



DECIZIE

31.07.2013

7.9

nr. \_\_\_\_\_

or.Orhei  
г. Орхей

Cu privire la aprobarea  
raportului de evaluare

În conformitate cu Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetimizarea proprietății publice, Legea nr. 845 din 03.01.1992 cu privire la antreprenariat și întreprinderi, art. 20, Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 14, examinând informația prezentată de viceprimarul Alexandru Ivanov despre necesitatea reevaluării bunurilor imobile,

CONSILIUL ORĂȘENESC ORHEI D E C I D E:

1. Se aprobă raportul de evaluare a bunurilor imobile aflate în administrația Î.M. „Achiziții, Comerț și Piețe” Orhei, amplasate pe străzile Mihai Eminescu 9/2 și Mihai Sadoveanu 13 în sumă de 452000 lei (patru sute cincizeci și două mii lei), evaluat de Camera de Comerț și Industrie Orhei la 25.05.2013 conform anexei la prezenta decizie.
2. Se obligă dl Alexandru Varzari, manager șef al Î.M. „Achiziții, Comerț și Piețe” Orhei să întreprindă acțiunile respective pentru a aduce în concordanță datele evidenței contabile cu raportul de evaluare.
3. Controlul asupra executării prezentei decizii revine viceprimarului orașului Orhei dl Alexandru Ivanov.

Președintele ședinței

Vasile COSTIN

Secretarul Consiliului

Ala BURACOVSKI



*Decizie nr. 7.9  
din 31.07.2013*

## CONȚINUTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Nr.	Denumirea	Nr. pag.
	Notă introductivă	3
	Date despre evaluator și CCI filiala Orhei	4
I.	Definirea sarcinii de evaluare	5
II.	Supoziții și restricții principale	6
III.	Certificatul de calitate al executorului	6
1.	Aspecte generale	7
1.1	Notiuni de bază utilizate în raport	8
1.2	Documente ca bază evaluării	8
2.	Descrierea procesului evaluării	9
3.	Descrierea obiectului supus evaluării	9
3.1	Analiza petii	9
4.	Determinarea valorii de piață	9
5.	Metoda costului	9
6.	Metoda vânzărilor comparabile	12
6.	Metoda venitului	12
10.	Concluzia despre valorile estimate	12
Anexe	Copia Certificatului de calificare a expertului – evaluator al bunurilor imobile Seria EI – IX nr.0209 din 21 mai 2010 Copia documentelor prezentate	

## Nota întruductivă

Denumirea și adresa obiectului:	Construcții în Piața avicolă or.Orhei str.M.Sadoveanu,13 R.Modova Mese acoperite în piața agro- alimentară or.Orhei str.M.Eminescu,9
Sarcina evaluării	Determinarea valorii de piață
Scopul evaluării	Pentru operații financiare
<del>Tipul de proprietate</del>	<del>?</del>
Data identificării obiectelor	25 aprilie 2013
Data evaluării	25 aprilie 2013
Data întocmirii raportului	25 aprilie 2013
Moneda evaluării	MDL
Rata de schimb la data evaluării (Conform BNM) – Dolari SUA - Euro	
Valoarea de piață estimată	MDL

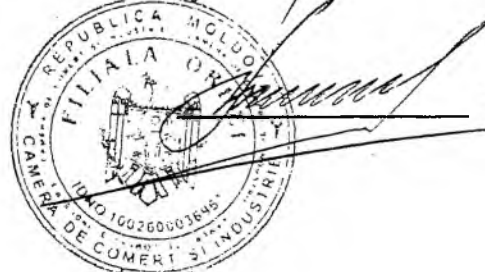
Notă: Caracteristica completă a obiectului și argumentarea rezultatelor obținute sunt descrise detaliat în prezentul Raport de evaluare  
În valorile estimate este inclus TVA

Evaluator a bunurilor imobiliare

(Certificat de calificare Nr. 0209  
seria EI-IX din 21 mai 2010).

