare	12	50	6,0
Schiletul	nesatisfăcătoare	18	50	9,0
Pereți	nesatisfăcătoare	12	60	7,2
Planșeu	nesatisfăcătoare	14	50	7,0
Acoperiș	nesatisfăcătoare	7	80	5,6
Pardosele	nesatisfăcătoare	12	70	8,4
Ferestre uși	nesatisfăcătoare	6	70	4,2
Finisare	nesatisfăcătoare	4	80	3,2
Instalații ingineresti	nesatisfăcătoare	12	100	12
Alte lucrări	nesatisfăcătoare	3	70	2,1
Total		100		61,5



Uzura fizică a clădirii este egală cu 62%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece la moment și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

**Construcție 07
(ICVR culegeri 6.tab. 42)**

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	satisfăcătoare	10	60	6,0
Pereți	satisfăcătoare	32	50	16,0
Planșeu	satisfăcătoare	21	70	14,7
Acoperiș	satisfăcătoare	6	70	4,2
Pardosele	satisfăcătoare	9	70	6,3
Ferestre uși	satisfăcătoare	5	70	3,5
Finisare	satisfăcătoare	5	80	4,0
Instalații ingineresti	satisfăcătoare	4	100	4
Total		100		58,7

Uzura fizică a clădirii este egală cu 59%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece la moment și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

**Construcție 09
(ICVR culegeri 21.tab. 208)**

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	satisfăcătoare	11	40	4,4
Pereți	satisfăcătoare	24	50	12,0
Planșeu	satisfăcătoare	10	50	5,0
Acoperiș	satisfăcătoare	10	50	5,0
Pardosele	satisfăcătoare	4	70	2,8
Ferestre uși	satisfăcătoare	20	70	14,0
Finisare	satisfăcătoare	2	80	1,6
Instalații ingineresti	nesatisfăcătoare	8	100	8,0
Alte	satisfăcătoare	11	50	5,5
Total		100		58,3

Uzura fizică a clădirii este egală cu 58%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece la moment și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

**Construcție 11
(ICVR culegeri 12.tab. 216)**

Uzura fizică a clădirii este egală cu 40%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece la moment și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.



Calculul valorii de piață

Tabela nr. 4

Denumirea obiectului	Volumul construcției M ³	Valoarea de Reconstituire, lei	Uzura		Valoarea de piață lei
			%	Suma lei	
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.02	1378	2856272	54	1542386	1313885
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.03	11261	32253607	59	19029628	13223978
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.04	3712	9559348	50	4779674	4779674
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.05	3750	9657187	50	4828593	4828593
Construcție nr.cadastral: 2536203.393.06	191	247136	62	153224	93911
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.07	74	157103	59	92690	64412
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.09	56	138586	58	80379	58206
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.10	1032	1335310	62	827892	507417
Construcție nr.cadastral: 6401106.086.11	81	600348	40	240139	360208
Total:				25230284lei	

Valoarea de piață a construcțiilor determinată prin metoda costului constituie: - 25230000 lei (douăzeci și cinci milioane două sute treizeci mii) lei .

4.2. METODA ANALIZEI VÎNZĂRILOR COMPARABILE

Se bazează prin compararea obiectului supus evaluării cu alte obiecte care au fost vândute sau se află în vânzare. Valoarea de piață a imobilului determină prețul care poate fi plătit de cumpărătorul obișnuit pentru un obiect asemănător după calitate și destinație. Metoda vânzării comparabile se folosește mai mult pentru obiectele pe care este un volum necesar de informație despre afacere de cumpărare și vânzare în cea mai apropiată perioadă. Pentru calculul valorii prin această metodă vom compara loturi de teren asemănătoare amplasate în or. Orhei realizate cu același scop.

EVALUAREA TERENULUI CARACTERISTICILE BUNURILOR IMOBILIARE COMPARABILE

- 1.Teren p/u construcții Orhei str.31August S = 2,75ha – Prețul 280000EUR .Perioada – mai 2023.
2. Teren p/u construcții Orhei str .Vasile Lupu 166 S = 2,08ha – Prețul -728000 EUR. Perioada mai 2023.
3. Teren p/u construcții Orhei str .Drumul Taberei S = 1,0ha – Prețul – 150000 EUR.Perioada – mai 2023



Cursul oficial al BNM la data 03 mai 2023 1EUR = 19,6768 lei

Calcularea mărimii ajustărilor:

- I. Ajustarea pentru drepturile transmise nu se efectuează deoarece în toate cazurile sunt transmise drepturile de proprietate asupra bunului imobiliar.
- II. Ajustarea pentru condițiile finanțării nu va fi efectuată deoarece condițiile au fost aceleași.
- III. Ajustarea pentru condițiile vânzării se efectuează deoarece în toate cazurile vânzările au loc prin negocier. (se micșorează cu 20%)
- IV. Ajustarea pentru data vânzării nu se efectuează, deoarece oferta are aproscimativ aceeași perioadă.
- V. Ajustarea pentru amplasare, suprafață, pantă, ecologie va fi estimată în baza analizei pare a bunurilor imobiliare comparabile.

