



RAPORT DE EVALUARE ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

nr. 0369729

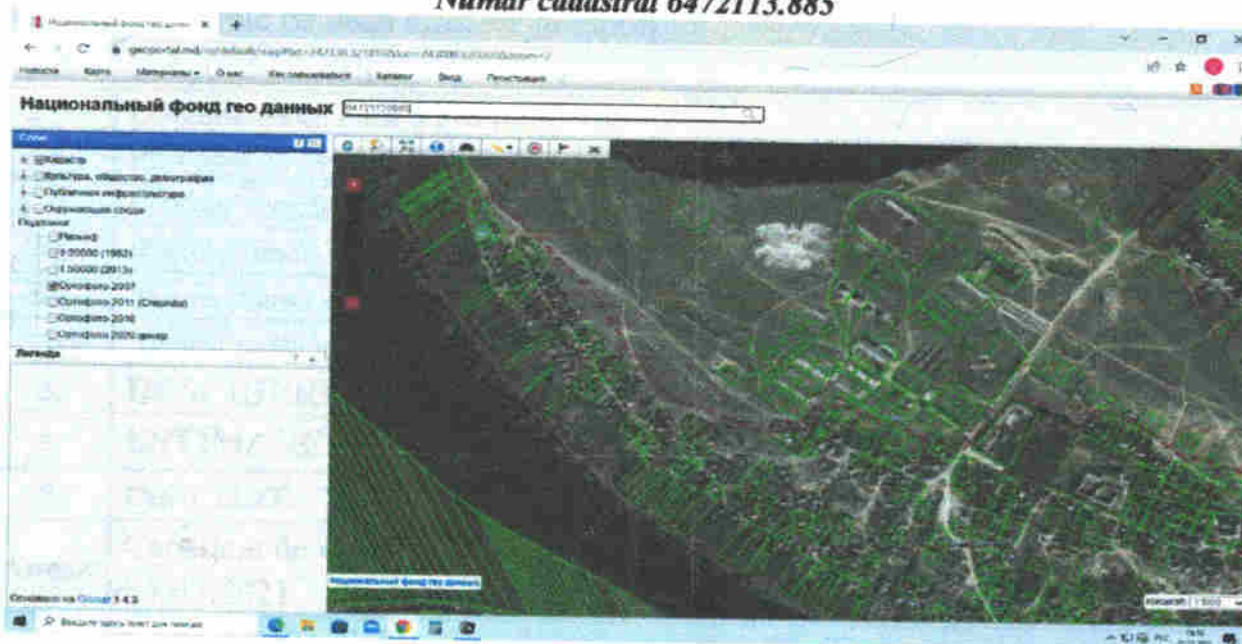
Întocmit la: 21.02.2022

Obiectul estimat:

Teren p/u construcții

amplasat pe adresa r. Orhei com. Trebujeni, sat. Trebujeni

Număr cadastral 6472113.885



BENEFICIAR: Primăria Trebujeni

Adresa juridică: r. Orhei sat. Trebujeni

EXECUTOR: FILIALA ORHEI a CAMEREI de COMERȚ și INDUSTRIE a REPUBLICII MOLDOVA

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

DATA EVALUĂRII

21.02.2022

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
	Certificat de calificare nr. 303 din 27.09.2021
	Documente prezentate de beneficiar



1. NOTĂ INTRODUCIVĂ

În prezentul Raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a terenului pentru construcții nr. cadastral: 6472113.885 cu $S = 0,0918ha$, amplasat pe adresa r.Orhei, com.Trebujeni, sat. Trebujeni. Prestarea serviciilor s-a efectuat în temeiul Contractului Nr. 04220198 din 21 februarie 2022, de estimare a valorilor imobile, semnat de către Beneficiarul serviciilor de evaluare – Primăria Trebujeni. Conform Registrului bunurilor imobile I.P. „Agenția Servicii Publice” terenul este amplasat pe adresa r. Orhei, com. Trebujeni, sat. Trebujeni. Terenul supuse evaluării are modul de folosință pentru construcții, cu drept de proprietate – a com. Trebujeni

Temeiul înscrierii dreptului de proprietate:

– Decizia Consiliului local nr.5/4 din 29.10.2021(6401/21/34191)

Grevări și interdicții ale drepturilor patrimoniale:

Tipul grevării: Nu sunt înscrieri

Notări, interdicții nu sunt înscrieri.