Directorul filialei Orhei CCI

  
Ursu Daniel

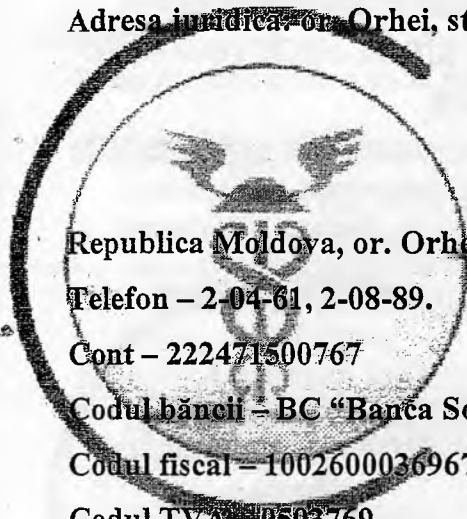
  
Boico V.P.





## 1. DATE DESPRE CCI FILIALA ORHEI

Filiala Orhei a Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova  
Adresa juridică: or. Orhei, str. M. Eminescu 2, Republicii Moldova.



### Locul amplasării

Republica Moldova, or. Orhei, str.M.Eminescu 2.

Telefon – 2-04-61, 2-08-89.

Cont – 222471500767

Codul băncii – BC “Banca Socială” SA – BSOCMD2X715

Codul fiscal – 1002600036967

Codul TVA – 0503769.

Evaluator al bunurilor imobile – Ursu Daniel – stagiu în domeniu 14 ani.

Activează în baza Licenții CCI R.Moldova conform certificatului de calificare  
Seria EI –IX nr.0209 eliberat de Agenția

Relații Funciare și Cadastru la data 21 mai 2010 valabil până la data de 21 mai  
2015



## 1. DEFINIREA SARCINII DE EVALUARE

Denumirea și adresa obiectului supus evaluării	Construcții în Piața avicolă or.Orhei str.M.Sadoveanu,13 R.Modova Mese acoperite în piața agro- alimentară or.Orhei str.M.Eminescu,9
Sarcina evaluării	Estimarea valorii de piață
Destinația, scopul evaluării:	Pentru operații financiare
Dreptul de proprietate:	ÎMACP
Data identificării obiectului:	25 aprilie 2013
Data evaluării:	25 aprilie 2013
Data întocmirii raportului	25 aprilie 2013

## II. Supozitii și restricții principale:

Partea integră a prezentului raport de evaluare include următoarele supozitii și restricții principale:

Prezentul raport este valabil numai integral și numai în scopurile indicate în el;

Evaluatorii nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor asupra proprietății evaluate sau pentru chestiunile ce țin de examinarea drepturilor de proprietate. Dreptul proprietății evaluate se consideră autentic. Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice pretenții sau restricții, în afară de cele indicate în raport;

Evaluatorii presupun lipsa oricăror factori ascunși, care influențează evaluarea și starea proprietății. Evaluatorii nu poartă răspundere pentru existența unor asemenea factori ascunși, nici pentru necesitatea elucidării lor;

Datele obținute de către evaluatori și care se cuprind 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;

Evaluatorii sunt 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.

Nici beneficiarul evaluării, nici evaluatorii nu pot folosi raportul altfel, decât conform prevederilor prezentului raport;

Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorilor relativ la valoarea *Bunului /imobil*, poartă un caracter de **recomandare** și nu reprezintă garanția că el va fi comercializat în mod obligatoriu la prețul indicat în prezentul raport;

Preventiv evaluării nu a fost efectuată expertiza tehnică a *bunului imobil*

Denumirea, cantitatea, modelul indicate în Raportul de evaluare, au fost indicate conform documentelor prezentate de către beneficiar și identificate la fața locului



### III. Certificatul de calitate a evaluării

Evaluatorii, care au efectuat evaluarea, în baza cunoștințelor, convingerilor și activității lor confirmă, că:

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

**Beneficiarul evaluării - Î.M. „Achizitii, Comerț și Piete”**

**Adresa: or. Orhei str. Peatra Neamț 4 R. Moldova**

**CF: 1006606007916**

**Documentele prezentate de către beneficiar:**

**1. Cerere - comandă**

**Lista obiectelor prezentate pentru evaluare:**

- *Construcții – în piața avicolă.*
- *Mese acoperite în piață agro-alimentară*

**Inițiat de către reprezentantul beneficiarului**



*P. Luney*

#### 1. ASPECTE GENERALE

##### 1.1 Noțiunile de bază utilizate în raport:

**Evaluare** – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii;

**Evaluator** – persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă-suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;



