



**Proiect**

**DECIZIE nr. \_\_\_\_\_**

**din “ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2022**

Privind expunerea la licitație funciară,  
prin vânzare-cumpărarea unui bun imobil  
din str. Ștefan cel Mare, 132, mun. Soroca  
cu nr. cadastral 7801118.693

În temeiul Legii 436/2006 „Cu privire administrația publică locală” art. 3 (2), 14 (1), (2) b), c) și e), 77(2) și (3), nr. 523/1999 „Cu privire la proprietatea publică a unităților administrative-teritoriale”, nr. 435/2006 „Cu privire la descentralizarea administrativă”, nr. 121/2007 „Cu privire la administrarea și dețatizarea proprietății publice”, nr. 1308/1997 „Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, art. 1177-1184 Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, Codul Administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018, art. 55 alin. (1), Hotărârea Guvernului nr. 136/2009 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere”, Decizia C/m nr. 14/9 din 28.10.2021, Consiliul Municipal Soroca

**DECIDE:**

1. Se acceptă expunerea la licitație funciară, prin vânzare-cumpărare: trei construcții-temelii nefinisate, din str. Ștefan cel Mare, 132, mun. Soroca, suprafața 1184,6 m.p., cu terenul aferent nr. cadastral 7801118.693, suprafață 1,9108 ha, mod de folosință – pentru construcții.
2. Prețul normativ al terenului este de 5390786 (cinci milioane trei sute nouăzeci mii șapte sute optzeci și șase) lei.
3. Valoarea de piață a terenului conform raportului de evaluare nr. 0368423, constituie suma de 2799412 (două milioane șapte sute nouăzeci și nouă mii patru sute doisprezece) lei, iar a construcției nefinisate este de 431822 (patru sute treizeci și una mii opt sute douăzeci și doi) lei.
4. Se acordă Primarului mun. Soroca în calitate de organizator următoarele împluterniciri:
  - publicarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova a comunicatului informativ privind desfășurarea licitației funciare.
  - contractarea serviciilor cu un licitant în modul stabilit.
  - încheierea contractului de vânzare - cumpărare.
5. Prezenta decizia se aduce la cunoștință publică și întră în vigoare prin publicarea în Registrul de Stat al Actelor Locale.

PREȘEDINTELE ȘEDINȚEI

SECRETARUL C/M

MARCEL BUȘAN

Elaborat:

\_\_\_\_\_ Nicolae Leșan

Coordonat:

\_\_\_\_\_ Lilia Pilipețchi, primar

Avizat:

\_\_\_\_\_ Mînăscurtă Ghenadie, viceprimar

\_\_\_\_\_ Ghimpu Valerii, viceprimar

\_\_\_\_\_ M. Bușan, secretarul C/m

\_\_\_\_\_ I. Barbaroș, jurist

**Notă informativă**  
**la proiectul de decizie „privind expunerea la licitație funciară, prin vânzare-cumpărarea unui bun imobil”**

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
-Primăria mun. Soroca, dl Nicolae Leșan, specialist-principal
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite
-Proiectul de decizie a fost elaborat temeiul Legilor nr. 436/2006 „Cu privire administrația publică locală” art. 3 (2), 14 (1), (2) b), c) și e), 77(2) și (3), nr. 523/1999 „Cu privire la proprietatea publică a unităților administrative-teritoriale”, nr. 435/2006 „ Cu privire la descentralizarea administrativă”, nr. 121/2007 „Cu privire la administrarea și deetatzarea proprietății publice”, nr. 1308/1997 „ Privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului”, art. 1177-1184 Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107/2002, Codul Administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018, art. 55 alin. (1), Hotărârea Guvernului nr. 136/2009 „Cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere”, Decizia C/m nr. 14/9 din 28.10.2021
3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene.
-Nu este necesar
4. Fundamentarea economico-financiară
- suportă cheltuieli
5. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare
-Corespunde cerințelor prevederilor legale
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului: -nu necesită
-Anunțul despre inițierea proiectului de decizie se publică pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Soroca <a href="http://www.primisoroca.md">www.primisoroca.md</a> ; inclusiv se transmite pentru consultare consilierilor municipali, inclusiv și altor părți cointeresate din mun. Soroca. Recomandările părților interesate, cu privire la elaborarea proiectului menționat, pot fi expediate în adresa Primăriei mun. Soroca: direct la sediul pe str. Ștefan cel Mare, 5, MD-3000, mun. Soroca; sau prin posta electronică <a href="mailto:msoroca@matc.md">msoroca@matc.md</a> .
7. Constatările expertizei juridice
Proiectul este coordonat cu juristul Primăriei pentru expertiza juridică

Nicolae Leșan, specialist principal

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

**E X T R A S**

**din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor**

*Eliberat* municipiul Soroca, raionul Soroca *Data eliberării* 12.01.2022  
*Numărul de înregistrare* 7801/21/22946 *Valabil până la* 14.03.2022

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

**Registrul bunurilor imobile 7801118693**

*Capitolul* **A,B**  
*Deschis* **05.07.2021**

**Subcapitolul I. Bunul imobil**

1.0 Bunul imobil **Teren**  
Numărul cadastral **7801118.693**  
Adresa **r-nul Soroca, mun. Soroca str. Ștefan cel Mare, 132**  
Modul de folosință **Pentru construcții**  
Domeniul **Privat**  
Suprafața **1.9108 ha**  
Tipul hotarelor **generale**

**Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil**

2.1 Bunul imobil **7801118.693**  
Cota parte **1.0**  
Proprietarul **municipiul Soroca, raionul Soroca,**  
Domiciliul / Sediul  
Temeiul înscrisurii **Decizia Consiliului local nr. 11/12 din 02.06.2021 (7801/21/11603)**  
**Decizia Consiliului local privind formarea bunurilor imobile prin combinare nr. 15/14 din 09.12.2021 (7801/21/22946)**  
Data înregistrării **02.07.2021**

**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 **Miniscula Rodica**  
Semnătura, ștampila și data **12.07.2022**





**BORDEROU DE CALCUL AL PREȚULUI  
NORMATIV AL PĂMÎNTULUI**

mun. Soroca

1. Adresa conferită terenului: mun. Soroca, str. Ștefan cel Mare, 132, nr. cadastral 7801118.693.
2. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, poziția IV, constituie 36169,48 (treizeci și șase mii o sută șaiszeci și nouă lei și 48 bani) lei .
3. Suprafața terenului conform planului cadastral, constituie 1,9108 ha.
4. Bonitatea medie a solului, stabilită pe teritoriul Republicii Moldova, pentru terenurile care nu sunt destinate construcției casei de locuit, constituie 65 (șaiszeci și cinci) grade.
5. Coeficientul aplicat terenurilor în funcție de amplasarea și amenajarea inginerească constituie 1,20 (unul întreg și douăzeci).

