



06.03.2013

1.15

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 deetizarea 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, examinînd 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 Scrisul Latin 15, în sumă de 10746000 lei (zece milioane șapte sute patruzeci și șase mii), evaluat de Camera de Comerț și Industrie Orhei la 07.08.2012 conform anexei la prezenta decizie.
2. Se obligă dl Alexandru Varzari, managerul șef al Î.M. „Achiziții Comerț și Piețe” Orhei să întrepridă 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
Secretarul Consiliului

Iurie LUPACESCU
Ala BURACOVSKI

*la Anexa
la decizia nr. 1.15
din 06.03.2013*

Întocmit la 08.08.2012

Bunurile imobiliare

amplasate pe adresa: or.Orhei str. M.Eminescu, 9/2

Teren p/u construcție nr. 6401401.026 – S = 0,6960ha

6401401.026.25 – S = 89,9m²

6401401.026.26 – S = 129 m²

6401401.026.27 - S = 105,5 m²

6401401.026.28 - S = 101,2 m²

6401401.026.29 - S = 30,6m²

amplasate pe adresa: or.Orhei str. Scrisului Latin, 15

Teren p/u construcție nr. 6401401.034 - S = 0,4843ha

6401401.034.27 – S = 397,8m²

6401401.034.28 – S = 99,9 m²

6401401.034.29 - S = 177,5 m²

6401401.034.30 - S = 250,9 m²

PROPRIETAR: Primăria Orhei

**BENIFICIAR: Î.M”Achiziții ,Comerț și Pețe”
or.Orhei str.Peatra Neamț nr.4**

Întocmit

**Camera de Comerț și Industrie Filiala Orhei Republica Moldova
Licența nr.016186 Seria AMMII din 28 octombrie 2004**

**Or.Orhei, str. M.Eminescu 2
Telefoane: 2- 04 -61 ,2 – 75 – 27.**

Data evaluării 07 august 2012

Deduceri și concluzii

I. Valoare de peată a imobilului amplasat în or. Orhei str. M. Eminescu, 9/2 evaluat la data de 07 august 2012 constituie:

1. Teren p/u construcție nr. cadastral: 6401401.026 – S = 0,6960ha

- 3.270.000 lei (trei milioane trei sute douăzeci și șapte mii) lei

2. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.25 – S = 89,9m²

- 701.000 (șapte sute una mii) lei

3. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.26 – S = 129 m²

- 983.000 (nouă sute optzeci și trei mii) lei

4. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.27 – S = 105,5 m²

- 805.000 (opt sute cinci mii) lei

5. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.28 – S = 101,2 m²

- 771.000 (șapte sute șaptezeci și una mii) lei

6. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.29 – S = 30,6m²

- 236.000 (două sute treizeci și nouă mii) lei

II. Valoare de peată a imobilului amplasat în or. Orhei str. Scrisului Latin, 15 evaluat la data de 07 august 2012 constituie:

1. Teren p/u construcție nr. cadastral: 6401401.034 – S = 0,4843ha

- 2.315.000 lei (două milioane trei sute cinsprezece mii) lei

2. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.27 – S = 397,8m²

- 3.113.000 (trei milioane una sută treisprezece mii) lei

3. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.28 – S = 99,9 m²

- 781.000 (șapte sute optzeci și una mii) lei

4. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.29 – S = 177,5 m²

- 1.500.000 (un million trei sute optzeci și nouă mii) lei

5. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.30 – S = 250,9 m²

- 1.964.000 (un million nouă sute șaiszeci și patru mii) lei

Data evaluării 07.08.2012

Data întocmirii raportului 08.08.2012

Evaluator a bunurilor imobiliare

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

Ursu D.