**Obiect al evaluării** – bunul supus evaluării;

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

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

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

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

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

## 1.2. Documente ca bază a evaluării:

### a) Acte legislative:

1. *Lege cu privire la Camera de Comerț și Industrie nr. 393-XIV din 13 mai 1999*
2. *Lege cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 18.04.2002;*
3. *Statutul Camerei de Comerț și Industrie din 6 septembrie 2002.*
4. *Lege privind pretul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.97;*
5. *Lege Codul funciar nr. 828-XII din 25.12.91.*

### b) Standarde naționale și internaționale:

- 1) *Standardul moldovean de evaluare SM.249:2004*
- 2) *Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția a opta, Ediția română: 2007.*

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

- 1) *Licența Seria A MMII nr. 016186, din 28.10.2004 (valabilă până la 28.10.2014).*
- 2) *Cerere-comandă Nr. 00104 din 25.04.2013*
- 3) *Contract de prestarea serviciilor de evaluare nr. Nr. 00104 din 25.04.2013*
- 4) *Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI-IX nr.0209 din 21.05.2010*

## 1.8. PROCESUL DE EVALUARE

Procesul evaluării include următoarele etape:

1. **Definirea misiunii de evaluare.**
2. **Colectarea și analiza datelor.**
3. **Analiza celei mai bune și eficiente utilizări.**
4. **Aplicarea metodelor de evaluare.**
5. **Reconcilierea valorii și estimarea valorii finale.**
6. **Întocmirea raportului de evaluare.**





## 2. DESCRIEREA ȘI ANALIZA AMPLASĂRII OBIECTULUI

### 2.1. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

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

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

**Analiza pieții** ne arată, că în comparați cu perioada analogică a anului 2012 cererea la imobil de producere dictează prețuri înalte, deoarece construcțiile existente cer mai puține investiții pentru modificări, schimbul destinației, prezența rețelelor ingineresti și drumurile.

### 2.2. Descrierea obiectului

Obiectul evaluării reprezintă împrejmuirea (gard) peții avicole amplasată în or. Orhei str. M. Sadoveanu, 13 la distanța aprocsimativ 20m de auto gară nemărginit de automagistrala Orhei – Bălți, și mese acoperite în peața agroalimentară amplasată pe adresa or. Orhei str. M. Eminescu, 9 ce aparțin IMACP confirmate prin decizia Primăriei Orhei nr. 7.11.1 și extrasul mijloacelor fixe care se află la moment la evidența contabilă.

1. Construcție în piața avicolă cu dimensiunile (2,3 x 3,06 x 1,8)m – Clădire construită în teren nivel cu fundația din piatră și beton, pereții din blocuri mici de fortan, acoperisul din foi de ardezie pe carcas din lemn, ușa din metal. Starea tehnică satisfăcătoare. Vezi anexa la raport.

2. Împrejmuire (gard) plasă 64,6m/l – construit cu fundația din beton monolit, șalpi de metal pe care este montată plasa metalică.

3. Împrejmuire (gard) fortan 61,54m/l - construit cu fundația din beton monolit și blocuri de fortan cu grosimea de 19cm și înălțimea 1,5m.

4. Mese acoperite în peața agroalimentară - 6 (șase) buc cu dimensiunile pentru o masă (0,7 x 20 x 0,8)m cu suprafața totală a 6 (șase) mese  $S_{tot} = 84m^2$  - construite din cărămidă pe fundație din piatră, încluzite cu mortar de ciment și acoperite cu tablă zincată pe carcas din metal și lemn. Starea tehnică satisfăcătoare. Vezi anexa la raport.

### 3. DETERMINAREA VALORII OBIECTULUI

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

- metoda costului
- metoda vânzării comparabile
- metoda venitului

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

### 3.1. METODA CÔSTULUI

Metoda costului se bazează pe un studiu a posibilității investorului de a cumpăra imobilul avînd în vedere că investorul nu va plăti un cost mai mare decît acel cu care ar putea



cumpăra un imobil asemănător după utilizare și calitate în perioada dată fără cheltuieli suplimentare. Metoda costului ne arată valoarea de restituire minus uzură și se efectuează în trei etape:

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

Pentru a determina valoarea de piață a construcțiilor construite, și reparației efectuate vom calcula valoarea de reconstituire a construcțiilor și uzura.

