



Camera de Comerț și Industrie



Chamber of Commerce & Industry

MD-2004, or. Chișinău,
bd. Ștefan cel Mare 151
Tel. [37322] 221552
Fax [37322] 234425
238819

REPUBLICA MOLDOVA
<http://www.chamber.md>
e-mail: president@chamber.md

151, Ștefan cel Mare str.,
Chișinău, MD-2004
Tel. [37322] 221552
Fax [37322] 234425
238819

REPUBLIC OF MOLDOVA
<http://www.chamber.md>
e-mail: president@chamber.md

RAPORT DE EVALUARE ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

nr. 0360143

din 10. 10. 2018

Obiectul destinat evaluării:

TEREN AGRICOL

(suprafața totală – 1,1407 ha)

adresa: R. Moldova, raionul Fălești, com. Horești, extravilan

Beneficiar

PRIMĂRIA COMUNEI HOREȘTI

**adresa: R. Moldova, raionul Fălești, satul Horești
codul fiscal: 1007601002164**

Executor:

**Filiala Bălți a Camerei de Comerț și Industrie
RM, mun. Bălți str. Victoriei nr. 6**

Bălți, 2018

CONȚINUTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Nr. d/ordine	Denumirea	Nr. paginii
1.	Memoriu explicativ	2
2.	Supoziții și restricții principale	3
3.	Certificat de calitate al evaluatorului	3
4.	Aspecte generale	4
5.	Descrierea procesului de evaluare	4
6.	Revista metodelor de evaluare a bunului imobil	5
7.	Documente ca bază a evaluării	5
8.	Descrierea dreptului de proprietate	6
9.	Descrierea și analiza obiectului imobiliar	6
10.	Estimarea valorii de piață a obiectului imobiliar	8
10.1.	Metoda analizei comparative a vânzărilor	8
10.2.	Metoda venitului	12
11.	Reconcilierea valorilor și estimare valorii de piață	15
Anexe	Pozele obiectului evaluat	
	Copia extrasului din registrul de stat al unităților de drept	
	Copia certificatului de proprietar	
	Copia extrasului din registrul bunurilor imobile	
	Copia planului geometric	
	Copia deciziilor consiliului local	
	Copia licenței pentru activitatea de evaluare a bunurilor imobile	
	Copia certificatului de calificare al evaluatorului bunurilor imobile	

1. MEMORIU EXPLICATIV

Denumirea obiectului destinat evaluării		TEREN AGRICOL (suprafața totală – 1,1407 ha)	
Adresa obiectului		Raionul Fălești, com. Horești, extravilan	
Proprietarul		PRIMĂRIA COMUNEI HOREȘTI Codul fiscal: 1007601002164 Adresa: raionul Fălești, satul Horești	
Beneficiarul		PRIMĂRIA COMUNEI HOREȘTI Codul fiscal: 1007601002164 Adresa: raionul Fălești, satul Horești Telefon: 068982832	
Sarcina evaluării		Determinarea valorii de piață	
Scopul evaluării		Determinarea valorii de piață pentru realizare	
Baza de întocmire a raportului		Cererea <u>din 05.10.2018</u> Comanda nr. 020118 01073 din 05.10.2018 Contract de prestare a serviciilor nr. 313/1073 din 05.10.2018	
Data examinării obiectului		05.10.2018	
Data estimării valorii		05.10.2018	
Data întocmirii raportului de evaluare		10.10.2018	
Valoarea de piață		27 000 lei (douăzeci și șapte mii lei)	
Cursul BNM- 1(unul) EURO la 05.10.2018 constituie: 19,4552 lei			
Date despre evaluator și Filiala Bălți a CCI RM			
Executorul	Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, filiala Bălți. Secția servicii de expertiză, certificare și suport afaceri, mun. Bălți, strada Victoriei nr.6.		
Evaluator	Grigore Frunza, evaluator al Camerei de Comerț și Industrie, filiala Bălți, RM, inclus în licența cu drept de evaluare a bunurilor imobile A MMII nr. 037796 din 28.10.2004, certificat de calificare nr. 0294 seria EI-IX. Telefon: 023130024.		