$36169.48 \text{ lei} \times 1,9108 \text{ ha} \times 65 \times 1.20 = 5390786$  (cinci milioane trei sute nouăzeci mii șapte sute optzeci și șase) lei.

PRIMARUL MUNICIPIULUI

LILIA PILIPEȚCHI

CONTABIL-ȘEF

CALMAȚUI SILVIA

Ex. N. Leșan  
Tel. 0230 26130



**09220021SO / 0368423**

**20.01.2022**

**Bunul imobil:**

**“Temelii ale blocurilor locative cu teren aferent”**

**Situat pe adresa:**            **Or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 132.**

**Proprietar:**                    **Primăria municipiului Soroca.**  
Or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 5.

**Beneficiar:**                    **Primăria municipiului Soroca.**  
Or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 5.  
Tel.: 023026130.

**Executor:**                    **CCI RM, filiala Soroca.**  
Nr. certificatului de înregistrare/codul fiscal – 1002600036967,  
Cont IBAN – MD77AG000000225132601119 în  
Moldova-Agroindbanc SA Soroca,  
cod bancar - AGRNMD2X771; cod TVA – 0503679.  
Tel.: 230-23281.

**Data evaluării:**            **18 ianuarie 2022.**

**or. Soroca**  
**- 2022 -**

**I. DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE ȘI CONCLUZIILE STABILITE.****I.I. DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE:**

<b>1. Obiectul evaluării</b>	<b>Temelii ale blocurilor locative cu teren aferent</b>
➤ Tipul bunului imobil	Construcții nefinalizate, neînregistrate.
➤ Modul de folosință	Nu se folosesc.
➤ Numărul cadastral	780118693 / -.01, -.02, -.03.
➤ S teren: totală / în propr. (ha)	1,9108 / 1,9108
➤ S construcții (neînreg.) (m2)	1184,6
➤ Adresa amplasării	Or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 132.
<b>2. Beneficiarul serviciilor de evaluare</b>	Primăria municipiului Soroca.
<b>3. Temei pentru evaluare</b>	Contract nr. <a href="#">09220021SO</a> din 18.01.2022.
<b>4. Scopul evaluării</b>	Pentru realizare.
<b>5. Sarcina</b>	Determinarea valorii de piață.
<b>6. Dreptul de proprietate</b>	Public.
<b>7. Drepturile evaluate</b>	Complete.

**I.II. CONCLUZIILE STABILITE**

<b>1. Accesul la rețele ingineresti</b>	Electricitate, apeduct, canalizare, gaz (alături).
<b>2. Nivelul de finalizare</b>	-
<b>3. Nivelul de atractivitate de piață</b>	Mediu.
<b>4. Perioada estimată de expunere a obiectului</b>	12 luni.
<b>5. Cea mai eficientă utilizare a bunului imobil</b>	Blocuri locative cu teren aferent – după o expertiză tehnică.
<b>6. Data inspectării</b>	18.01.2022.
<b>7. Data evaluării</b>	18.01.2022.
<b>8. Rata de schimb la data evaluării</b>	20,5679 lei RM/€; 18,0183 lei RM/\$.
<b>9. Valoarea de piață totală, lei MD (cu TVA)</b>	<b>3231000 (Trei milioane două sute treizeci și una mii).</b>

❖  Prezentul raport conține descrierea bunului evaluat, informația colectată la temă, etapele studiului efectuat și concluziile efectuate, care prezintă un tot integrat și nu pot fi tratate separat. De asemenea în raport sînt incluse garanțiile obiectivității noastre și condițiile de presupunere și limitative.

**Evaluator al bunurilor imobile**

Certificat de calificare: EI-X, 0004 din 03.03.2021

**Teodor Cilipic**

## II. SUPOZIȚII ȘI RESTRICȚII PRINCIPALE:

Partea integră a prezentului raport include următoarele supoziții și restricții principale:

1. Prezentul raport este veridic numai în volum complet și în scopurile susindicate.
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor patrimoniale asupra proprietății evaluate sau pentru chestiunile legate de examinarea acestor drepturi patrimoniale. Drepturile patrimoniale proprietății evaluate se consideră autentice. Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice pretenții sau restricții, în afară de cele indicate în raport;
3. Evaluatorul presupune lipsa oricăror factori ascunși, care influențează evaluarea și starea proprietății. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existența unor asemenea factori ascunși, nici pentru necesitatea elucidării lor.
4. Datele, obținute de evaluator care se găsesc în raport, se consideră veridice. Totodată evaluatorii nu pot să garanteze veridicitatea absolută a informației, de aceea pentru toate datele se indică sursa 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, precum și a standardelor naționale și internaționale de evaluare.
6. Nici beneficiarul evaluării, nici evaluatorul nu pot folosi raportul altfel, decât conform prevederilor prezentului raport.
7. Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorilor referitor la valoarea bunului imobil, poartă un caracter de recomandare și nu reprezintă garanția că obiectul va fi comercializat neapărat în mod obligatoriu la prețul indicat în prezentul raport.
8. Preventiv evaluării nu a fost efectuată expertiza tehnică a bunului imobil.
9. Păreră evaluatorului referitor la valoarea de piață a obiectului e veridică doar la data evaluării. Evaluatorul nu poartă nici o răspundere pentru schimbarea factorilor economici, juridici și altora, care pot să apară ulterior și să influențeze situația de piață și corespunzător valoarea de piață a obiectului.
10. Raportul dat constituie o evaluare concretă, care nu poate fi prezentat persoanelor terțe, ce nu vor figura în actele viitoare în corespundere cu scopul evaluării și nu se permite referirea la raport în alte activități.
11. Denumirea, cantitatea, modelul indicate în Raportul de evaluare, au fost indicate conform documentelor prezentate de către beneficiar și identificate la fața locului.

## III. DOCUMENTE PREZENTATE:

1. Extras din Registrul electronic al I.P. „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru.
2. Planul geometric al bunului imobil.
3. Demers a Primăriei municipiului Soroca nr. 02/1-44/10 din 13.01.2022.
4. Extras din Registrul de stat al unităților de drept nr 34103 din 18.11.2019.

**Inițiat: Reprezentantul beneficiarului** / \_\_\_\_\_ / **Pilipețchi Lilia**

**Vizat: Directorul filialei Soroca CCI RM:** / \_\_\_\_\_ / **Catruc Lilia** L.Ș.



#### IV. INFORMAȚII DESPRE EVALUATORI:

- Cilipic Teodor - Expert-evaluator al filialei Soroca Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova. Studii superioare – inginer constructor. Stagiul de muncă pe specialitate – 31 ani, inclusiv ca evaluator – 22 ani. Certificat de calificare: EI-X, 0004 din 03.03.2021.