Denumirea imobilului	Construcție	Gard din fortan ICVR 21T.239	Gard din plasă metal. ICVR 21T.239	Mese Acoperite în piața agroalim. ICVR 33 T.27
Costul de restabilire a 1m <sup>3</sup> în prețurile din 1969, în rub. ICVR 13 T.51	36,2	10,4	2,35	34,2
Coefficientul de indexare de la anul 1969 la anul 1984	1,19	1,19	1,19	1,19
Coefficientul de indexare de la anul 1984 la anul 1991	1,53	1,53	1,53	1,53
Indicii prețurilor la lucrările de construcție și montaj în 2013 trimestru IV față de 1991. (Construcții) Informația - Biroul Național de Statistică al R.Moldova nr.16-41 din 21 ianuarie 2013	28,887	28,887	28,887	28,887
Taxa pe valoarea adăugată TVA 20%	1,2	1,2	1,2	1,2
Cheltuel indirecte	1,3	1,3	1,3	1,3
Beneficiu investitorului	1,2	1,2	1,2	1,2

Determinăm mărimea uzurii clădiri conform normelor de evaluare a construcțiilor

Tabela nr.2

N	Denumirea	Suprafața m.p.	Unit. pentru calcul	Valoarea de reconstituire	Uzura %	Summa lei	Valoarea de piață lei
1	Construcție în piața avicolă (2,3 x 3,06 x 1,8)m	7.03	12.66m <sup>3</sup>	48882	30	14664	34060
2	Împrejmuire(gard)plasă	64,6m/l	64,6m/l	16192	30	4857	11000
	Împrejmuire(gard)fortan	61,54m/l	61,54m/l	68264	30	20479	47784



Mese acoperite în piața agroalimentară	141		514227	30	154268	359958	360000

Total: 452000lei

### 3.3. METODA VÎNZĂRILOR COMPARABILE

Se bazează prin compararea obiectului supus evaluării cu alte obiecte care au fost vândute sau se află în vânzare. Valoarea de piață a imobilului determină prețul care poate fi plătit de cumpărătorul obișnuit pentru un obiect asemănător după calitate și destinație. Metoda vânzărilor comparabile se folosește mai mult pentru obiectele pe care este un volum necesar de informație despre afacere de cumpărare și vânzare în cea mai apropiată perioadă. În raportul dat această metodă nu este aplicată din cauza lipsei de informație.

### 3.2 METODA VENITULUI

Metoda venitului examinează datele privind venitul și cheltuielile generate de bunul imobiliar care urmează a fi evaluat și estimarea valorii lui aplicând procedura de capitalizare sau actualizarea fluxurilor de numerar, cu alte cuvinte proprietarul poate obține venit fie din utilizarea bunului imobiliar în activitatea comercială sau cea de producție, fie dăruirea în arendă a bunului imobiliar. În lucrarea prezentă este examinat doar posibilitatea dării în arendă. În cadrul metodei venitului sunt cunoscute două tehnici de estimare a valorii.

- Capitalizare directă.
- Actualizarea fluxurilor de numerar.

Prin metoda capitalizării directe venitul unui an este transformat în valoarea bunului imobiliar, prin aplicarea unei rate de capitalizare. Esența metodei capitalizării directe constă în faptul că valoarea bunului imobiliar este exprimată prin raportul între venitul anual generat de proprietate și randamentul scontat al investiției. În raportul dat această metodă nu este aplicată din cauza lipsei de informație.

### CONCLUZIE DESPRE VALOAREA OBIECTULUI

**I. Valoarea de piață a construcțiilor estimate, amplasate pe adresa or. Orhei str. M. Sadoveanu, 13 constituie:**

**-92000 (nouăzeci și două mii) lei.**

**II. Valoarea de piață a meselor acoperite estimate, amplasate pe adresa or. Orhei str. M. Eminescu, 9 constituie:**

**-360000 (trei sute șaiszeci mii) lei.**

Evaluator - expert

D. Ursu