Data evaluării 07 august 2012

CUPRINS

DATE GENERALE	3
• Sarcina evaluării.....	3
• Date despre evaluatori.....	3
• Certificatul calitatii evaluării.....	4
• Complectari și condiții limitative.....	4
• Baza normativă	4
• Noțiuni de bază	4
• Procesul de evaluare.....	5
Глава 2 Descrierea și analiza, amplasare obiectului.....	5
• Descrierea obiectului	5
• Determinarea valorii obiectului	6
• Metoda costului	7
• Metoda venitului.....	8
• Metoda vânzărilor comparative.....	10
• Concluzie despre valoarea obiectului	12



1. DATE GENERALE

1.1. SARCINA EVALUARII

Obiectul evaluării	Construcții, teren p/ă construcții
Amplasarea obiectului	or.Orhei, str.M.Eminescu,9/2 și str.Scrisului Latin.15
Scopul evaluării	Determinarea valorii de peată
Destinația evaluării	Pentru operații financiare.
Data examinării obiectului	07.08.2012
Data întocmirii raportului	08.08.2010
Beneficiarul	Î.M" Achiziții ,Comerț și Pețe" or.Orhei str.Peatra Neamț nr.4
Componenta obiectului evaluării	9 construcții comerciale, prestarea serviciilor, teren
NR. contractului pentru evaluare	00218 din. 07.08.2012
Documentele prezentate	Cererea-comandă, titlul de autentificare a dreptului asupra pământului .

1.2. BENEFICIAR

BENEFICIAR: Î.M" Achiziții ,Comerț și Pețe"
or.Orhei str.Peatra Neamț nr.4

Semnătura reprezentantului _____

1.3. EXECUTANT

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.

Directorul filialei Orhei CCI

_____ **Boico V.P.**



1.4. Certificatul calității evaluării

Evaluatorul care a efectuat această lucrare, în baza cunoștințelor sale a confirmat că :

1. Afirmațiile și faptele din conținutul acestui raport sunt corecte;
2. Analiza, păreri și concluziile corespund condițiilor limitative și sunt a lor personale, libere cu o analiză profesională, păreri și încheieri;
3. Nu au în prezent și în viitor nici un interes în obiectul proprietății din raportul prezent, și totodată alte interese adăugătoare în afară de cele din contractul prezent;
4. Prețul serviciului nu este legat nici într-un fel de mărirea valorii totale a obiectului și totodată de o valoare determinată mai înainte în folosul clientului;
5. A fost efectuată examinarea personală a obiectului supusă evaluării.

1.5. Admiterea completărilor și condițiilor limitative

Următoarele completări și condiții limitative sunt părți nedespărțite a prezentului raport:

1. Raportul prezentat este autentic numai în volumul întreg și scopul arătat.
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru partea juridică a descrierii drepturilor imobilului sau a drepturilor la imobil aflate într-un proces de judecată. Drepturile la imobil sunt autentice. Drepturile imobilului evaluat sunt libere de orice obiecție, completări în afară de cele stipulate în raport.
3. Evaluatorul nu este obligat să anexeze materiale informative fotografii, planuri, schițe.
Toate schițele din raport sunt prezentate pentru a avea o înfățișare despre imobil.
4. Rezultatele primite de expert și descrise în raport sunt corecte, dar nu pot garanta informația absolut precisă.
5. Clientul nu poate folosi raportul în afară de destinația conform contractului de evaluare.
6. Evaluatorul nu prezintă informație adăugătoare referitor la raport și nu poartă răspunderea la judecată pe întrebările legate de obiectul evaluării în afară de cazurile încheiate prin alte contracte.
7. Părerea evaluatorului relativ valorii de piață a obiectului este valoarea relativă la data efectuării raportului. Evaluatorul nu-și asumă asupra lui răspunderea pentru toate schimbările economice juridice și afacerilor care pot influența după efectuarea evaluării.
8. Raportul despre evaluare conține părerea evaluatorului relativ la valoarea de piață și nu este o garanție că obiectul va fi realizat cu valoarea din raport.

1.6. Baza Normativă

Legea Republicii Moldova "Cu privire la activitatea de evaluare" Nr. 989-XV din 18.04.2002. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova Nr. 958 din 04.08.2003. Indicii comasați a valorii de reconstrucție culegeri .



1.7. NOȚIUNI DE BAZĂ

Valoare de piață – 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 costurilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau alte construcții analogice clădirii sau construcției evaluate, calculată în baza prețurilor de piață, existente la data evaluării, ținând cont de uzura clădirii sau construcției evaluate.

Valoarea de reconstituire - suma costurilor 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 clădirii sau construcției evaluate ținând cont de uzura clădirii sau a construcției evaluate.