#### V. DATE GENERALE.

##### V.1. CERTIFICATUL DE CALITATE AL EVALUĂRII.

Evaluatorul, care a îndeplinit lucrarea dată, în baza cunoștințelor și convingerilor și activității lor confirmă că:

- ◆ afirmațiile și faptele cuprinse în prezentul Raport, sînt veridice și corecte;
- ◆ analiza independentă și profesională, opiniile și concluziile enunțate corespund supozițiilor făcute și condițiilor limită, aparținînd personal dumnealui;
- ◆ nu are interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării și este liber de orice angajamente suplimentare (în afară de cele rezultante prezentului raport) față de careva parte, legată de obiectul evaluării;
- ◆ plata pentru serviciile prestate nu ține de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat și nu depinde de asemenea, de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea stabilită în favoarea uneia din părțile cointeresate.

##### V.2. DOCUMENTE CA BAZĂ A EVALUĂRII:

###### a) Acte legislative:

1. Legea nr. 393-XIV din 13.05.1999 cu privire la Camera de Comerț și Industrie.
2. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002.
3. Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM cu nr. 958 din 04.08.2003.

###### b) Standarde internaționale:

1. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția română 2020.

###### c) Surse de informare:

1. Registrul electronic al Agenției Relații Funciare și Cadastru al R. Moldova
2. Ziarul regional „Observatorul de Nord”
3. Site [www.imobile.md](http://www.imobile.md), [www.999.md](http://www.999.md), [www.case.md](http://www.case.md), [www.makler.md](http://www.makler.md).

###### d) Acte care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare:

1. Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile seria EI-X, 0004 din 03.03.2021.
2. Cerere-comandă nr. [09220021SO](#) din 18.01.2022.
3. Contract de prestare a serviciilor de evaluare nr. [09220021SO](#) din 18.01.2022.

###### e) Documente anexate:

1. Extras din Registrul electronic al I.P. „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru.
2. Planul geometric al bunului imobil.
3. Demers a Primăriei municipiului Soroca nr. 02/1-44/10 din 13.01.2022.
4. Extras din Registrul de stat al unităților de drept nr 34103 din 18.11.2019.
5. Certificat de calificare seria EI-X, 0004 din 03.03.2021.

## VI. METODOLOGIA EVALUĂRII:

### VI.1. Terminologie, privitor la evaluare:

**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;

**Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

**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, ținând cont de uzura clădirii sau construcției evaluate.

**Valoarea de reconstituire** – suma cheltuielilor totale necesare pentru crearea unei copii exacte a clădirii sau a construcției evaluate, calculată în baza prețurilor de piață existente la data evaluării, cu aplicarea materialelor și tehnologiilor identice celor utilizate pentru construirea obiectului evaluării și ținând cont de uzura lui.

**Deprecierea acumulată** este deprecierea valorii de reconstituire sau a valorii de înlocuire a clădirii, care a parvenit în rezultatul uzurii fizice, funcționale și economice.

**Drepturile evaluate** – conform Codului Civil al Republicii Moldova, art.315: „Proprietarul are drept de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Posesiunea presupune stăpânirea efectivă a bunurilor”. Folosirea constă în întrebuiințarea calităților utile ale bunurilor, iar dispoziția prevede determinarea destinului lui. Proprietarul are dreptul să efectueze diferite tranzacții cu bunul imobiliar ce-i aparține conform Legislației în vigoare, dacă aceasta nu lezează interesele și drepturile altor persoane, inclusiv înstrăinarea averii în proprietatea altei persoane; transmiterea dreptului de utilizare, folosire și împărțire a averii; punerea averii în gaj (ipoteca), etc.

### VI.2. Procesul de evaluare

Procesul de evaluare reprezintă o consecutivitate de proceduri care sunt utilizate de către evaluatori pentru a estima valoarea bunului.

În scopul estimării valorii de piață a obiectului dat au fost executate următoarele proceduri:

- Identificarea obiectului evaluării și drepturilor de proprietate, care include inspectarea obiectului evaluării, studierea documentației tehnice, etc.;

- Colectarea și analiza informației necesare pentru estimarea valorii de piață;

- Aplicarea abordărilor în evaluare - *Standardele de Evaluare ANEVAR, ediția 2020, prevăd următoarele abordări în evaluare:*

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost;

- Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;

- Întocmirea raportului de evaluare.

### **VI.3. Revista abordărilor (metode) în evaluarea bunurilor imobiliare**

#### **© Abordarea prin cost**

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

#### **© Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

#### **© Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

### **VI.4. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale**

În rezultatul aplicării diferitor metode pentru evaluarea unei proprietăți imobiliare, sunt obținute mai multe rezultate. Prin intermediul analizei concluziilor alternative obținute în procesul de evaluare este necesar de a ajunge la un indicator unic al valorii obiectului evaluat. Această parte a procesului de evaluare este denumită **reconciliere**.

Procedura de reconciliere este constituită din două etape:

- 1) revizuirea pozițiilor tehnice și conceptuale ale analizei, care include explicarea diferențelor între valorile estimate și determinarea celei mai credibile valori;
- 2) estimarea valorii finale.

## **VII. COLECTAREA ȘI ANALIZA DATELOR:**

### **VII.1. ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.**

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

Valoarea de piață a bunului imobil este influențată de interacțiunea factorilor externi și interni.

A) Factorii externi:

1. Factorii macroeconomici:

- Sociali (standardele și tendințele sociale).
- Economici (starea și tendințele economiei țării în ansamblu).
- Politici (reglementările și acțiunile statului în domeniu).

2. Factorii microeconomici - specifici pentru piața dată și segmentul pieței la care se referă bunul imobiliar evaluat:

- Lista proprietăților competitive, obiectele oferite pentru vânzare, obiectele propuse pentru arendă, studiul cererii, ratele de absorbție al pieței.
- Factorii de mediu (poziționarea imobilului față de sursele de poluare, influențele naturale asupra mediului de viață uman).

B) Factorii interni:

- Factorii specifici obiectului evaluării, care includ: costul și deprecierea, veniturile și cheltuielile, rata capitalizării, drepturile de proprietate, modul de utilizare a bunului.

Factorii macroeconomici, care caracterizează starea social-economică a țării în ansamblu, descrierea cărora e mai complexă și necesită un studiu aparte, nu vor fi reflectați mai desfășurat în evaluarea dată.

Factorii interni vor fi descriși în capitolele următoare - VII.2, VII.3, VIII.