Notă: Descrierea completă a obiectului și argumentarea rezultatelor obținute sunt expuse în prezentul Raport de evaluare.

Evaluator

Șeful secției de expertiză, certificare și suport afaceri

Directorul filialei Bălți, CCI a RM

B. Codița
3

Grigore Frunza
Ion Tașcu
Galina Codița



2. SUPOZIȚII ȘI RESTRICȚII PRINCIPALE

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

- 2.1. Prezentul raport este valabil numai integral și numai în scopurile indicate în el;
- 2.2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor patrimoniale 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;
- 2.3. 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;
- 2.4. Datele obținute de către evaluator și care se cuprind în raport se consideră veridice. Totodată evaluatorul nu poate să garanteze veridicitatea absolută a informației, de aceea pentru toate datele se indică sursa de informație;
- 2.5. Evaluatorul are dreptul 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 internaționale de evaluare;
- 2.6. Nici beneficiarul evaluării, nici evaluatorul nu pot folosi raportul altfel, decât conform prevederilor prezentului raport;
- 2.7. Raportul de evaluare reprezintă opinia profesională a evaluatorului privind valoarea recomandată a bunului imobil și nu reprezintă garanția că bunul va fi comercializat în mod obligatoriu la prețul indicat în prezentul raport.

3. CERTIFICAT DE CALITATE AL EVALUATORULUI

Evaluatorul în baza cunoștințelor, convingerilor și activității sale confirmă că:

- 3.1. Afirmările și faptele cuprinse în prezentul raport sînt exacte și corecte;
- 3.2. Analiza, opiniile și concluziile enunțate corespund supozițiilor făcute și condițiilor limită, analiza independentă și profesională, precum și concluziile aparținînd personal evaluatorului;
- 3.3. Evaluatorul nu are interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării și este liber de oricare angajamente suplimentare (în afara angajamentelor rezultante prezentului contract) față de careva parte, legată de obiectul evaluării;
- 3.4. Plata pentru serviciile prestate nu ține de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat, nedepinzînd, de asemenea, de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea stabilită în favoarea uneia din părți.

4. ASPECTE GENERALE

Evaluare – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici 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 competență necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;

Obiect al evaluării – bunul supus 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 piață;

Valoarea 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 prudență necesară și neconstrâns;

Valoarea de înlocuire – suma cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții analogice obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață, existente la data evaluării, ținând cont de uzura clădirii sau construcției evaluate;

Valoarea de lichidare (sau valoarea de vânzare forțată) – valoarea bunului imobil în cazul în care obiectul evaluării este sau urmează a fi înstrăinat într-o perioadă de timp foarte scurtă și în condiții de expunere pe piață diferite de cele necesare pentru a obține cel mai bun preț de piață;

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, 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 (ipotecă).

5. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE

Procesul de evaluare reprezintă o cosecuvitate de proceduri care sînt utilizate de către evaluator pentru a estima valoarea bunului.

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

- 5.1. Identificarea obiectului evaluării și drepturilor de proprietate, care include inspectarea obiectului evaluării, studiarea documentației tehnice, etc;
- 5.2. Colectarea și analiza informației necesare pentru estimarea valorii de piață;
- 5.3. Aplicarea metodelor de evaluare:
 - metoda cheltuielilor
 - metoda analizei comparative a vânzărilor
 - metoda venitului;
- 5.4. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;
- 5.5. Întocmirea raportului de evaluare.

6. REVISTA METODELOR DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL

Evaluarea obiectului destinat evaluării s-a efectuat conform cerințelor Legii cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002 (publicată în Monitorul Oficial nr. 102 din 16.07.2002). Evaluarea bunurilor poate fi efectuată folosind trei metode:

Metoda cheltuielilor

Metoda de calcul, care se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui de evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.