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

1.1. Determinarea sarcinii de evaluare

Denumirea Indicilor	Caracteristici
Obiectul evaluării	Teren pentru construcții
Numărul cadastral	6472113.885
Amplasarea terenurilor supuse evaluării	Rl.Orhei com.Trebujeni sat. Trebujeni
Amplasarea în localitate	pereferie
Scopul și sarcina evaluării	Estimarea valorii de piață, pentru licitație
Proprietarul obiectelor evaluării	Com.Trebujeni
Beneficiarul raportului de evaluare	Primăria Trebujeni

1.1.1 Date despre teren

Numărul cadastral	6472113.885
Adresa/Amplasarea	Rl.Orhei com.Trebujeni sat. Trebujeni
Suprafața totală	0,0918ha
Modul de folosință/utilizarea	Pentru construcții
Domeniul	Privat
Dreptul de proprietate	Com.Trebujeni
Amplasarea în localitate	În marginea localității
Îmbunătățiri	Pe teren este amplasată o construcție comercială
Beneficiarul	Primăria Trebujeni

1.2. Rezultatele evaluării

Denumirea Indiciilor	Caracteristici și valori
Caracteristica succintă a obiectelor evaluării	Teren p/u construcții 1 buc
Data evaluării	21.02.2022
Data inspectării obiectului	21.02.2022
Data întocmirii raportului	21.02.2022
Tipul valorilor estimate	Valoarea de piață,
Valoarea de piață : Teren p/u construcții nr.cadastral: 6472113.885	240000MDL

Notă: Terenul amplasat pe adresa r. Orhei com.Trebujeni,sat. Trebujeni supuse evaluării are modul de folosință: pentru construcții și aparține cu drept de proprietate – com.Trebujeni. Terenul supuse evaluării este evaluate prin metoda analizei vânzărilor comparabile ca teren liber de construcții și îmbunătățiri. 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 evaluatorului

1. Registrul bunurilor imobiliare
2. Planul de amplasament

Evaluator

Certificat de calificare seria EI -X nr.0004

 / Ursu Daniel

Vizat de conducerea

Filialei Orhei a Camerei de Comerț și Industrie

Directorul Filialei Orhei a CCI a RM

 / Colun Vitalie

2. ASPECTE GENERALE

2.1 Beneficiarul evaluării – Primăria Trebujeni

IDNO: c/f 1007601003345

Sediul: r. Orhei sat. Trebujeni

2.2. Executorul evaluării – FILIALA ORHEI a CAMEREI de COMERT și INDUSTRIE a REPUBLICII MOLDOVA

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

IDNO – c/f 1002600036967.

Tel.: 0235-2-04-61, 02535-27-5-27.

2.3. 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;

Obiect al evaluării – bunul imobiliar 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 cărora evaluatorul poate recomanda o anumită mărime a valorii bunului imobiliar;

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

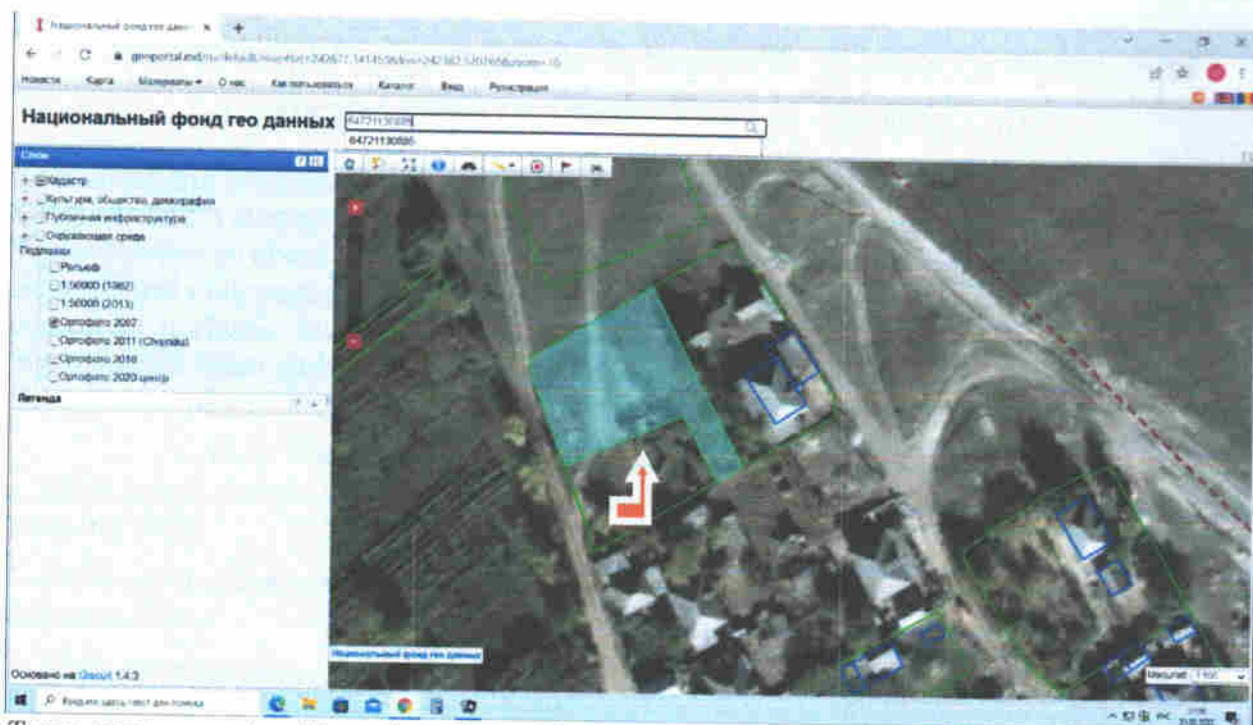
Valoare de piață (Conform Legii cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 18.04.2002.) – suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns.