În capitolul dat se va atrage atenție mai mult asupra factorilor microeconomici incluși în „Analiza pieței imobiliare”. Aici sunt stipulați factorii care influențează mult cererea și oferta. Oferta este influențată de următorii factori: numărul mare de construcții noi sau stocuri de bunuri imobile libere care sunt expuse la vânzare pe segmentul dat al pieței imobiliare; situația demografică, migrația populației pe regiune, impozitul pe bunuri imobiliare. Cererea este influențată de nivelul de dezvoltare a regiunii, starea ecologică, existența locurilor de muncă, situația demografică, corelația costurilor de construcție și a prețurilor de vânzare a bunurilor imobiliare.

Dacă să caracterizăm starea actuală după ciclurile de viață a pieței imobiliare acum ne aflăm la etapa de consum, care se caracterizează prin aceea că un timp îndelungat nu s-au construit obiecte noi, iar cererea permanentă (fie și neînsemnată) duce la micșorarea numărului de obiecte scoase la vânzare. Oferta se micșorează, se egalează cu cererea, iar mai apoi chiar devine mai mică. La această etapă prețurile rămân stabile la un nivel jos, iar la finele acestea încep să crească nesemnificativ.

Piața bunurilor imobile locative. Această piață se caracterizează printr-un număr relativ mare de tranzacții, prin lichiditate înaltă a bunurilor imobile. Ca urmare, analiza ofertelor pentru bunurile imobile locative asigură identificarea tendințelor principale ale respectivului segment mai pronunțat, comparativ cu alte segmente ale pieței imobiliare.

Conform studiului efectuat se constată că cererea față de case de locuit și apartamente e legată de mai mulți factori, așa ca amplasarea imobilului în regiunile localității, poziționarea lui față de obiectele de menire social-culturală și administrativă, planificarea, nivelul de asigurare cu elemente de infrastructură, starea fizică.

*Orașul Soroca* este amplasat în partea de Nord-Est a Republicii Moldova, situat pe malul drept al râului Nistru, în dreptul satului Țechinovca din Ucraina, la o distanță de 160 km de capitala Chișinău. Conform datelor Biroului Național de Statistică, suprafața orașului constituie 13,11 km<sup>2</sup>. Având 35,3 mii locuitori, este clasat după acest criteriu, al doilea în regiunea de nord și al optulea în țară.

Câmpul muncii este prezent prin activitatea întreprinderilor din următoarele domenii: colectarea și procesarea producției agricole; fabricarea produselor de panificație; producerea conservelor; fabricarea lactatelor; producerea hidromotoarelor și diferitor articole metalice pentru tehnica agricolă; producerea îmbrăcămintei și încălțăminte; producerea materialelor de construcție, mobilei, articolelor de tâmplărie; comerțul, inclusiv cu materiale de construcții; stații de deservire auto; întreprinderi de transport auto.

Date statistice pe raionul Soroca preluate de pe site-ul [www.date.gov.md](http://www.date.gov.md):

Tabelul nr.1

Denumirea	Anul 2019	Anul 2020	%
Tranzacții cu apartamente (vânzare-cumpărare)	297	214	72%

Tabela nr.2

Denumirea	Anul 2019	Anul 2020	%
Cîstigul salarial mediu, lei	5388,40	5994,10	111,2

Astfel numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare cu apartamente pe raionul Soroca în anul 2020 e în scădere față de anul 2019. Se datorează îngrijorării populației țării din pricina situației pandemice. În același timp cîstigul salarial mediu pe raion a crescut cu 111,2 %.

Dacă să caracterizăm starea actuală după ciclurile de viață a pieței imobiliare acum ne aflăm la finele etapei de consum, care se caracterizează prin aceea că un timp îndelungat nu s-au construit obiecte noi, iar cererea permanentă (fie și neînsemnată) duce la micșorarea numărului de obiecte scoase la vânzare. Oferta se micșorează, se egalează cu cererea, iar mai apoi chiar devine mai mică. La această etapă prețurile rămân stabile la un nivel jos, iar la finele acestea încep să crească nesemnificativ. Următoarea etapă care de acum demarează, este etapa construcțiilor noi.

## VII.2. DREPTURILE EVALUATE:

- Temelii a blocurilor locative 01, 02, 03 cu teren aferent „7801118693”.
- Proprietar – Primăria municipiului Soroca.
- Temeliile sînt inventariate dar neînregistrate la SCT Soroca.
- Bunul imobil e liber de grevări și interdicții în exercitarea drepturilor patrimoniale.
- Drepturile evaluate se consideră complete.

## VII.3. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII.

### VII.3.1. Descrierea amplasării obiectului evaluării:

Imobilul e amplasat în regiunea „Fabrica de tricotate” a orașului Soroca, lângă strada centrală. Terenul aferent nu e îngrădit.

Analizînd harta orașului se constată că amplasarea imobilului are următoarele caracteristici:

- amplasarea în zona medie a orașului, în apropiere cu zona industrială.
- alături se află două blocuri locative cu locuințe sociale date în exploatare cu 5 ani în urmă, care inițial era planificat să facă parte din același complex cu temeliile evaluate.
- acces la toate rețelele ingineresti de pe terenul alăturat;

Imobilul se mărginește: Din dreapta - cu un teren viran al spațiilor verzi în proprietate publică, din stînga – strada centrală Ștefan cel Mare, din spate – magazin nefuncțional și bloc locativ, din față – blocuri locative cu locuințe sociale. Terenul aferent e de formă poligonală, neîngrădit. Accesul transportului la imobil este. Drum de acces – asfalt și prundiș.

### VII.3.2. Decrierea tehnică a obiectului evaluării:

Bunul imobil e compus din temeliile „01”, „02”, „03”.

#### 1. Caracteristicile tehnice ale obiectelor.

Tabela nr. 3

№ d/o	Indiciul	01- Temelie cu subsol	02- Temelie cu subsol	03- Temelie cu subsol
1.	Teren aferent, ha	1,9108		



2.	Data stopării construcției	1992	1992	1992
3.	Tipul construcției	Bloc locativ cu 9 etaje	Bloc locativ cu 9 etaje	Bloc locativ cu 9 etaje
4.	Suprafața constr., m2	386,8	386,8	411
5.	Suprafața totală, m2	-	-	-
6.	Înălțimea proiectată, m	28	28	28
7.	Volum proiectat, m3	10830	10830	11508

