REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL SOROCA
CONSILIUL MUNICIPAL SOROCA

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
СОРОКСКИЙ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ СОРОКА

Proiect

DECIZIE nr._____

din "____" _____ 2022

Privind expunerea la licitație funciară,
prin vânzare-cumpărarea unui bun imobil
din str. Petru Rareș, mun. Soroca cu
nr. cadastral 7801118.589

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 şi deetatizarea 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 şi 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: construcția nefinalizată din str. Petru Rareș, mun. Soroca, cu nr. cadastral 7801118.589.01, suprafață 564.6 m.p. cu teren aferent nr. cadastral 7801118.589, suprafață 0,2387 ha, mod de folosință – pentru construcții.
2. Prețul normativ al terenului este suma de 650975 (șase sute cinzeci mii nouă sute șaptezeci și cinci) lei.
3. Valoarea pe piață a terenului conform raportului de evaluare nr. 0368405, constituie suma de 1108076 (un milion o sută opt mii șaptezeci și șase) lei, iar a construcției nefinisate este de 449490 (patru sute patruzeci și nouă mii patru sute nouă zeci) lei.
4. Se acordă Primarului mun. Soroca în calitate de organizator următoarele împuterniciri:
   - 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 vînzare - cumpărare.
5. Prezenta decizia se aduce la cunoștință publică şi intră în vigoare prin publicarea în Registrul de Stat al Actelor Locale.

PREŞEDINTELE ŞEDINŢEI

SECRETARUL C/M MARCEL BUŞAN

Elaborat:
_____ Nicolae Leşan

Coordonat:
_____ Lilia Pilipeţchi, primar

Avizat:

_____Mînăscurtă Ghenadie, viceprimar

_____Ghimpu Valerii, viceprimar

_____ M. Buşan, secretarul C/m

_____ I. Barbaroş, jurist

Notă informativă
la proiectul de decizie „privind expunerea la licitație funciară, prin vânzare-cumpărarea unui lot de teren din str. Petru Rareș”

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
-Primăria mun. Soroca, dl Nicolae Leşan, specialist-principal
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ şi 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 şi deetatizarea 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 şi 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 şi consultarea publică a proiectului: -nu necesită
-Anunțul despre inițierea proiectului de decizie se publică pe site-ul oficial al Primăriei Municipiului Soroca www.primsoroca.md; 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 msoroca@matc.md.
7. Constatările expertizei juridice
Proiectul este coordonat cu juristul Primăriei pentru expertiza juridică

Nicolae Leşan, specialist principal

REPUBLICA MOLDOVA
RAIONUL SOROCA
CONSILIUL MUNICIPAL SOROCA

РЕСПУБЛИКА МОЛДОВА
СОРОКСКИЙ РАЙОН
МУНИЦИПАЛЬНЫЙ СОВЕТ СОРОКА

BORDEROU DE CALCUL AL PREŢULUI NORMATIV AL PĂMÎNTULUI

mun. Soroca

1. Adresa conferită terenului: mun. Soroca, str. Petru Rareş, nr. cadastral 7801118.589.
2. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea privind preţul normativ şi modul de vînzare-cumpărare a pămîntului, poziţia IV, constituie 36169,48 (treizeci şi şase mii o sută şaizeci şi nouă lei şi 48 bani) lei .
3. Suprafaţa terenului conform planului cadastral, constituie 0,2387 ha.
4. Bonitatea medie a solului, stabilită pe teritoriul Republicii Moldova, pentru terenurile care nu sunt destinate construcţiei casei de locuit, constituie 65 (şaizeci şi cinci) grade.
5. Coeficientul aplicat terenurilor în funcţie de amplasarea şi amenajarea inginerească constituie 1,16 (unul întreg şi şaisprezece).

   36169.48 lei x 0,2387 ha x 65 x 1.16 = 650978 (şase sute cinzeci mii nouă sute şaptezeci şi opt) lei.

PRIMARUL MUNICIPIULUI LILIA PILIPEŢCHI

CONTABIL-ŞEF CALMAŢUI SILVIA

Ex. N. Leşan
Tel. 0230 26130

0921037750 / 0368405

18.10.2021

Bunul imobil:

"Staţia de canotaj"

Situat pe adresa: **or. Soroca, str. Petru Rareş f/n.**

Proprietar: **Primăria municipiului Soroca.**

Beneficiar: **Primăria municipiului Soroca.**
or. Soroca, str. Stefan cel Mare 5.
Tel.: 0230-26130.

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: **15 octombrie 2021.**

or. Soroca
- 2021 –

I. DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE ŞI CONCLUZIILE STABILITE.

I.I. DEFINIREA MISIUNII DE EVALUA RE:

1. Obiectul evaluării	**Staţia de canotaj.**
➢ Tipul bunului imobil	Construcţie de cultură şi agrement cu teren aferent.
➢ Modul de folosinţă	Construcţie nefinalizată - nu se foloseşte.
➢ Numărul cadastral	7801118589 / -.01.
➢ S teren (ha) / construcţii (m2)	0,2387 / 564,6
➢ Adresa amplasării	R-ul Soroca, str. Petru Rareş f/n.
2. Beneficiarul serviciilor de evaluare	Primăria municipiului Soroca.
3. Temei pentru evaluare	Contract nr. 09210377SO din 15.10.2021.
4. Scopul evaluării	Pentru realizare.
5. Sarcina	Determinarea valorii de piaţă.
6. Dreptul de proprietate	Public.
7. Drepturile evaluate	Complete.

I.II. CONCLUZIILE STABILITE

1. Accesul la reţele inginereşti	-
2. Nivelul de finalizare	-
3. Nivelul de atractivitate de piaţă	Diminuat.
4. Perioada estimată de expunere a obiectului	12 luni.
5. Cea mai eficientă utilizare a bunului imobil	Construcţie comercială.
6. Data inspectării	15.10.2021.
7. Data evaluării	15.10.2021.
8. Rata de schimb la data evaluării	20,0616 lei RM/€; 17,3513 lei RM/$.
9. Valoarea de piaţă totală, lei MD (cu TVA)	**1558000 (Un milion cinci sute cinsizeci şi opt mii).**

❖ Prezentul raport conţine descrierea bunului evaluat, informaţia colectată la temă, etapele studiului efectuat şi concluziile efectuate, care prezintă un tot integru şi nu pot fi tratate separat. De asemenea în raport sînt incluse garanţiile obiectivităţii noastre şi condiţiile de presupunere şi limitative.