Estimarea deprecierei – reprezintă reducerea calităților de consum ale bunului imobiliar din punct de vedere al investitorului potențial și se manifestă prin diminuarea valorii bunului în rezultatul acțiunii diferitor factori. De regulă deprecierea se exprimă în procente, iar expresia ei valorică poartă denumirea de depreciere acumulată a bunului imobiliar. Următoarele forme ale depreciere sunt specificate în Standardele Internaționale de Evaluare 2001:

- uzura fizică;
- depreciere funcțională;
- depreciere economică.

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 PIEȚII IMOBILIARE

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

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

Analiza pieții ne arată, că în comparați cu perioada analogică a anului 2011 cererea la imobil de tip economic dictează prețuri înalte, deoarece construcțiile existente cer mai puține investiții pentru modificări, schimbul destinației, prezența rețelelor inginerești și drumurile.

2.2. Descrierea obiectelor



Pentru evaluarea valorii de piață sunt prezentate - cinci construcții comerciale, prestarea serviciilor amplasate în piața centrală alimentară pe adresa or. Orhei str. M. Eminescu, 9/2 și patru în piața centrală industrială amplasate pe adresa or. Orhei str. Scrisului Latin, 15

Nr. d/o	Nr. cadastral	suprafața m ²	Volumul m ³	Acoperiș	Pereți	Uși	Ferestre	Pardosele	Finisarea	Infrastructura	Niv
Construcții în piața alimentară											
1.	6401401.026.25	89,9	225	Ardezie	calcar	Lemn plastic	lemn	gresie mozaică	Simplă	Apă Canaliz Încălzi Energie telefon	ui
2.	6401401.026.26	129	322	ardezie	Carcas metal. căptușit	Lemn plastic	metal	mozaică	Simplă	energie	ui
3.	6401401.026.27	105,5	285	Ardezie	Carcas metal. căptușit	metal	metal	mozaică	Simplă	energie	ui
4.	6401401.026.28	101,2	253	Ardezie	Carcas metal. căptușit	metal	metal	mozaică	Simplă	energie	ui
5.	6401401.026.29	30,6	77	Ardezie	Carcas metal. căptușit	metal	-	beton	Simplă	energie	ui
Construcții în piața industrială											
6.	6401401.034.27	397,8	1074	Ardezie	calcar	lemn	lemn	Lami lemn gresie	De calit.80%	Apă Canaliz Încălzi Energie	do
7.	6401401.034.28	99,9	269	Ardezie	calcar	lemn	lemn	beton	Simplă	energie	ui
8.	6401401.034.29	177,5	479	Ardezie	calcar	lemn	lemn	beton	Simplă	energie	ui
9.	6401401.034.30	250,9	677	Ardezie	calcar	lemn	lemn	linoli um	Simplă	energie	ui

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 aceea metodă care este mai coprespunzătoare obiectului.



3.1. METODA COSTULUI

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

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

$$V = V_t + (V_c - D).$$

V – valoarea proprietății imobiliare;

V_t – valoarea terenului

D – uzura acumulată;

V_c – valoarea de reconstituire

Pentru a determina valoarea de piață a construcției vom calcula valoarea de reconstituire a construcțiilor și uzura.

Costul de restabilire a 1m ³ în prețurile din 1969, în rub. ICVR.33.T.	Vezi tablă
Construcții	
Coeficientul de indexare de la anul 1969 la anul 1984	1,19
Coeficientul de indexare de la anul 1984 la anul 1991	1,53
indicii prețurilor la lucrările de construcție și montaj în 2012 trimestru II față de 1991. Comerțul și alimentarea publică	24,364
Taxa pe valoarea adăugată TVA 20%	1,2
Cheltuieli indirecte	1,3
Beneficiul investitorului	1,2

Determinăm mărimea uzurii clădirii conform normelor de evaluare a construcțiilor ICVR culejer.33 tabela1.

Tabela 2.

Clădire comercială V₀ = 26,5rub.