## 2. Starea fizică a obiectelor.

Tabela nr. 4

№ d/o	Elementul constructiv \ obiectele	01-Temelie cu subsol	02-Temelie cu subsol	03-Temelie cu subsol
1.	Temelia	Blocuri din beton armat.	Blocuri din beton armat.	Blocuri din beton armat.
-	- Starea:	Rea. Măcinare, deteriorare.	Rea. Măcinare, deteriorare.	Rea. Măcinare, deteriorare.
2.	Pereții subsolului	Blocuri din beton armat	Blocuri din beton armat	Blocuri din beton armat
-	- Starea:	Rea. Măcinare, deteriorare.	Rea. Măcinare, deteriorare.	Rea. Măcinare, deteriorare. O parte din pereții din spate (20%) – lipsă.
3.	Planșeul subsolului	-	Plite cu găuri din beton armat	Plite cu găuri din beton armat
-	- Starea:	-	Rea. Măcinare, deteriorare. O parte (5%) – lipsă.	Rea. Măcinare, deteriorare. O parte (10%) – lipsă.
4.	Acoperișul	-	-	-
-	- Starea:	-	-	-
5.	Pardoseala	-	-	-
-	- Starea:	-	-	-
6.	Uși	-	-	-
-	- Starea:	-	-	-
7.	Ferestre	-	-	-
-	- Starea:	-	-	-
8.	Finisare interioară	-	-	-
-	- Starea:	-	-	-
9.	Finisare exterioară	-	-	-
-	- Starea:	-	-	-
10.	Apeduct, canalizare	-	-	-
-	- Starea	-	-	-
11.	Electricare	-	-	-
-	- Starea	-	-	-
12.	Încălzire	-	-	-
-	- Starea	-	-	-
13.	Alte lucrări:	-	-	-
-	- Starea	-	-	-

## VIII. ANALIZA CELEI MAI BUNE ȘI EFICIENTE UTILIZĂRI.

Obiectul dat se clasifică ca neaducător de venit.

Bunul imobil a fost planificat ca 3 blocuri locative. Construcția lor a fost stopată cu 30 ani în urmă și din pricina că nu au fost conservate corespunzător s-au uzat sub acțiunea factorilor atmosferici iar unele elemente au fost demontate. Ca o cea mai bună și eficientă utilizare se analizează exploatarea imobilului după finalizare în scopuri locative.

Dar inițial va fi necesar o expertiză tehnică și dacă se va constata că temeliile nu pot fi exploatate, o altă variantă este demontarea elementelor constructive și realizarea lor. Ulterior terenul aferent se va folosi pentru construcții locative.



## IX. EVALUAREA.

### IX.1. Argumentarea și selectarea metodelor de evaluare

La evaluarea bunului imobil, deoarece e nefinalizat se va folosi numai metoda cheltuielilor.

### IX.2. Metoda cheltuielilor:

Abordarea prin cost este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei acumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

Prin metoda costului prețul imobilului s-a calculat după formula:

$$V = V_t + (V_c - D), \quad \text{unde} \quad (1)$$

$V_t$  – valoarea de piață a terenului aferent fiind considerat liber și disponibil pentru cea mai bună și eficientă utilizare.

$V_c$  – valoarea de reconstituire a construcției noi.  $V_c = C_c + C_i + B_i$

Valoarea de reconstituire constă din costul construcției, cheltuieli indirecte și beneficiul investitorului.

$C_c$  - costul construcției prezintă cheltuielile totale, legate direct de edificarea obiectului. Costul construcției se determină pe baza documentației de deviz și a altor documente.

$C_i$  - cheltuielile indirecte prezintă cheltuielile legate de marketing, asigurare, achitarea impozitelor, cheltuielilor curente privind întreținerea obiectului în perioada construcției obiectului. Cheltuielile indirecte se determină pe baza datelor documentate investitorului și analizei pieței obiectelor în construcție.

$B_i$  - Beneficiul investitorului prezintă compensarea riscului, legat de îndeplinirea proiectului de investiții. Suma venitului investitorului depinde de situația concretă pe piață.

$D$  - Deprecierea acumulată  $D = U_f + U_d + U_e$  – deprecierea (fizică, funcțională, economică) a construcției.

$U_f$  - Uzura fizică este determinată de deteriorarea bunului imobiliar sub influența diferitor factori (fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirii, întreținerea nesatisfăcătoare a construcției, etc.)

$U_d$  - Deprecierea funcțională ține de dezvoltarea tehnologiilor contemporane, care permit crearea unor bunuri imobiliare noi, cu capacități mai înalte de a satisface necesitățile pieței.

$U_e$  - Deprecierea economică este determinată de influența unor factori externi bunului imobiliar așa ca schimbările în economia țării, ce se răsfrânge asupra rentabilității întreprinderii, schimbările pe piața imobiliară, în legislația națională, modificarea condițiilor de finanțare.

*Formula generală de calcul al valorii de reconstituire netă a construcțiilor după Culegerea indicilor comasați de cost al construcției este:*

$$V_r = V_c - D \text{ sau } V_r = (C_c * K_i) - D; \quad C_c = C_{un1969} \times K_{cor} \times V_{cl} \times K_{1969-2021} \times K_{tva} \quad (2),$$

unde:  $K_i$  – coeficientul cheltuielilor indexate, ce include:  $K_{id}$  – cheltuielile indirecte;

$$K_{bi} \text{ – beneficiul investitorului. } K_i = K_{id} * K_{bi} = 1,04 \times 1,06 = 1,1 \quad (3)$$

$C_{un1969}$  – Indicele comasat de cost al unității de volum constructiv, suprafață sau lungime în prețurile anului 1969, corespunzător obiectului ales ca analog.

$K_{cor}$  – coeficientul de corectare, ce include diferența de elemente constructive al obiectului evaluării în comparație cu obiectul analog.  $K_{cor} = K_{ml} \times K_s = 0,96 \times 1,0 = 0,96 \quad (4)$

$K_{ml}$  – coeficientul de folosire a materialelor locale la construcția obiectului.

$K_s$  – coeficientul ce ia în considerație zona seismică în care se află imobilul. Pentru raionul Soroca seismicitatea este de 6 grade. Conform UPVS, partea generală, p. 28 –  $K_s = 1,0$ .

$V_{cl}$  – parametrul de capacitate al clădirii în unități de măsură acceptate.

$K_{1969-2021}$  – indexul de recalculare a costului construcției din prețurile anului 1969 în prețurile datei evaluării.

$$K_{1969-2021} = K_{1969-1984} \times K_{1984-1991} \times K_{1991-2021} = 1,2 \times 1,67 \times 44,896 = 89,972. \quad (5)$$

Anul 2021, trimestrul III, construcții locative-economia națională.

$K_{1969-1984}$ ,  $K_{1984-1991}$  – conform scrisorii Ministerului ecologiei și construcțiilor nr. 3445-01-07 din 07.11.2002.

$K_{1991-2021}$  – conform site-ului [www.statistica.gov.md](http://www.statistica.gov.md).

$K_{tva}$  – coeficientul taxei pe valoarea adăugată.  $K_{tva} = 1,0$ , Codul Fiscal al RM, art.103, p.1.