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,

3. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII ȘI ANALIZA AMPLASĂRII

1. Obiectul supus evaluării, reprezintă terenul, cu destinație pentru construcții. La momentul inspectării s-a constatat că terenul este liber de construcții. Mai detaliat starea tehnică a terenului este reflectată în tabelă

Aplasarea pe hartă a terenului nr.cadastral: 6472113.885



Teren pentru construcții amplasat la periferia sat. Trebujeni în marginea satului –La momentul inspectării s-a constatat: Terenul are panta mai mica de 3% și este liber de construcții.

Caracteristica generala.

Nr. cadastral:	Suprafata, ha	Destinația	Panta	Configuratia
Teren nr.cadastral: 6472113.885	0,0918	p/u construcții	<3%	neregulată

**Notă: Suprafața indicată s-a luat conform registrului bunurilor imobile*

Analiza amplasării:

Indici	Caracteristici
Denumirea localității	r.Orhei com.Trebujeni
Denumirea sectorului administrativ	Primăria Trebujeni
Adresa	r. Orhei com.Trebujeni,sat. Trebujeni
Domeniu	privat
Infrastructura economică și socială	medie
Accesul la căile de transport	Eșire direct la drum

4. ESTIMAREA VALORII BUNULUI IMOBIL

Determinarea valorii se calculeaza in conformitate cu toți factorii care influențeaza la piața imobilă in întregime. Pentru determinarea valorii de fapt se folosesc trei metode principale:

- metoda costului
- metoda venitului
- metoda analizei vânzărilor comparabile

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 cel 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. În raportul dat metoda costului nu este aplicată.

4.2. METODA ANALIZEI VÎNZĂRILOR COMPARABILE EVALUAREA TERENULUI

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 vânzărilor 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 pământ amplasate în R. Moldova zona de centru, folosite cu acelaș scop. Selectăm trei loturi de teren din oferte propuse pentru vânzare.

CARACTERISTICILE BUNURILOR IMOBILIARE COMPARABILE

1. Teren pentru construcții r.Orhei sat.Persecina S = 0,13ha – Preț -13000 EUR Perioada – februarie 2022.
2. Teren pentru construcții r.Orhei sat.Persecina S =0,10ha – Prețul – 19500 EUR.Perioada – februarie 2022.
3. Teren pentru construcții r.Orhei sat.Ivancea S=0,15ha. Prețul –15000EUR. Perioada – februarie 2022.

Argumentarea ajustărilor

Cursul oficial al BNM la data 21 februarie 2022 EUR = 20,4477 lei

Toate aceste obiecte sunt propuse spre vânzare, iar ajustările caracteristicilor acestora conform bunului evaluat sunt prezentate mai jos.

- Dreptul de proprietate
- Condițiile de finanțare
- Data tranzacției
- Infrastructura
- Căi de acces
- Ecologia

Pentru aceste elemente de comparație nu s-a făcut nici o corecție, întrucât sînt identice cu obiectul evaluării

Dreptul de proprietate- sa aplicat corecție de diminuare în valoare de de 5% p/u toate obiectele comparabile - mai avantajos față de obiectul estimat.

Amplasarea - sa aplicat corecție de diminuare în valoare de de 3% pentru obiectul unu și doi și 2% pentru trei amplasarea mai avantajoasă față de obiectul estimat.

- Suprafața terenului – sa aplicat corecție de diminuare în valoare de de 3% pentru obiectul unu, și pentru trei-2% deoarece au suprafețe mai mari față de obiectul supus evaluării(mai avantajos).