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	satisfăcătoare	4	40	1,6
Pereți	satisfăcătoare	12	40	4,8
Planșeu	satisfăcătoare	13	40	5,2



Acoperiș	satisfăcătoare	23	50	11,5
Pardosele	satisfăcătoare	9	40	3,6
Ferestre uși	satisfăcătoare	6	50	3,0
Finisare	satisfăcătoare	4	40	1,6
Instalații ingineresti	satisfăcătoare	23	50	11,5
Alte lucrări	satisfăcătoare	6	40	2,4
Total		100		45,2

Uzura fizică a clădirii este egală cu 45%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece imobilul se construiește și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

Tabela 3.
Pavilion comercial ICVR 33 tab.8Vo = 10,3rub.

Denumirea constructivă	Starea elementelor	Greutatea specifică	Procentul de uzură, %	Procentul de uzură calculat, %
Fundație	satisfăcătoare	-	-	-
Pereți	satisfăcătoare	24	40	9,6
Planșeu	satisfăcătoare	8	40	3,2
Acoperiș	satisfăcătoare	12	50	6,0
Pardosele	satisfăcătoare	8	40	3,2
Ferestre uși	satisfăcătoare	17	50	8,5
Finisare	satisfăcătoare	13	40	5,2
Instalații ingineresti	satisfăcătoare	12	50	6,0
Alte lucrări	satisfăcătoare	6	40	2,4
Total		100		44,1

Uzura fizică a clădirii este egală cu 44%. Determinarea deprecierei funcționale și economice nu vor fi determinate, deoarece imobilul se construiește și nu sunt prezenți factori externi care ar putea reprezenta pierderi din bunul imobilului.

Tabela nr. 3.

Denumirea	Volum. m ²	Suprafața	Valoarea de reconstituire	Uzura		Valoarea de peață	Valoarea de peață
				%	suma		
Construcție nr.cadastr. 6401401.026.25	225	89,9	495132	45	222809	272322	272000
Construcție nr.cad. 401401.026.26	322	129	275410	44	121180	154229	154000
Construcție nr.cad. 6401401.026.27	285	105,5	243763	44	107256	136506	137000
Construcție	253	101,2	216393	44	95213	121179	121000



nr.cad. 6401401.026.28							
Construcție nr.cad. 6401401.026.29	77	30,6	169443	45	76249	93149	93000
Construcție nr.cad. 6401401.034.27	1074	397,8	2363401	45	1063530	1299870	1300000
Construcție nr.cad. 6401401.034.28	269	99,9	591950	45	266377	325572	326000
Construcție nr.cad. 6401401.034.29	479	177,5	1054068	45	474330	579737	580000
Construcție nr.cad. 6401401.034.30	677	250,9	1489779	45	670400	819378	819000

Total: 3802000 lei

REZULTATELE EVALUARII CASEI LOCATIVE PRIN METODA COSTULUI

Valoarea de piață prin metoda costului constituie

$$V_p = V_t + V = 5642000 \text{ lei} + 3802000 = 9444000 \text{ lei}$$

*Valoarea de piață a imobilului estimat prin metoda costului constituie:
- 9444000 (nouă milioane patru sute patruzeci și patru mii) lei.*

CALCULUL VALORII TERENULUI

8. METODA ANALIZEI VÎNZĂRILOR COMPARABILE

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

Tabela nr. 1

Caracteristica bunurilor imobiliare	Obiectul de evaluare	Obiectele - analogice		
		Terenul Nr.1	Terenul Nr.2	Terenul Nr.3



Prețul de propunere al terenului, lei		1596000	1522500	1760000
Suprafața terenului, ar	48,43	38	35	40
Prețul pentru 1 ar, lei		42000	43500	44000
Dreptul de proprietate	Public	Privat	Privat	Privat
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		42000	43500	44000
Condițiile de finanțare	de piață	de piață	de piață	de piață
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		42000	43500	44000
Condițiile de vânzare	de piață	de piață	de piață	de piață
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		42000	43500	44000
Data vânzării		10.12.2011	10.12.2011	10.12.2011
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		42000	43500	44000
Amplasarea terenului	centru	mai departe de centru	La margine	mai departe de centru
Corectare		1,05	0,9	1,05
Prețul corectat, lei		44100	39150	46200
Corectare la suprafața		1,1	1,13	1,05
Prețul corectat, lei		48510	44239	48510
Ecologia	bună	bună	bună	bună
Corectare		1,0	1,0	1,0
Prețul corectat, lei		48510	44239	48510
Ajustarea generală		1.155	1.017	1.102
Coeficient de ponderabilitate		3	1	2
Prețul medie pentru 1 ar		47798lei		