D - deprecierea acumulată a imobilului.

Blocurile locative, temeliile cărora se evaluează, au fost planificate cu 9 etaje. Astfel indicele comasat de cost al unității de volum constructiv s-a luat după catalogul UPVS și tabela respectivă.

### IX.2.1. Valoarea de piață a terenului aferent.

Prin metoda vânzărilor comparabile se determină prețul de piață al terenului în baza analizei tranzacțiilor de vânzare-cumpărare curente a obiectelor comparabile, care sunt asemănătoare cu obiectul evaluării după dimensiuni, venit pe care îl pot aduce și după destinație. Piața de vânzare-cumpărare, prin intermediul cererii și ofertei, determină prețul pentru obiectul supus evaluării în acelaș mod ca și pentru obiectele analogice, concurente.

Metoda dată se bazează pe principiul înlocuirii, din care reiese că, valoarea proprietății care dispune de obiecte înlocuitoare pe piață, de obicei, se stabilește reieșind din cheltuielile pentru procurarea unui obiect analogic cu aceleași caracteristici.

La etapa de selectare a informației inițiale, au fost folosite următoarele surse:

- ziarul "Observatorul de Nord";
- [www.imobile.md](http://www.imobile.md), [www.999.md](http://www.999.md), [www.case.md](http://www.case.md), [www.makler.md](http://www.makler.md)
- informația verbală de la cumpărătorii și vânzătorii de terene aferente cu și fără construcții amplasate.

De menționat faptul că, tranzacțiile de vânzare – cumpărare a unor asemenea obiecte poartă caracter confidențial și e puțin reflectat în documentele oficiale, de aceea evaluatorul s-a orientat mai mult spre ofertele propuse pe piață (vânzare) cu corectarea ulterioară a prețurilor. Această metodă este argumentată din următorul punct de vedere:

- potențialul cumpărător, înainte de a lua decizia privind cumpărarea acestui obiect, neapărat va analiza situația existentă pe piață (alte oferte), ajungând la concluzia unui preț prealabil al obiectului – ofertă, având în vedere toate avantajele și dezavantajele în comparație. În procesul de studiere a pieței imobilului locativ au fost analizate trei obiecte comparabile cu imobilul propus evaluării.

Teren – 7801118693

Tabela nr.5

Elementul de comparație	B.I. ev. (or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 132)	B.I. -1 (or. Soroca, str. Traian)	B.I. -2 (or. Soroca, str. S. Lazo)	B.I. -3 (or. Soroca, str-la Racovățului)
1	2	3	4	5
Prețul de vânzare, Euro	$K_{tva}$	15999	10000	17500
Preț de negociere, Euro	0,9	14399	9000	15750
Constr. neterminat, materiale			-500	-4000
Preț corectat		14399	8500	11750
Suprafața, ari	191,08	10	11	12
Preț, euro/ar		1440	773	979
1. Dreptul de proprietate	public	privat	privat	privat
Corecția, %		0,95	0,95	0,95
Prețul corectat		1368	734	930
2. Condițiile finanțării	de piață	de piață	de piață	de piață
Corecția, %		1	1	1
Preț corectat		1368	734	930
3. Condițiile tranzacției	de piață	de piață	de piață	de piață
Corecția, %		1	1	1
Preț corectat		1368	734	930
4. Condițiile pieței (data)	ian.22	ian.22	ian.22	ian.22
Corecția, %		1	1	1
Preț corectat		1368	734	930
5. Localitate	or. Soroca	or. Soroca	or. Soroca	or. Soroca
Corecția, %		1	1	1
6. Zona amplasării	Tricotate	Tricotate, reg. linistita	Dealul romilor	Bujerăuca, vale



Corecția		0,95	1,1	1
<b>7. Drum de acces, amplasarea</b>	asfalt, prundiș	asfalt, prundiș	prundiș	prundiș
Corecția		1	1,05	1,05
<b>8. Rețele ingineresti</b>	electr., aped., can., gaz - alături	electr., aped.; gaz	electr.	electr., aped., can., gaz
Corecția		0,9	1	0,9
<b>9. Gard / acoperire</b>	-	-	este	este
Corecția		1	0,97	0,97
<b>10. Diferența de destinație</b>	p/u construcții	p/u construcții	p/u construcții	p/u construcții
Corecția		1	1	1
<b>11. Suprafata (ari)</b>	191,08	10	11	12
Corecția		0,80	0,80	0,80
<b>Preț corectat</b>		936	658	682
<b>Corectări, C</b>		4	5	5
<b>Corecția absolută, Ca (lei)</b>		-504	-115	-297
<b>C x Ca</b>		-2017	-574	-1485
<b>Coeficient</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Valoarea medie, Euro/ar	<b>712</b>			
Valoarea totală, Euro	<b>136106</b>			
Valoarea totală, lei	<b>2799412</b>			

Pentru a aduce obiectele comparabile la situația obiectului evaluat se fac corectări conform convingerilor și experienței evaluatorilor și anume:

1. Dreptul de proprietate	Public / Privat	0,95	S-a făcut o corecție de -5%, deoarece terenurile în proprietate publică se vînd cu minim 5% mai ieftin față de cele în proprietate privată.
2. Condițiile finanțării	de piață / de piață	1,0	Corecție nu s-a efectuat.
3. Condițiile tranzacției	de piață / de piață	1,0	Corecție nu s-a efectuat.
4. Condițiile pieței	ian.22 / ian.22	1,0	Corecție nu s-a efectuat.
5. Diferența de localitate	or. Soroca / or. Soroca	1,0	Corecție nu s-a efectuat.
6. Amplasarea în localitate	Tricotate, l. / Tricotate, reg. linistita traseu / Dealul romilor / Bujerăuca, vale	0,95 1,1 1,0	Terenurile în zona Tricotate, lângă traseu se vînd mai ieftin cu 5% comparative cu zona Tricotate, regiune linistită; mai scump cu 10% față de zona Dealul romilor, regiune nefavorabilă și la acelaș preț față de zona Bujerăuca, vale.
7. Drum de acces	asfalt, prundiș / Prundiș	1,05	Accesul asfalt, prundiș mărește valoarea terenurilor cu 5% față de cel cu prundiș.
8. Rețele pe teren	electr., aped., can., gaz -alături / electr., aped., can., gaz	1,0 0,9	Lipsa rețelelor micșorează valoarea terenului cu 10% față de cel cu rețele complete.
9. Gard / acoperire	- / Este	0,97	Lipsa gardului micșorează valoarea terenului cu 3% față de cel cu un gard simplu.
10. Diferența de S. (ari)	191,08 / 10 / 11 / 12	0,8 0,8 0,8	Terenurile cu S de 1,9-2,0 ha se vînd cu 20% mai ieftin față de cele cu S de 10-12 ari.