Evaluator al bunurilor imobile _____ **Teodor Cilipic**
Certificat de calificare: EI-X, 0004 din 03.03.2021

II. SUPOZIŢII ŞI RESTRICŢII PRINCIPALE:

Partea integră a prezentului raport include următoarele supoziţii şi restricţii principale:

1. Prezentul raport este veridic numai în volum complet şi în scopurile susindicate.
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor patrimoniale asupra proprietăţii evaluate sau pentru chestiunile legate de examinarea acestor drepturi patrimoniale. Drepturile patrimoniale proprietăţii evaluate se consideră autentice. Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice pretenţii sau restricţii, în afară de cele indicate în raport;
3. Evaluatorul presupun lipsa oricăror factrori ascunşi, care influenţează evaluarea şi starea proprietăţii. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existenţa unor asemenea factori ascunşi, nici pentru necesitatea elucidării lor.
4. Datele, obţinute de evaluator care se găsesc în raport, se consideră veridice. Totodată evaluatorii nu pot să garanteze veridicitatea absolută a informaţiei, de aceia pentru toate datele se indică sursa de informaţie.
5. Evaluatoruleste în drept să utilizeze în scopul evaluării, oricare din metodele de evaluare ce nu întră în contradicţie cu legislaţia în vigoare a Republicii Moldova privind activitatea de evaluare, precum şi a standardelor naţionale şi internaţionale de evaluare.
6. Nici beneficiarul evaluării, nici evaluatorul nu pot folosi raportul altfel, decât conform prevederilor prezentului raport.
7. Raportul de evaluare conţine opinia profesională a evaluatorilor referitor la valoarea bunului imobil, poartă un caracter de recomandare şi nu reprezintă garanţia că obiectul va fi comercializat neapăratîn mod obligatoriu la preţul indicat în prezentul raport.
8. Preventiv evaluării nu a fost efectuată expertiza tehnică a bunului imobil.
9. Părerea evaluatorului referitor la valoarea de piaţă a obiectului e veridică doarla data evaluării. Evaluatorul nu poartă nici o răspundere pentru schimbarea factorilor economici, juridici şi altora, care pot să apară ulteriorşi să influenţeze situaţia de piaţă şi corespunzător valoarea de piaţă a obiectului.
10. Raportul dat constituieo evaluare concretă, care nu poate fi prezentat persoanelor terţe, ce nu vor figura în actele viitoare în corespundere cu scopul evaluării şi nu se permite referirea la raport în alte activităţi.
11. Denumirea, cantitatea, modelul indicate în Raportul de evaluare, au fost indicate conform documentelor prezentate de către beneficiar şi identificate la faţa locului.

III. DOCUMENTE PREZENTATE:

1. Extras din Registrul electronic al I.P. „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Cadastru.
2. Planul terenului aferent şi al construcţiilor elaborat de SCT Soroca.
3. Solicitare a Primăriei municipiului Soroca nr. 02/1-44/484 din 14.10.2021.
4. Extras din Registrul de stat al unităţilor de drept nr 34103 din 18.11.2019.

Iniţiat: Reprezentantul beneficiarului /_____/ ***Pilipeţchi Lilia***

Vizat: Directorul filialei Soroca CCI RM: /_____/ ***Catruc Lilia*** ***L.Ş.***

IV. INFORMAŢII DESPRE EVALUATORI:

- Cilipic Teodor - Expert-evaluator al filialei Soroca Camera de Comerţ şi Industrie a Republicii Moldova. Studii superioare – inginer constructor. Stagiu de muncă pe specialitate – 30 ani, inclusiv ca evaluator – 21 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 cunoştinţelor şi convingerilor şi activităţii lor confirmă că:

- ♦ afirmaţiile şi faptele cuprinse în prezentul Raport, sînt veridice şi corecte;
- ♦ analiza independentă şi profesională, opiniile şi concluziile enunţate corespund supoziţiilor făcute şi condiţiilor limită, aparţinînd personal dumnealui;
- ♦ nu are interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării şi este liber de orice angajamente suplimentare (în afară de cele rezultante prezentului raport) faţă de careva parte, legată de obiectul evaluării;
- ♦ plata pentru serviciile prestate nu ţine de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat şi nu depinde de asemenea, de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea stabilită în favoarea uneia din părţile 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 Comerţ şi 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 internaţionale:

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

c) Surse de informare:

1. Registrul electronic al Agenţiei Relaţii Funciare şi Cadastru al R. Moldova
2. Ziarul regional „Observatorul de Nord”
3. Site www.imobile.md, www.999.md, www.case.md, 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. 09210377SO din 15.10.2021.
3. Contract de prestare a serviciilor de evaluare nr. 09210377SO din 15.10.2021.

e) Documente anexate:

1. Extras din Registrul electronic al I.P. „Agenţia Servicii Publice”, Departamentul Cadastru.
2. Planul terenului aferent şi al construcţiilor elaborat de SCT Soroca.
3. Solicitare a Primăriei municipiului Soroca nr. 02/1-44/484 din 14.10.2021.
4. Extras din Registrul de stat al unităţilor 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, ţinându-se cont de factorii fizici, economici, sociali şi de altă natură, care influenţează 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 tranzacţiei sau a altor operaţiuni în care este implicat obiectul evaluării şi pentru efectuarea cărora evaluatorul poate recomanda o anumită mărime a valorii bunului imobiliar;

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

Valoarea de piaţă este suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere şi un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacţie liberă, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acţionat în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere.

Valoarea de înlocuire – suma cheltuielilor totale necesare pentru construcţia unei clădiri sau construcţii analogice obiectului evaluării, calculată în baza preţurilor de piaţă, existente la data evaluării, ţinând cont de uzura clădirii sau construcţiei evaluate.