-Negocierea prețului – conform cercetărilor pieței la comercializarea terenurilor destinate construcției are loc o cedare a prețului, iar datele din sursele utilizate se consideră ca avînd un anumit grad de eroare, prin urmare tuturor bunurilor comparabile li s-a aplicat o corecție de diminuare de 5 %.

Ajustările s-au luat ca procent din valoarea obiectului de comparație în dependență de caracteristicile individuale a fiecărui obiect în parte conform convingerilor și practicii evaluatorului și sun redade in tabela de mai jos.

Caracteristica bunurilor imobiliare	Obiectul de evaluare	Obiectele - analogice		
		Terenul Nr.1	Terenul Nr.2	Terenul Nr.3
Prețul de propunere al terenului, lei		265727	398730	306715
Suprafața terenului, ar	9,18	13	10	15
Prețul pentru 1ar, lei		20440	39873	20447
Dreptul de proprietate	public	privat	privat	privat
Corectare		0,95	0,95	0,95
Prețul corectat, lei		19418	37879	19425
Condițiile de finanțare	de piață	de piață	de piață	de piață
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		19418	37879	19425
Condițiile de vânzare		ofertă	ofertă	ofertă
Corectare		0,95	0,95	0,95
Prețul corectat, lei		18447	35985	18453
Data ofertei		februarie2022	februarie2022	februarie2022
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		18447	35985	18453
Amplasarea terenului	r. Orhei Tribujeni	r. Orhei Peresecina	r. Orhei Peresecina	r. Orhei Ivancea
Corectare		0,97	0,97	0,98
Prețul corectat, lei		17893	34905	18083
Suprafața ar	9,18	13	10	15
Corectare la suprafața		0,97	1,0	0,95
Prețul corectat, lei		17356	34905	17179
Ecologia	bună	bună	bună	bună
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		17356	34905	17179
Starea tehnică	liber	liber	liber	liber
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		17356	34905	17179
Ajustarea generală		0,849	0,875	0,840
Coefficient de ponderabilitate		2	3	1
Prețul medie pentru 1ar		26101lei		

Informația despre obiectele analogice a fost luată din rețeaua internet (<https://999.md/ro/72094229>, <https://999.md/ro/69979690>, <https://999.md/ro/72188176>)

Astfel valoarea de piață a terenului evaluat determinată prin metoda analizei vânzărilor



comparabile va constitui:

Teren pentru construcții nr.cadastral: 6472113.885 – 9,18 ar x 26101lei = 239607lei

Valoarea de piață a terenului evaluat prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Denumirea obiectului	Suprafața terenului ha	Valoarea de piață lei
Teren pentru construcții nr. cadastral: 6472113.885	9,18	240000

4.3 METODA VENITULUI

Metoda venitului examinează datele privind venitul și cheltuelile 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 dindarea în arendă a bunului imobiliar. În raportul prezent metoda venitului nu este aplicată din cauza lipsei informației.

5. CONCLUZIE DESPRE VALOAREA IMOBILULUI

I. Valoarea de piață a imobilului estimat la data de 21 februarie 2022 amplasat în r. Orhei com. Tribujeni sat. Tribujeni, constituie:

Teren p/u construcții nr. cadastral: 6472113.885 – 240000 (două sute patruzeci mii) lei

Evaluator

Ursu Daniel

ANEXA LA RAPORTUL DE EVALUARE NR.0369729

Instituția Publică "Agenția Servicii Publice"
Serviciul cadastral teritorial "ORHEI"

CERTIFICAT

Data eliberării 22.12.2021

Prin prezenta, se confirmă că la data eliberării prezentului certificat, în Registrul bunurilor imobile există următoarele înscrisuri valabile referitoare la bunul imobil și drepturile asupra lui.

Registrul bunurilor imobile 6472113885

Capitolul

A,B (Verificat , 22.12.2021)

Deschis

22.12.2021

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral 6472113.885

Adresa r-nul Orhei, com. Trebujeni, sat. Trebujeni

Modul de folosință Pentru construcții

Domeniul Privat

Suprafața 0.0918 ha

Tipul hotarelor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1

Bunul imobil 6472113.885

Cota parte 1.0

Proprietarul Comuna Trebujeni, Raionul Orhei,

Domiciliul / Sediul r-nul Orhei, com. Trebujeni, sat. Trebujeni,

Temelul înscrierii Decizia Consiliului local nr. 5/4 din 29.10.2021 (6401/21/34191)

Data înregistrării 09.12.2021

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrisuri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrisuri

Interdicții.

Nu sunt înscrisuri

Numele, prenumele registratorului - Ciurac Veaceslav

Semnătura, ștampila și data -

22.12.21