Tabela nr. 5

Caracteristica bunurilor imobiliare	Obiectul de evaluare	Obiectele - analogice		
		Terenul Nr.1	Terenul Nr.2	Terenul Nr.3
Prețul de propunere al terenului, lei		5509504	14324710	2951520
Suprafața terenului, ha	3.5566	2,75	2,08	1,0
Prețul p/u ha		2003456	6886879	2951520
Dreptul de proprietate	Privat	privat	privat	privat
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		2003456	6886879	2951520
Condițiile de finanțare	de piață	de piață	de piață	de piață
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		2003456	6886879	2951520
Condițiile de vânzare		ofertă	ofertă	ofertă
Corectare		0,8	0,8	0,8
Prețul corectat, lei		1602764	5509503	2361216
Data ofertei		mai 2023	mai 2023	mai 2023
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		1602764	5509503	2361216
Amplasarea terenului	Orhei str.Unirii	Orhei str.31 August	Orhei str. Vasile Lupu	Orhei str.Drumul Taberii
Corectare		0,9	0,8	1,0
Prețul corectat, lei		1442487	4407602	2361216
Suprafața	3.5566	2,75	2,08	1,0
Corectare la suprafața		1,04	1,07	1,12
Prețul corectat, lei		1500186	4716134	2644561
Ecologia	bună	bună	bună	bună
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		1500186	4716134	2644561
Starea tehnică	Parțial pavat cu împrejmuire	Fără înveliș și împrejmuire	Fără înveliș și împrejmuire	Fără înveliș și împrejmuire
Corectare		1,2	1,2	1,2
Prețul corectat		1800223	5659360	3173473



Ajustarea generală		0,897	0,820	1,07
Coeficient de ponderabilitate		2	1	3
Prețul medie pentru 1 ha	3130037lei			

Informația despre obiectele analogice a fost luată din rețeaua internet(imobil.md, și panouri de anunț or.Orhei).

Astfel valoarea de piață a terenului evaluat determinată prin metoda analizei vânzărilor comparabile va constitui:**3130037lei x 3.5566ha = 11132291lei**

Valoarea de piață prin metoda analizei vânzărilor comparabile

11132000(unsprezece milioane una sută treizeci și două mii) lei

Valoarea de piață a complexului de construcții și terenul aferent constituie:

$$V = V_t + (V_s - D) = 11132000lei + 25230000lei = 36362000 lei$$

4.3. METODA VENITULUI

Metoda venitului examinează datele privind venitul și cheltuielile generate de bunul imobiliar care urmează a fi evaluat și estimarea valorii lui aplicând procedura de capitalizare sau actualizarea fluxurilor de numerar, cu alte cuvinte proprietarul poate obține venit fie din utilizarea bunului imobiliar în activitatea comercială sau cea de producție, fie din darea în arendă a bunului imobiliar. În lucrarea prezentă din cauza lipsei volumului necesar de informație metoda venitului nu este aplicată.

CONCLUZIE DESPRE VALOAREA BUNURILOR

1. Valoarea de piață a Complexului de construcții și terenul pentru construcții aferent ,amplasate în mun.Orheri str.Unirii ,156 înregistrate în registrul bunurilor imobile nr.6401106086 estimate la data de 03 mai 2023 proprietatea r. Orhei constituie:

36362000 (treizeci și șase milioane trei sute șaiszeci și două mii) lei.

Evaluator

D.Ursu

BORDEROUL
DE CALCUL AL PREȚULUI NORMATIV
AL TERENULUI PROPRIETATE PUBLICĂ DOMENIUL PRIVAT

” 05 ” mai 2023 mun. Orhei

1. Consiliul r-nului Orhei
(numele, prenumele persoanei fizice)

2. Adresa conferită terenului și numărul cadastral: mun. Orhei, str. Unirii 156 numărul cadastral 6401106086
(satul, numărul cadastral)

3. Suprafața terenului, conform planului geometric, constituie: 3,5566 (trei , cinci mii cinci sute șaizeci și șase) ha
(cu cifre) (cu litere)

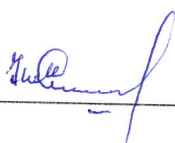
4. Bonitatea medie a solului, stabilită pe republică pentru terenurile destinate construcțiilor, constituie 65 (șăizeci și cinci) grade, iar pentru terenul numărul cadastral 6401106086 și modul de folosință sub construcție, aferent construcțiilor din domeniul public privat, bonitatea medie a solului stabilită pentru orașul Orhei, constituie: 67 (șăizeci și șapte) grade
(cu cifre) (cu litere)

5. Tariful pentru o unitate grad – hectar stabilit în anexa la Legea 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, poziția IV, constituie: 36169,48 (treizeci și șase mii una sută șăizeci și nouă) lei, 48 bani pentru o unitate grad hectar.
(cu cifre) (cu litere)

6. Prețul normativ al terenului (pct. 3 × pct. 4 × pct. 5) constituie: 8618904,96 (Opt milioane șase sute optsprezece mii nouă sute patru) lei și 96 bani
(cu cifre) (cu litere)



Specialist Principal SARF



Mihai Curchi