Teren p/u construcție nr. 6401401.026 – S = 0,6960ha
69.60ar x 47798lei = 3326740lei

Teren p/u construcție nr. 6401401.034 - S = 0,4843ha
48,43ar x 47798lei = 2314857lei

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. Dacă așa imobil pe piață lipsește atunci metoda dată nu se folosește. Pentru metoda vânzărilor comparabile este necesar de un volum de informație concretă. În cazul dat vom compara suprafața comercială amplasată în peștea centrală or. Orhei.

Suprafața comercială

CARACTERISTICILE BUNURILOR IMOBILIARE COMPARABILE



Tabela nr. 4

Caracteristica bunurilor imobiliare	Bunul imobiliar evaluat	Bunul imobiliar Nr.1	Bunul imobiliar Nr.2	Bunul imobiliar Nr.3
Prețul de vânzare	-	910000	990000	947000
Dreptul de proprietate	Publică	Privat	Privat	Privat
Condițiile finanțării	De piață	De piață	De piață	De piață
Data tranzacției		O lună în urmă	Trei luni în urmă	Trei luni în urmă
Suprafața totală	129	130	132	128
Materiale de construcție a clădirii	Calcar	Calcar	Calcar	calcar

Calcularea mărimii ajustărilor:

- Ajustarea pentru drepturile transmise nu se efectuează deoarece în toate cazurile sunt transmise drepturile de proprietate asupra bunului imobiliar.
- Ajustarea pentru condițiile finanțării nu va fi efectuată deoarece condițiile au fost aceleași.
- Ajustarea pentru condițiile vânzării nu se efectuează, deoarece în toate cazurile vânzările au avut loc în condiții de piață.
- Ajustarea pentru data vânzării. Dat fiind că toate tranzacțiile au avut loc în diferite perioade de timp este necesar de readus toate prețurile la ziua evaluării: pentru a corecta prețurile bunurilor imobiliare 2 și 3 care au fost vândute cu trei luni în urmă și a le aduce la data evaluării este necesar să fie majorate prețul acestui bun imobiliar cu 1,5%.
- Ajustarea pentru amplasare, suprafața materialului de construcție a blocului, raportul între suprafața comercială și suprafața totală va fi estimată în baza analizei pare a bunurilor imobiliare comparabile..

Tabela nr. 5.

Elementul de comparație	Bunul imobiliar evaluat	Bunul imobiliar evaluat Nr.1	Bunul imobiliar evaluat Nr. 2	Bunul imobiliar evaluat Nr. 3
Prețul de vânzare	-	910000	990000	947000
Prețul 1m ²		7000	7500	7398
Dreptul de proprietate	Proprietate publică	privat	privat	privat
Corecția	-	1,15	1.15	1.15
Prețul corectat	-	8050	8625	8507
Condițiile finanțării	De piață	De piață	De piață	De piață
Corecția	-	1	1	1
Prețul corectat	-	8050	8625	8507
Data tranzacției	-	O lună în urmă	Trei luni în urmă	Trei luni în urmă
Corecția	-	1.0	1.015	1.015
Prețul corectat	-	8050	8754	8634
Amplasarea	centru	centru	centru	centru
Corecția	-	1,1	1,0	1,0
Prețul corectat	-	8050	8754	8634
Materiale de	calcar	calcar	calcar	calcar



construcție				
Corecție	-	1	1	1
Prețul corectat	-	8050	8754	8634
Suprafața totală	129	130	132	128
Corecție	-	1,0	0,98	1,0
Prețul corectat	-	8050	8578	8634
Infrastructura	-	1	1	1
Prețul corectat	-	8050	8578	8634
Corecție totală		1,265	1,143	1,167
Coef.de ponder.		3	1	2
Valoarea de piață a 1m ²			8332 lei	

Astfel valoarea de piață a construcțiilor determinată prin metoda vânzărilor comparabile constituie:

Denumirea	Suprafața	Valoarea de piață a 1m ²	Valoarea de piață	Valoarea de piață
Construcție nr.cadastr. 6401401.026.25	89,9	8332	749046	749000
Construcție nr.cad. 6401401.026.26	129	8332	1074828	1075000
Construcție nr.cad. 6401401.026.27	105,5	8332	879026	879000
Construcție nr.cad. 6401401.026.28	101,2	8332	843198	843000
Construcție nr.cad. 6401401.026.29	30,6	8332	254959	255000
Construcție nr.cad. 6401401.034.27	397,8	8332	3314469	3314469
Construcție nr.cad. 6401401.034.28	99,9	8332	832366	832000
Construcție nr.cad. 6401401.034.29	177,5	8332	1478930	1479000
Construcție nr.cad. 6401401.034.30	250,9	8332	2090498	2091000

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 dîndarea 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. În raportul dat metoda venitului nu va fi aplicată din cauza lipsei informației

4. RECONCILIAREA VALORILOR ESTIMATE

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.

Metoda vânzării comparabile este cea mai acceptabilă în cazul dat, atribuind ponderea de 0,9 metodei costului și sa atribuit ponderea de 0,1.

Denumirea	Suprafața	Valoarea de peață prin metoda cost.	Coefici.de ponderare	Valoareade peață prin Metod.vînză.	Coefici.de ponderare	Valoareade peață
Construcție nr.cadastr. 6401401.026.25	89,9	272000	0,1	749000	0,9	701300
Construcție nr.cad. 6401401.026.26	129	154000	0,1	1075000	0,9	982900
Construcție nr.cad. 6401401.026.27	105,5	137000	0,1	879000	0,9	804800
Construcție nr.cad. 6401401.026.28	101,2	121000	0,1	843000	0,9	770800
Construcție nr.cad. 6401401.026.29	30,6	93000	0,1	255000	0,9	238800
Construcție nr.cad. 6401401.034.27	397,8	1300000	0,1	3314469	0,9	3113000
Construcție nr.cad. 6401401.034.28	99,9	326000	0,1	832000	0,9	781400
Construcție nr.cad. 6401401.034.29	177,5	580000	0,1	1479000	0,9	1389100
Construcție nr.cad. 6401401.034.30	250,9	819000	0,1	2091000	0,9	1963800



CONCLUZIE DESPRE VALOAREA OBIECTULUI

I. Valoare de piață a imobilului amplasat în or. Orhei str. M. Eminescu, 9/2 evaluat la data de 07 august 2012 constituie:

- 1. Teren p/u construcție nr. cadastral: 6401401.026 – S = 0,6960ha
- 3327000 lei (trei milioane trei sute douăzeci și șapte mii) lei*
- 2. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.25 – S = 89,9m²
- 701000 (șapte sute una mii) lei*
- 3. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.26 – S = 129 m²
- 983000 (nouă sute optzeci și trei mii) lei*
- 4. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.27 – S = 105,5 m²
- 805000 (opt sute cinci mii) lei*
- 5. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.28 – S = 101,2 m²
- 771000 (șapte sute șaptezeci și una mii) lei*
- 6. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.026.29 – S = 30,6m²
- 239000 (două sute treizeci și nouă mii) lei*

II. Valoare de piață a imobilului amplasat în or. Orhei str. Serisului Latin, 15 evaluat la data de 07 august 2012 constituie:

- 1. Teren p/u construcție nr. cadastral: 6401401.034 – S = 0,4843ha
- 2315000 lei (două milioane trei sute cinsprezece mii) lei*
- 2. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.27 – S = 397,8m²
- 3113000 (trei milioane una sută treisprezece mii) lei*
- 3. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.28 – S = 99,9 m²
- 781000 (șapte sute optzeci și una mii) lei*
- 4. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.29 – S = 177,5 m²
- 1389000 (un million trei sute optzeci și nouă mii) lei*
- 5. Construcție comercială nr. cadastral: 6401401.034.30 – S = 250,9 m²
- 1964000 (un million nouă sute șaiszeci și patru mii) lei*

Evaluator a bunurilor imobiliare

Ursu D.



ANEXĂ

LA RAPORTUL DE EVALUARE

Nr. 0305699