Valoarea de reconstituire – suma cheltuielilor totale necesare pentru crearea unei copii exacte a clădirii sau a construcţiei evaluate, calculată în baza preţurilor de piaţă existente la data evaluării, cu aplicarea materialelor şi tehnologiilor identice celor utilizate pentru construirea obiectului evaluării şi ţinând cont de uzura lui.

Deprecierea acumulată este deprecierea valorii de reconstituire sau a valorii de înlocuire a clădirei, care a parvenit în rezultatul uzurii fizice, funcţionale şi economice.

Drepturile evaluate – conform Codului Civil al Republicii Moldova, art.315: „Proprietarul are drept de posesiune, de folosinţă şi de dispoziţie asupra bunului. Posesiunea presupune stăpânirea efectivă a bunurilor". Folosirea constă în întrebuinţarea calităţilor utile ale bunurilor, iar dispoziţia prevede determinarea destinului lui. Proprietarul are dreptul să efectueze diferite tranzacţii cu bunul imobiliar ce-i aparţine conform Legislaţiei în vigoare, dacă aceasta nu lezează interesele şi drepturile altor persoane, inclusiv înstrăinarea averii în proprietatea altei persoane; transmiterea dreptului de utilizare, folosire şi împărţire 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 piaţă a obiectului dat au fost executate următoarele proceduri:

- Identificarea obiectului evaluării şi drepturilor de proprietate, care include inspectarea obiectului evaluării, studierea documentaţiei tehnice, etc.;
- Colectarea şi analiza informaţiei necesare pentru estimarea valorii de piaţă;
- Aplicarea abordărilor în evaluare - *Standardele de Evaluare ANEVAR, ediţia 2020, prevăd următoarele abordări în evaluare:*
  - Abordarea prin piaţă;
  - Abordarea prin venit;
  - Abordarea prin cost;
- Reconcilierea valorilor şi estimarea valorii finale;
- Întocmirea raportului de evaluare.

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

© Abordarea prin cost

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

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia preţul, pe care un cumpărător de pe piaţă 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 puţin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierii. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcţie de tipul valorii solicitat.

© Abordarea prin piaţă

Abordarea prin piaţă oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror preţuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obţinerea preţurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacţionate recent pe piaţă. Dacă există puţine tranzacţii recente, poate fi util să se ia în considerare şi preţurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiţia ca relevanţa acestor informaţii să fie clar stabilită şi analizată critic. Poate fi necesar ca preţul altor tranzacţii să fie ajustat pentru a reflecta orice diferenţe între tranzacţia reală şi tipul valorii şi orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista şi diferenţe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacţii faţă de cele ale activului evaluat.

© Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicaţie 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 viaţă utilă şi 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 şi generat fie din utilizarea, fie din deţinerea 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 opţiunilor.

VI.4. Reconcilierea valorilor şi estimarea valorii finale

În rezultatul aplicării diferitor metode pentru evaluarea unei proprietăţi imobiliare, sunt obţinute mai multe rezultate. Prin intermediul analizei concluziilor alternative obţinute 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 poziţiilor tehnice şi conceptuale ale analizei, care include explicarea diferenţelor între valorile estimate şi determinarea celei mai credibile valori;
2) estimarea valorii finale.

VII. COLECTAREA ŞI ANALIZA DATELOR:

VII.1. ANALIZA PIEŢEI IMOBILIARE.

Valoarea bunului imobiliar este examinată in contextul pieţei imobiliare, descrierea pieţei imobiliare si a segmentelor acestei pieţe fiind o parte esentiala a procesului de evaluare.

Valoarea de piaţă a bunului imobil este influenţată de interactiunea factorilor externi şi interni.

A) Factorii externi:

1. Factorii macroeconomici:
- Sociali (standardele şi tendinţele sociale).
- Economici (starea şi tendinţele economiei ţării în ansamblu).
- Politici (reglementările şi acţiunile statului în domeniu).

2. Factorii microeconomici - specifici pentru piaţa dată şi segmentul pieţei la care se referă bunul imobiliar evaluat:
- Lista proprietăţilor competitive, obiectele oferite pentru vânzare, obiectele propuse pentru arendă, studiul cererii, ratele de absorbţie al pieţei.
- Factorii de mediu (poziţionarea imobilului faţă de surcele de poluare, influenţele naturale asupra mediului de viaţă uman).

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

Factorii macroeconomici, care caracterizează starea social-economică a ţării în ansamblu, descrierea cărora e mai complexă şi necesită un studiu aparte, nu vor fi reflectaţi mai desfăşurat în evaluarea dată.

Factorii interni vor fi descrişi în capitolelel următoare - VII.2, VII.3, VIII.

În capitolul dat se va atrage atenţie mai mult asupra factorilor microeconomici incluşi în „Analiza pieţei imobiliare”. Aici sint stipulati factorii care influenţeaza mult cererea si oferta. Oferta este influentata de urmatorii factori: numarul mare de constructii noi sau stocuri de bunuri imobile libere care sint expuse la vinzare pe segmentul dat al pietii imobiliare; situaţia demografică, migraţia populaţiei pe regiune, impozitul pe bunuri imobiliare. Cererea este influenţată de nivelul de dezvoltare a regiunii, starea ecologică, existenţa locurilor de muncă, situaţia demografică, corelatia costurilor de constructie si a preturilor de vinzare a bunurilor imobiliare.

Dacă să caracterizăm starea actuală după ciclurile de viaţă a pieţii imobiliare acum ne aflăm la etapa de consum, care se caracterizează prin aceia că un timp indelungat nu s-au construit obiecte noi, iar cererea permanenta (fie si neinsemnata) duce la micsorarea numarului de obiecte scoase la vinzare. Oferta se micşorează, se egalează cu cererea, iar mai apoi chiar devine mai mică. La această etapa preţurile rămîn stabile la un nivel jos, iar la finele acestea incep sa crească nesemnificativ.

Piaţa bunurilor imobile comerciale**.** Această piaţă se caracterizează printr-un număr mediu de tranzacţii, prin lichiditate medie a bunurilor imobile.