Deoarece bunul imobil nr. 2 se vinde împreună cu o casă veche care a fost apreciată de vînzător la 500 Euro s-a făcut o reducere la preț respectivă. Bunul imobil nr. 3 se vinde împreună cu o temelie al unei case, cu proiect și alte materiale de construcții, apreciate de vînzător la 4000 Euro. Și în cazul dat s-a făcut o reducere la preț corespunzătoare.

Ajustarea prețului negociat la prețul de anunț s-a luat în mărime de 0,9 reieșind din situația economică a țării și raportul dintre cerere și ofertă la așa tip de imobile în regiunea dată.

### IX.2.2. Determinarea mărimii deprecierei acumulate.

Deprecierea reprezintă reducerea calităților de consum ale bunurilor imobiliare din punct de vedere al investitorului potențial și se manifestă prin diminuarea valorii bunului în rezultatul acțiunii diferitor factori. În practica evaluării bunurilor imobile se disting următoarele forme ale deprecierei: uzura fizică; deprecierea funcțională; deprecierea economică. La determinarea mărimii deprecierei acumulate se recomandă aplicarea modelului multiplicativ. Conform modelului multiplicativ, deprecierea acumulată va fi determinată după formula:

$$D = 1 - (1 - U_{\text{fizică}}) \times (1 - D_{\text{funcțională}}) \times (1 - D_{\text{economică}}) \quad (6)$$

Deprecierea sau uzura fizică este cauzată de deteriorarea bunului imobiliar sub influența diferitor factori (fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirii, întreținerea nesatisfăcătoare a construcției, etc.).

$$Uzura \text{ fizica a obiectului se determina după formula: } D_f = \sum (F_i \times C_i), \quad (7)$$

unde:  $C_i$  – ponderea valorică a elementului  $i$  în costul total al obiectului, acceptata fiind egala cu 1,0.

$F_i$  – uzura medie a elementului “ $i$ ” (după datele inițiale și Normele de evaluare a construcțiilor în scopul asigurării, Chișinău, 1982).

Astfel calculul va fi reflectat în tabelul nr. 4.

Deprecierea funcțională sau învechirea funcțională, este legată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mult mai eficient cerințele pieței. Deprecierea funcțională este determinată de necorespunderea caracteristicilor clădirilor și construcțiilor standardelor contemporane ale pieței și cerințelor consumatorilor (proiecte învechite, utilaj tehnologic învechit și altele).

Bunul imobil evaluat e în stare inițială de construcție, nefinalizat. În acest caz deprecierea funcțională lipsește.

Deprecierea economică reprezintă reducerea valorii bunurilor imobiliare în rezultatul influenței negative a unor factori externi, precum schimbările în economia țării, schimbările pe piața imobiliară, schimbările în legislația națională și altele. Factori esențiali, care influențează mărimea deprecierei economice sunt acțiunile guvernului și ale administrației publice locale în domeniul impozitării, puterea de cumpărare redusă a populației în urma stării economice slabe a economiei naționale.

În cazul dat s-a calculat reeșind din raportul quantumului minim al chiriei bunurilor proprietate publică care se calculează conform legii bugetului de stat pentru anul 2022, nr. 205 din 06.12.2021, anexa nr. 9 după formula:

$$De = \text{PaiL} / \text{PaiCh} = 205,68 / 398,84 = 0,52 \text{ sau } 52\%. \quad (8)$$

unde:  $\text{PaiL}$  - quantumul chiriei anuale pentru localitatea aflării imobilului evaluat (or. Soroca).

$\text{PaiCh}$  - quantumul chiriei anuale pentru localitatea aflării imobilului de referință unde se consideră că nu este depreciere economică deoarece quantumul minim al chiriei e cel mai ridicat (or. Chișinău).

**Determinarea uzurii fizice**

Tabela nr.6

№ d/o	Elementele constructive	01-Temelie cu subsol				02-Temelie cu subsol				03-Temelie cu subsol			
		Ponderea elem.	Coef. prez. el. con.	Uzura elem.	Uzura pond.	Ponderea elem.	Coef. prez. el. con.	Uzura elem.	Uzura pond.	Ponderea elem.	Coef. prez. el. con.	Uzura elem.	Uzura pond.
1	Temelia	18	1	95	17,1	18	1	93	16,7	18	1	95	17,1
2	Pereții capitali și despărțitori	21				21				21			
3	Planșeul	15				15				15			
4	Acoperișul	1				1				1			
5	Pardoseli	6				6				6			
6	Uși, ferestre	8				8				8			
7	Finisare	8				8				8			
8	Lucrări san-electrotehnice	14				14				14			
9	Alte lucrări	9				9				9			
Total		100	18		17,1	100	18		16,7	100	18		17,1
Uf (incl. grad lipsa el. con.)					99,1				98,7				99,1

**IX.2.3. Determinarea valorii de piață a construcțiilor prin metoda costului**

Tabela nr.7

№ d/o	N.cad. - Denumirea (litera)	S con-str., m2	S tot., m2	V, m3	Un. măș.	C/un.măș	Temeiul	K <sub>cor</sub>	K <sub>1969-2021</sub>	K <sub>tva</sub>	Cc., lei	K <sub>id</sub> * K <sub>bi</sub>	Uf., %	Df, %	De, %	Met. costului, lei
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	01-Temelie cu subsol	386,8		10830	rub/m3	27,7	Cul. UPVS 28, tom. 1, sec.1, tab.35	0,96	89,972	1	25911159	1,1	99,1		52	123130
2	02-Temelie cu subsol	386,8		10830	rub/m3	27,7	Cul. UPVS 28, tom. 1, sec.1, tab.35	0,96	89,972	1	25911159	1,1	98,7		52	177854
3	03-Temelie cu subsol	411		11508	rub/m3	27,7	Cul. UPVS 28, tom. 1, sec.1, tab.35	0,96	89,972	1	27533298	1,1	99,1		52	130838
Total		1184,6		33168							79355615					431822

## X. RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZIA FINALĂ:

Aplicarea diferitor metode la evaluarea imobilului dă rezultate diferite. O etapă importantă la determinarea valorii de piață o are reconcilierea rezultatelor obținute și stabilirea valorii finale a obiectului. Valoarea finală depinde de scopul evaluării, tipul valorii estimate, veridicitatea informației disponibile la data evaluării și relevanța scopului evaluării, metodele de evaluare aplicate.

La determinarea valorii de piață a imobilului evaluatorii au folosit metoda de cheltuire, care e cea mai relevantă în cazul dat.