Conform studiului efectuat se constată că cererea faţă de construcţiile comerciale e legată de mai mulţi factori, aşa ca amplasarea lor în regiunile raionului şi a localităţii, poziţionarea lor faţă de reţelele inginereşti şi drumuri cu acoperire, planificarea, nivelul de asigurare cu elemente de infrastructură, starea fizică.

Oraşul Soroca este amplasat în partea de Nord-Est a Republicii Moldova, situat pe malul drept al râului Nistru, în dreptul satului Ţechinovca din Ucraina, la o distanţă de 160 km de capitala Chişinău. Conform datelor Biroului Național de Statistică, suprafața orașului constituie 13,11 km2. Având 22,19 mii locuitori după datele anului 2014, este clasat după acest criteriu, al doilea în regiunea de nord și al optulea în țară.

Cîmpul muncii este prezent prin activitatea întreprinderilor din următoarele domenii: colectarea şi procesarea producţiei agricole; fabricarea produselor de panificaţie; producerea conservelor; fabricarea lactatelor; producerea hidromotoarelor şi diferitor articole metalice pentru tehnica agricolă; producerea îmbrăcămintei şi încălţămintei; producerea materialelor de construcţie, mobilei, articolelor de tîmplărie; comerţul, inclusiv cu materiale de construcţii; staţii de deservire auto; întreprinderi de transport auto.

Date statistice pe raionul Soroca preluate de pe site-ul www.date.gov.md: Tabela nr. 1

Denumirea	Anul 2018	Anul 2019	Anul 2020	2020/2019, %
Tranzacţii cu clădiri comerciale (vînzare-cumpărare)	39	36	23	64%

Astfel, după numărul tranzacţiilor pe raionul Soroca se observă o diminuare medie a tranzacţiilor de vînzare-cumpărare cu clădiri comerciale. Dacă analizăm evoluţia pieţii segmentului dat de bunuri imobile, se observă o tendinţă spre înviorare a preţurilor. Dar aceasta se datorează mai mult devalorizării valutei naţionale și inflației care a luat amploare în toate ramurile economiei naționale.

VII.2. DREPTURILE EVALUATE:

- Construcţie nefinalizată 01 cu teren aferent „7801118589”.
- Proprietar – Primăria municipiului Soroca.
- Drepturile evaluate se consideră complete.

VII.3. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII.

VII.3.1. Descrierea amplasării obiectului evaluării:

Imobilul este amplasat în regiunea centrală, de agrement a orașului Soroca. În vecinătate se află faleza rîului Nistru, baza turistică nefuncțională ”Victoria”, vechiul punct vamal închis al orașului Soroca.

Analizînd harta orașului se constată că amplasarea imobilului e favorabilă prin următoarele:

- amplasarea în zona centrală, de agrement a orașului Soroca,
- amplasarea lîngă faleza asfaltată a rîului Nistru,
- acces la rețelele inginerești din vecinătate - electrice, de gazificare, apeduct, canalizare.

Din factorii negativi care influențează asupra valorii imobilului sînt:

- rețelele inginerești inexistente pe teren,
- modul de viață urban actual, cînd disciplinele sportive acvatice au fost date uitării încă din perioada sovietică.
- construcția e nefinalizată, de mulți ani nu s-au întreprins măsuri de conservare, astfel elementele constructive degradează. Astfel comparativ cu anul 2009, zidăria înălțată (parapet) de asupra etajului II de 1,2 m nu mai există.

Imobilul se mărgineşte: Din stînga– cu vechiul punct vamal Soroca închis, din dreapta – teren viran în proprietate publică și mai departe fost bază turistică nefuncțională ”Victoria”, din faţă – cu drumul de acces și faleza rîului Nistru, din spate – teren viran în proprietate publică. Terenul aferent e de formă dreptunghiulară, neîngrădit. Accesul transportului la imobil este. Drum de acces – asfalt de calitate satisfăcătoare.

VII.3.2. Decrierea tehnică a obiectului evaluării:

Imobilul prezintă o construcție cu două etaje nefinalizată şi teren aferent.

A) Descrierea tehnică a obiectelor evaluării:

Tabela nr. 2

№ d/o	Indiciul	01-Construcție
1.	Teren aferent, ari	23,87
2.	Anul construcţiei / reparaţiei capitale	1992 / -
3.	Tipul construcției	Cu două etaje parțial, pereți portanți.
4.	Suprafaţa constructivă, m2	564,6
5.	Înălţimea, m	Partea cu 2 etaje: 6,0; Partea cu 1 etaj: 3,6 - 6,0
6.	Volumul constructiv total, m3	2932
7.	Suprafaţa totală, m2	625,5
8.	Subsol, m2 (constr. / totală)	-
9.	Rețele inginerești	-
10.	Alte lucrări	-

B) Starea fizică a obiectelor.

Tabela nr. 3

№ d/o	El. constr. \ obiectele	01-Construcție
1.	Temelia	Beton
-	- Starea:	Nesatisfăcătoare. Umezeală, măcinare.
2.	Pereții capitali	Cotileț, cărămidă
-	- Starea:	Rea. Parapet demolat. Partea din spate – demolări la nivelul superior. Umezeală, măcinare.
3.	Pereţii despărţitori	Cotileț, cărămidă.
-	- Starea:	Rea. Umezeală, măcinare.
4.	Planşeu / plenţiu	Partea cu 2 etaje – plite din beton armat. Partea cu un etaj – neexecutat.
-	- Starea:	Rea. Umezeală. Coșirea stratului de protecție al armăturii.
5.	Acoperişul	Partea cu 2 etaje – combinat, ruberoid. Partea cu 1 etaj – ferme din metal, acoperire neexecutată.
-	- Starea:	Partea cu 2 etaje – foarte rea. Deteriorat. Partea cu 1 etaj – corozie avansată a elementelor din metal.
6.	Pardoseala	Partea cu 2 etaje - beton, neexecutat final. Partea cu 1 etaj – neexecutat.
-	- Starea:	Partea cu 2 etaje - foarte rea. Măcinare.
7.	Uşi	Lipsă
-	- Starea:	-
8.	Ferestre	Lipsă
	- Starea:	-
9.	Finisare interioară	Partea cu 2 etaje, etajul 1 - tencuială îmbunătăţită. Restul - neexecutat.
-	- Starea:	Partea cu 2 etaje, etajul 1 - foarte rea. Măcinare, crăpături, deteriorări.
10.	Finisare exterioară	Lipsă.
-	- Starea:	-
11.	Apeduct, canalizare	Lipsă.
-	- Starea	-
12.	Electrificare	Lipsă.
-	- Starea	-
13.	Încălzire	Lipsă.
-	- Starea	-
14.	Alte lucrări:	Lipsă.
-	- Starea	-

VIII. ANALIZA CELEI MAI BUNE ŞI EFICIENTE UTILIZĂRI.

Obiectul dat se clasifică ca potențial aducător de venit.

Potențialul viitor proprietar va practica o activitate care î-i va permite recuperarea cheltuielilor suportate la procurarea obiectului.

Se consuderă oportună folosirea obiectului în scopuri comerciale (magazin, cafenea-bar, restaurant) sau de producție (fabrică de confecții).

IX. EVALUAREA.

IX.1. Argumentarea şi selectarea metodelor de evaluare

Construcția e nefinalizată. Date despre obiecte asemănătoare expuse pe piață sau vîndute nu au fost de găsti. Perspectiva unui viitor venit în urma exploatării obiectului nu a fost identificat. Astefl în evaluare se va folosi numai metoda cheltuielilor.

IX.2. Metoda cheltuielilor:

Abordarea prin cost sau cheltuieli este procesul de obţinere a unei indicaţii asupra valorii proprietăţii imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcţiei/construcţiilor a deprecierii acumulate şi adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării.

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

$$V = Vt + (Vc - D), \quad (1)$$

unde Vt – valoarea terenului aferent,

Vc – valoarea de reconstituire a construcţiei noi. Vc = Cc+Ci+Bi

Valoarea de reconstituire constă din costul construcţiei, cheltuieli indirecte şi beneficiul investitorului.

Cc - costul construcţiei prezintă cheltuielile totale, legate direct de edificarea obiectului. Costul construcţiei se determină pe baza documentaţiei de deviz şi a altor documente.

Ci - cheltuielile indirecte prezintă cheltuielile legate de marketing, asigurare, achitarea impozitelor, cheltuielilor curente privind întreţinerea obiectului în perioada construcţiei obiectului. Cheltuielile indirecte se determină pe baza datelor documentate investitorului şi analizei pieţei obiectelor în construcţie.

Bi- Beneficiul investitorului prezintă compensarea riscului, legat de înfăptuirea proiectului de investiţii. Suma venitului investitorului depinde de situaţia concretă pe piaţă.

D - Deprecierea acumulată D = Uf + Du + De – deprecierea (fizica, funcţională, economică) a construcţiei.

Uf - Uzura fizica este determinată de deteriorarea bunului imobiliar sub influenţa diferitor factori (fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirei, întreţinerea nesatisfăcătoare a construcţiei, etc.)

Df - Deprecierea funcţională ţine de dezvoltarea tehnologiilor contemporane, care permit crearea unor bunuri imobiliare noi, cu capacităţi mai înalte de a satisface necesităţile pieţei.

De - Deprecierea economică este determinată de influenţa unor factori externi bunului imobiliar aşa ca schimbările în economia ţării, ce se răsfrânge asupra rentabilităţii întreprinderii, schimbările pe piaţa imobiliară, în legislaţia naţională, modificarea condiţiilor de finanţare.

Formula generală de calcul al valorii de reconstituire netă a construcţiilor după Culegerea indicilor comasaţi de cost al construcţiei este:

$$Vr = Vc\text{-}D \text{ sau } V_r = (C_c * K_i) - D; \; C_c = C_{un1969} \times K_{cor} \times V_{cl} \times K_{1969\text{-}2020} \times K_{tva} \quad (2),$$

unde: K_i – coeficientul cheltuielilor indexate, ce include: Kid – cheltuielile indirecte;

Kbi – beneficiul investitorului. $Ki = Kid * Kbi = 1{,}06 \times 1{,}1 = 1{,}166$ (3)

C_{un1969} – Indicele comasat de cost al unităţii de volum constructiv, suprafaţă sau lungime în preţurile anului 1969, corespunzător obiectului ales ca analog.

K_{cor} – coeficientul de corectare, ce include diferenţa de elemente constructive al obiectului evaluării în comparaţie cu obiectul analog. K_{cor} = Kml x Ks = 0,96 x 1,0 = 0,96 (4)

Kml – coeficientul de folosire a materialelor locale la construcţia obiectului. Conform UPVS, cul. 26, part. II, partea tehnică, p. 16, Kml=0,96.

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

V_{cl} – parametrul de capacitate al clădirei în unităţi de măsură acceptate.

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

$K_{1969-2021} = K_{1969-1984}$ x $K_{1984-1991}$ x $K_{1991-2020}$ = 1,19 x 1,53 x 42949 = 78,197. (5)

Anul 2021, trimestrul II, economia naţională.

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

$K_{1991-2021}$ – conform site-ului www.statistica.gov.md.

K_{tva} – coeficientul taxei pe valoarea adăugată. K_{tva} = 1,2.

D - deprecierea acumulată a imobilului.

IX.2.1. Determinarea mărimii deprecierii acumulate.

Deprecierea reprezintă reducerea calităţilor de consum ale bunurilor imobiliare din punct de vedere al investitorului potenţial şi se manifestă prin diminuarea valorii bunului în rezultatul acţiunii diferitor factori.

În practica evaluării bunurilor imobile se disting următoarele forme ale deprecierii:

- uzura fizică; - deprecierea funcţională; - deprecierea economică.

La determinarea mărimii deprecierii acumulate se recomandă aplicarea modelului multiplicativ. Conform modelului multiplicativ, deprecierea acumulată va fi determinată după formula:

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

Deprecierea sau uzura fizica este cauzată de deteriorarea bunului imobiliar sub influenţa diferitor factori (fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirei, întreţinerea nesatisfăcătoare a construcţiei, etc.).