Valoarea de piață în lei după metoda de cheltuieli:

Tabela nr. 8

№ d/o	N.cad. - Denumirea	S constr., m2	Met. costului, lei
1	01-Temelie cu subsol	386,8	123130
2	02-Temelie cu subsol	386,8	177854
3	03-Temelie cu subsol	411	130838
	Total	1184,6	431822
4	Teren aferent, ha	1,9108	2799412
	În total		3231234

Notă: Construcțiile și terenul aferent evaluat au valoarea de piață indicată separat în tabelă numai în componența bunului imobil integrat evaluat.

**Valoarea de piață rotunjită a bunului imobil - 3231000 (Trei milioane două sute treizeci și una mii) lei.**

**Evaluator al bunurilor imobile**

Certificat de calificare: EI-X, 0004 din 03.03.2021

**Teodor Cilipic**



**VEDERI GENERALE ALE OBIECTULUI**

Anexa nr.1.

Temelia 01Temelia 02



Temelia 02Temelia 03



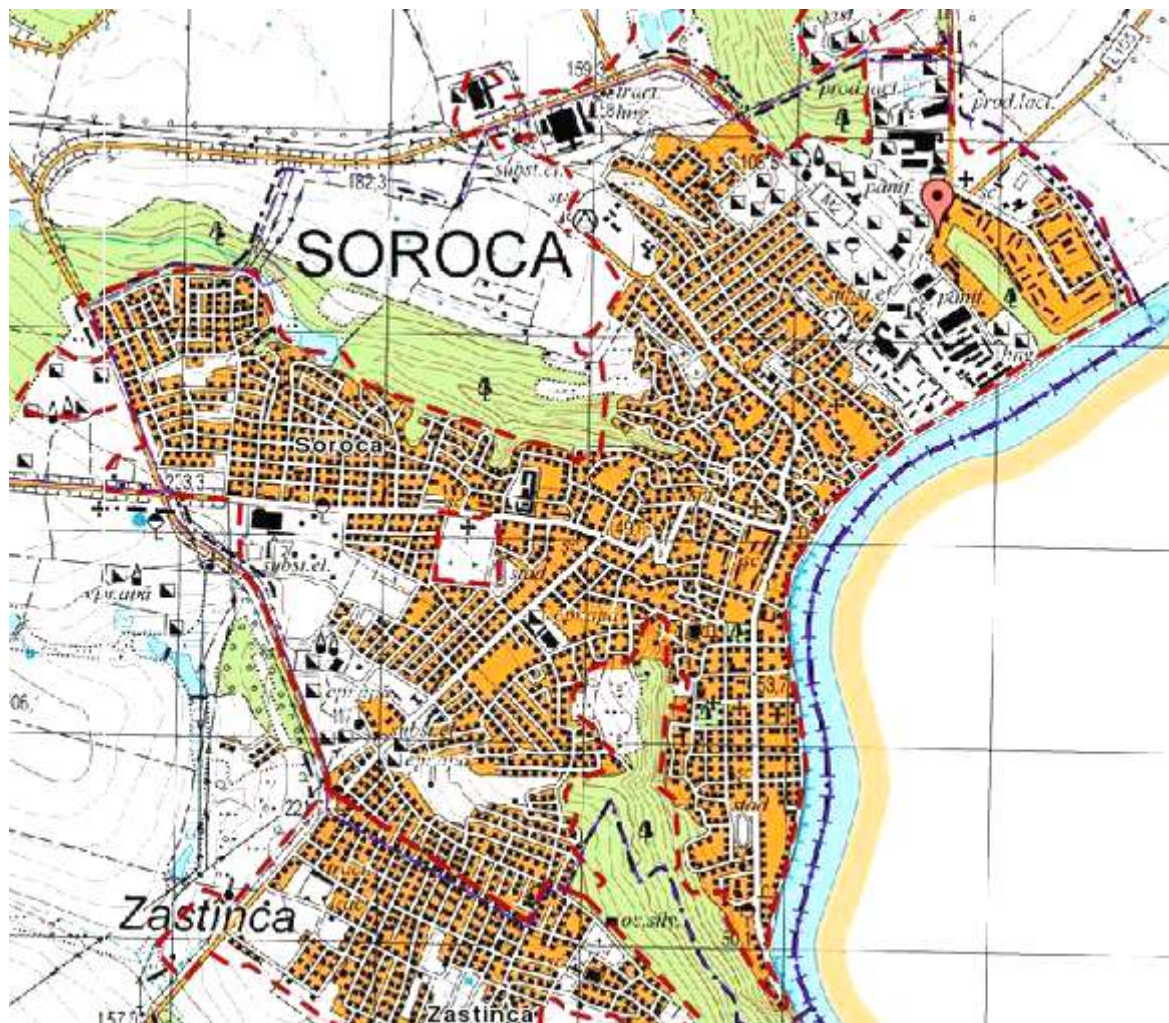
Temelia 03Temelia 02, 03

Data fotografierii – 18.01.2022



## Amplasarea imobilului în localitate

Anexa nr. 2.







## Date despre imobile comparabile

Anexa nr. 3.



Категории

Найти в объявлениях

Главная &gt; Недвижимость &gt; Земельные участки &gt; Сороки, дом +11 соток

### Сороки, дом +11 соток



Сороки, Гора, Торг

#### Характеристики

Тип участка..... Под строительство

Площадь участка..... 11 сотки

Цена: **10 000 €** / ≈ 11 339 \$ / ≈ 204 678 леевРегион: **Молдова, Сороки, Сороки, Центр**Контакты: **+373 79 502874**

Категории

Найти в объявлениях

Главная &gt; Недвижимость &gt; Земельные участки &gt; Lot de teren pentru constructii în Soroca

### Lot de teren pentru construcții în Soroca



Se vinde lot de teren pentru construcții în imediata vecinătate a restaurantului Soroca 10 ari cu toate comunicațiile

#### Характеристики

Тип участка..... Под строительство

Площадь участка..... 10 сотки

Цена: **15 999 €** / ≈ 18 141 \$ / ≈ 327 465 леевРегион: **Молдова, Сороки, Сороки, Центр, Traian**Контакты: **+373 69 148278**



Категории

Найти в объявлениях

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Lot de pamint cu fundament or.Soroca

## Lot de pamint cu fundament or.Soroca

Lot de pamint 12 ari orasul Soroca ..tot cu fundamen si proiectul casei..materialele de constructie sunt...in regiunea bii centrale...069354937

### Характеристики

Тип участка..... Под строительство  
Площадь участка..... 12 сотки

### Дополнительно

Газопровод  
Канализация  
Электроснабжение  
Водопровод  
Телефонная линия

Цена: **17 500 €** / ≈ 19 843 \$ / ≈ 358 187 леев

Регион: **Молдова, Сороки, Сороки, Центр, Stradela Racovatului**

Контакты: **+373 69 354937**