Uzura fizica a obiectului se determina după formula: $Df = \sum (Fi \times Ci)$, (7)

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

Fi – uzura medie a elementului “i” (după datele iniţiale si Normele de evaluare a construcţiilor în scopul asigurării, Chişinău, 1982).

Astfel calculul va fi reflectat în tabela nr. 4.

Deprecierea funcţională sau învechirea funcţională, este legată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mult mai eficient cerinţele pieţei. Deprecierea funcţională este determinată de necorespunderea caracteristicilor clădirilor şi construcţiilor standardelor contemporane ale pieţei şi cerinţelor consumatorilor (proiecte învechite, utilaj tehnologic învechit şi altele).

Se constată că construcţiile au o depreciere funcţională de 20 % exprimată prin:

a) Edificarea construcţiilor după proiecte, tehnologii învechite, cu materiale de construcţii mai puţin eficiente.

Deprecierea economică reprezintă reducerea valorii bunurilor imobiliare în rezultatul influenţei negative a unor factori externi, precum schimbările în economia ţării, schimbările pe piaţa imobiliară, schimbările în legislaţia naţională şi altele. Factori esenţiali, care influenţează mărimea deprecierii economice sunt acţiunile guvernului şi ale administraţiei publice locale în domeniul impozitării, puterea de cumpărare redusă a populaţiei în urma stării economice slabe a economiei naţionale.

În cazul dat s-a calculat reeşind din raportul cîştigului salarial mediu pe semestrul II al anului 2021 în raionul Soroca şi mediu pe republică cît şi raportul cîştigului salarial mediu pe ramură (activități de recreere și agrement) şi mediu pe republică pe aceiaş perioadă, preluate de pe site-ul www.statistica.md.

Astfel:

$De = 1 - (P_t / P_{rep}) \times (P_r / P_{ae} = 1 - (6455,3 / 9044,5) \times (6169,3 / 9044,5) = 0,51$, sau 51%. (8)

Astfel se constată o depreciere economică de 51%, exprimată prin starea social-economică slabă a ţării cît şi de nivelul de dezvoltare a regiunii.

După examinarea obiectului şi evaluarea deprecierilor s-a constatat că clădirea e nefinalizată iar elementele constructive degradează. La data actuală clădirea nu se foloseşte.

Determinarea uzurii fizice

Tabela nr.4

№ d/o	Elementele constructive	01-Construcţie de bază			
		Ponderea elem.	Coef. prez. el. con.	Uzura elem.	Uzura pond.
1	Temelia	9	1	55	5,0
2	Pereţii capitali şi despărţitori	32	0,95	63	19,2
3	Planşeul	13	0,33	62	2,7
4	Acoperişul	6	0,4	95	2,3
5	Pardoseli	8	0,1	98	0,8
6	Uşi, ferestre	11			
7	Finisare	12	0,1	98	1,2
8	Lucrări san-electrotehnice	8			
9	Alte lucrări	1			
Total		100	48,0		31,0
Uf (incl. grad lipsa el. con.)					83,0

IX.2.2. Determinarea valorii de piaţă a construcţiilor prin metoda costului

Tabela nr.5

№ d/o	N.cad. - Denumirea (litera)	S con., m2	S tot., m2	V, m3	Un. măs.	C /un.măs	Temeiul	K_{cor}	$K_{1969-2020}$	K_{tva}	Cc., lei	K_{id}* K_{bi}	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-Construcţie	564,6	625,5	2932	rub/m3	22,5	Cat. UPVS: cul. 10, sec.III, tab. 32	0,96	76,118	1,2	5784773	1,166	83	20	51	449490

IX. 3. Valoarea de piaţă a terenului aferent.

Prin metoda vînzărilor comparabile se determină preţul de piaţă al terenului în baza analizei tranzacţiilor de vînzare-cumpărare curente a obiectelor comparabile, care sunt asemănătoare cu obiectul evaluării după dimensiuni, venit pe care îl pot aduce şi după destinaţie. Piaţa de vînzare-cumpărare, prin intermediul cererii şi ofertei, determină preţul pentru obiectul supus evaluării în acelaş mod ca şi pentru obiectele analogice, concurente.

Metoda dată se bazează pe principiul înlocuirii, din care reiese că, valoarea proprietăţii care dispune de obiecte înlocuitoare pe piaţă, de obicei, se stabileşte reieşind din cheltuielile pentru procurarea unui obiect analogic cu aceleaşi caracteristici.

La etapa de selectare a informaţiei iniţiale, au fost folosite următoarele surse:

- ziarul ”Observatorul de Nord”;
- www.imobile.md, www.999.md, www.case.md, www.makler.md
- informaţia verbală de la cumpărătorii şi vînzătorii de terene aferente cu şi fără construcţii amplasate.

De menţionat faptul că, tranzacţiile de vînzare – cumpărare a unor asemenea obiecte poartă caracter confidenţial şi e puţin reflectat în documentele oficiale, de aceia evaluatorul s-a orientat mai mult spre ofertele propuse pe piaţă (vânzare) cu corectarea ulterioară a preţurilor. Această metodă este argumentată din următorul punct de vedere:

- potenţialul cumpărător, înainte de a lua decizia privind cumpărarea acestui obiect, neapărat va analiza situaţia existentă pe piaţă (alte oferte), ajungînd la concluzia unui preţ prealabil al obiectului – ofertă,

avînd în vedere toate avantajele şi dezavantajele în comparaţie. În procesul de studiere a pieţei imobilului locativ au fost analizate trei obiecte comparabile cu imobilul propus evaluării.

Teren – 7801118589 Tabela nr.6

Elementul de comparaţie	B.I. ev. (or. Soroca, str. Pteru Rareş f/n)	B.I. -1 (or. Soroca, str. Rurală 27)	B.I. -2 (or. Drochia, str. Suceava 16a)	B.I. -3 (or. Sîngerei, str. Independenţei 256)
1	2	3	4	5
Preţul de vînzare, Euro	**K=↓**	**8000**	**40000**	**65000**
Preţ de negociere, Euro	**0,9**	**7200**	**36000**	**58500**
Constr. neterminate, materiale		**-600**		
Preţ corectat		**6600**	**36000**	**58500**
Suprafaţa, ari	23,87	8,16	10,5	24
Preţ, euro/ar		**809**	**3429**	**2438**
1. Dreptul de proprietate	public	privat	privat	privat
Corecţia, %		*0,95*	*0,95*	*0,95*
Preţul corectat		**768**	**3257**	**2316**
2. Condiţiile finanţării	de piaţă	de piaţă	de piaţă	de piaţă
Corecţia, %		*1*	*1*	*1*
Preţ corectat		**768**	**3257**	**2316**
3. Condiţiile tranzacţiei	de piaţă	de piaţă	de piaţă	de piaţă
Corecţia, %		1	1	1
Preţ corectat		**768**	**3257**	**2316**
4. Condiţiile pieţei (data)	oct.21	oct.21	oct.21	oct.21
Corecţia, %		*1*	*1*	*1*
Preţ corectat		**768**	**3257**	**2316**
5. Localitate	or. Soroca	or. Soroca	or. Drochia	or. Sîngerei
Corecţia, %		1	0,95	1
6. Zona amplasării	centru, faleza r. Nistru	periferie	lînga traseu, zona comerciala	lînga drum central
Corecţia		*3*	*0,8*	*1*
7. Drum de acces, amplasarea	asfalt	prundiş	asfalt	asfalt
Corecţia		1,05	1	1
8. Reţele inginereşti	electr., gaz, aped.-alături	electr., aped.; gaz-alături	electr.	electr., aped.
Corecţia		0,98	1	0,99
9. Relief	plan	plan	plan	plan
Corecţia		1	1	1
10. Diferenţa de destinaţie	p/u construcţii	p/u construcţii	p/u construcţii	p/u construcţii
Corecţia		1	1	1
11. Suprafaţa (ari)	23,87	8,16	10,5	24
Corecţia		0,95	0,96	1
Preţ corectat		2253	2376	2292
Corectări, C		5	4	2
Corecţia absolută, Ca (lei)		1445	-1052	-145
C x Ca		7223	-4209	-290
Coeficient	**6**	**1**	**2**	**3**
Valoarea medie, Euro/ar	**2314**			
Valoarea totală, Euro	**55234**			
Valoarea totală, lei	**1108076**			

Pentru a aduce obiectele comparabile la situaţia obiectului evaluat se fac corectări conform convingerilor şi experienţei evaluatorilor şi anume:

1.	Deduceri la constr. incluse, materiale	- /	Este		Terenul nr. 1 se vinde împreună cu o temelie care a fost apreciată la 600 euro. Corecţie: - 600.
2.	Dreptul de proprietate	Public /	Privat	0,95	Obiectele publice se vînd cu 5% mai ieftin.
3.	Condiţiile finanţării	de piaţă /	de piaţă	1.0	Corecţie nu s-a efectuat.
4.	Condiţiile tranzacţiei	de piaţă /	de piaţă	1.0	Corecţie nu s-a efectuat.
5.	Condiţiile pieţei	oct.21 /	oct.21	1,0	Corecţie nu s-a efectuat.
6.	Diferenţa de localitate	or. Soroca /	or. Drochia	0,95	Reieşind din dezvolatarea social-economică a localităţilor cît şi nivelul de cerere-ofertă preţul terenurilor e mai mic cu -5% faţă de or. Drochia.
7.	Amplasarea în localitate	centru, faleza r. /	Periferie	3	Terenurile mai aproapa de centru, străzi centrale se vînd mai scump cu pînă la 300% faţă de zonele periferice şi mai ieftin cu 20% faţă de zonele comerciale.
		Nistru /	l. traseu, zona comerciala	0,8	
		/	l. drum central	1,0	

8.	Drum de acces	asfalt	/	Prundiș	1,05	Accesul asfaltat mărește valoarea terenurilor cu 5% față de cel cu prundiș.
9.	Rețele pe teren	electr., gaz, aped.-alături	/	electr., aped.; gaz-alături	0,98	Dotarea cu rețele (electr., gaz, aped.-alături) micșorează valoarea terenului cu 2% față de terenuri cu electr., aped.; gaz-alături; cu 1% față de cele cu electr., aped și neschimbat față de cele cu electr.
			/	electr.	1,0	
			/	electr., aped.	0,99	
10.	Diferența de S. (ari)	23,87	/	8,16	0,95	Terenurile cu S de 24-25 ari se vînd cu 5% mai ieftin față de cele cu S de 8-9 ari și cu 4% mai ieftin față de cele cu S de 10-11 ari.
				10,5	0,96	
				24	1,0	

Ajustarea preţului negociat la preţul de anunţ s-a luat în mărime de 0,9 reieşind din situaţia economică a ţării şi raportul dintre cerere şi ofertă la aşa tip de imobile în regiunea dată.

IX.4. Metoda analizei comparative a vînzărilor:

Metoda dată nu s-a folosit din pricina că obiectul e nefinalizat.

IX.5. Metoda de venit:

Metoda dată nu s-a folosit din pricina că un viitor venit în urma exploatării obiectului nu a fost identificat.

X. RECONCILIEREA VALORILOR ŞI CONCLUZIA FINALĂ:

Aplicarea diferitor metode la evaluarea imobilului dă rezultate diferite. O etapă importantă la determinarea valorii de piaţă o are reconcilierea rezultatelor obţunute şi stabilirea valorii finale a obiectului. Valoarea finală depinde de scopul evaluării, tipul valorii estimate, veridicitatea informaţiei disponibile la data evaluări şi relevanţa scopului evaluării, metodele de evaluare aplicate.

La determinarea valorii de piaţă a imobilului evaluatorul a folosit numai metoda de cheltuieli, care și s-a apreciat ca o valoare de piață a obiectului.

Nr. d/o	N.cad. - Denumirea (litera)	S con-str., m2	S tot., m2	V, m3	Met. costului, lei	Met.comp., lei	Met. venit, lei	Val. medie piață, lei
1	01-Construcție nefinalizată	564,6	625,5	2932	449490			449490
2	Teren aferent, ari	23,87			1108076			1108076
	În total				**1557566**	-	-	**1557566**

Valoarea de piaţă rotungită a bunului imobil - 1558000 (Un milion cinci sute cinsizeci și opt mii) lei.

Evaluator al bunurilor imobile _____ **Teodor Cilipic**

Certificat de calificare: EI-X, 0004 din 03.03.2021

VEDERI GENERALE ALE OBIECTULUI

Anexa nr.1.

01-Construcție



01-Construcție, parter











01-Construcţie, parter









01-Construcţie, etajul II







Data fotografierii – 15.10.2021

Amplasarea imobilului în localitate

Anexa nr. 2.





Date despre imobile comparabile

Anexa nr. 3.



Vind lot de pamint in Planul Nou Soroca

Spre vinzare lot de pamint in Planul Nou regiune nr 3 din Soroca, lotul dispune de Lumina, in apropiere este gaz, acces la drum asfalt, lotul este impregnat cu gard tel de sirma si fundatie de casa. Pretul 8000€

Характеристики

Тип участка ... Под строительство

Площадь участка ... 316 сотки

Цена: **8 000 €**

Регион: **Молдова, Сороки, Сороки, Rurala 27**

Контакты: **+373 69 377999**



Teren 1 linie, ora.Drochia

Teren cu destinatia comercială,se afla pe 1 linie în orașul Drochia Suprafata de 10,5 ar

Характеристики

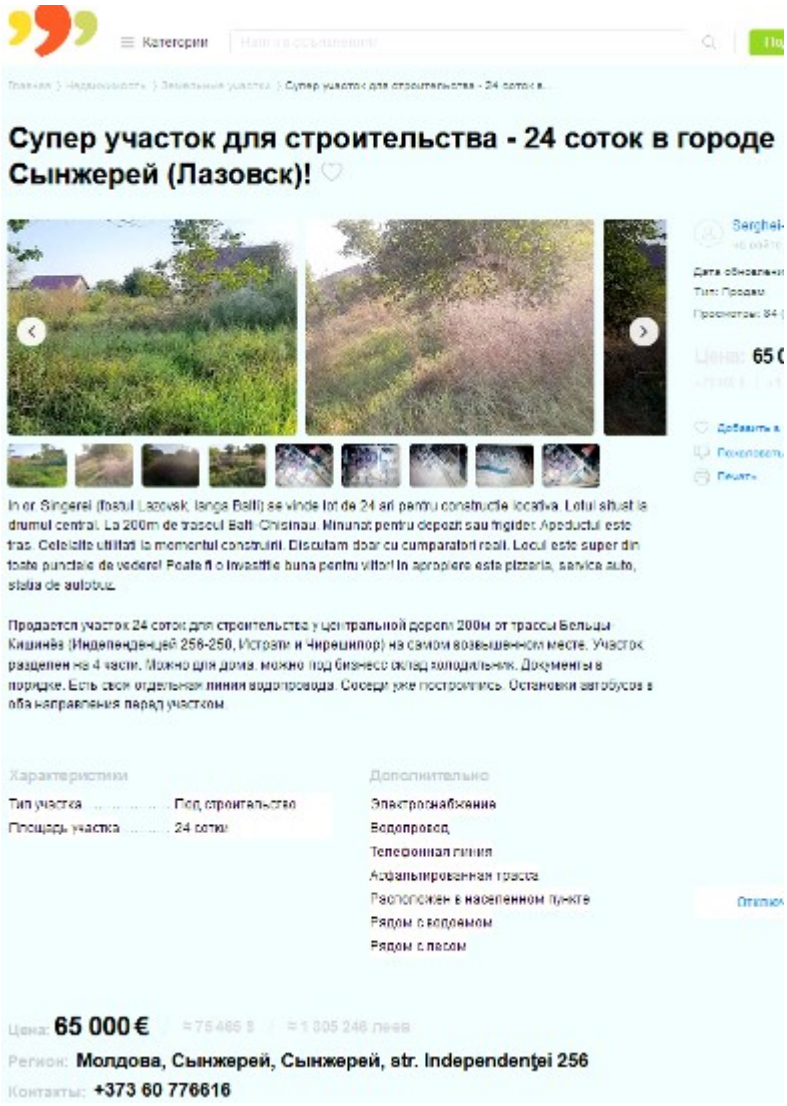
Тип участка ... Под строительство

Площадь участка ... 11 сотки

Цена: **40 000 €**

Регион: **Молдова, Дрокия, Дрокия, Окраина, Suceava 16A**

Контакты: **+373 78 235202**



Супер участок для строительства - 24 соток в городе Сынжерей (Лазовск)!

In or Singerei (fostul Lazovsk, langa Balti) se vinde lot de 24 ari pentru constructie locativa. Lotul situat la drumul central. La 200m de traseul Balti-Chisinau. Minunat pentru depozit sau frigider. Apaductul este tras. Celelalte utilitati la momentul construirii. Discutam doar cu cumparatori reali. Locul este super din toate punctele de vedere! Poate fi o investitie buna pentru viitor! In apropiere este pizzeria, service auto, statia de autobuz.

Продается участок 24 сотки для строительства у центральной дороги 200м от трассы Бельцы Кишинёв (Индепендицей 256-250, Истрати и Чиреципор) на самом возвышенном месте. Участок разделен на 4 части. Можно для дома, можно под бизнесс склад холодильник. Документы в порядке. Есть свои отдельные линии водопровода. Соседи уже построились. Остановки автобусов в оба направления перед участком

Характеристики

Тип участка ... Под строительство

Площадь участка ... 24 сотки

Дополнительно

Электроснабжение

Водопровод

Телефонная линия

Асфальтированная трасса

Расположен в населенном пункте

Рядом с водоемом

Рядом с лесом

Цена: **65 000 €**

Регион: **Молдова, Сынжерей, Сынжерей, str. Independenţei 256**

Контакты: **+373 60 776616**