Metoda analizei comparative a vânzărilor

Metoda analizei comparative a vânzărilor – tipul de evaluare a bunurilor imobile, care se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare.

Metoda veniturilor

Metoda veniturilor – tipul de evaluare a bunului imobile, care se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli, legate de utilizarea obiectului evaluării.

7. DOCUMENTE CA BAZĂ A EVALUĂRII

Acte legislative și normative:

1. Legea cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989-XV din 18.04. a. 2002
2. "Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile", aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 04.08. a. 2003

Standarde de evaluare:

1. Standardele Internaționale de Evaluare, ediția română.

Acte, care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare:

1. Licența la activitatea de evaluare: seria A MMII nr.037796 din 28.10.a. 2004
2. Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile:seria EI-IX nr.0294 din 28.02.2014.

Baza de întocmire a raportului:

1. Cerere-comandă nr.02011801073 din 05.10. 2018
2. Contract de prestarea serviciilor de evaluare nr. 313/1073 din 05.10. 2018.

Documentele prezentate evaluatorului

1. Extras din registrul de stat al unităților de drept nr.42464 din 20.08.2015
2. Certificat de proprietar asupra bunurilor imobile din 16.05.2018
3. Extras din registrul bunurilor imobile nr.4335101.002
4. Decizia consiliului local cu privire la formare nr.2/1 din 04.04.2018
5. Decizia consiliului local nr.2/4din 27.02.2008.

8. DESCRIEREA DREPTULUI DE PROPRIETATE

Conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile, varianta electronică, plasată pe site-ul Î. S. "Cadastru"- www.cadastru.md, obiectul supus evaluării este compus din următoarele:

Nr. d/ordine	Denumirea	Nr. cadastral	Suprafața, ha	Cota parte	Suprafața totală, ha
1	Teren agricol	4335101.002	1,1407	1,0	1,1407

Terenul agricol cu suprafața totală de 1,1407 ha, aparține cu drept de proprietate comunei Horești, raionul Fălești, Primăria /codul fiscal – 1007601002164/.

Temeiul înscrierii dreptului de proprietate îl constituie:

1. Decizia consiliului local cu privire la formare nr.2/1 din 04.04.2018
2. Decizia consiliului local nr.2/4 din 27.02.2008.

8.1. Grevări ale drepturilor patrimoniale

Nu sînt înscrieri.

8.2. Interdicții ale drepturilor patrimoniale

Nu sînt înscrieri.

9. DESCRIEREA ȘI ANALIZA OBIECTULUI IMOBILIAR

9.1. Descrierea amplasării:

Denumirea localității	R. Moldova, raionul Fălești, comuna Horești*
Amplasare	Comuna Horești, extravilan, nr. cadastral: 4335101.002

*_Satul Horești este o localitate în raionul Fălești situată la latitudinea 47.4322 longitudinea 27.5805 și altitudinea de 163 metri față de nivelul mării. Aceasta localitate este în administrarea orașului Fălești. Conform recensămîntului din anul 2004 populația este de 904 locuitori. Distanța directă pînă în orașul Fălești este de 20 km. Distanța directă pînă în orașul Chișinău este de 148 km.

9.2. Analiza pieții imobiliare în regiune

Valoarea bunului imobiliar este influențată de interacțiunea unor factori care pot fi externi și interni. Se evidențiază următorii factori externi: macroeconomici, microeconomici, starea socială în regiune.

Factorii macroeconomici- caracterizează condițiile economice în țară.

Factorii macroeconomici sînt: produsul intern brut, rata inflației, rata venitului conform indicilor financiari, bani-cach la populație, veniturile populației, gradul de ocupare a forței de muncă, perspectivele de creștere și dezvoltare ale regiunii, indicele prețurilor de consum.

Factorii macroeconomici în procesul evaluării bunurilor imobiliare au o semnificație dominantă. În cazul în care acțiunea factorilor macroeconomici este destul de stabilă, starea pieții imobilului este determinată de factorii microeconomici.

Factorii microeconomici caracterizează situația economică într-o regiune concretă. Dintre acestea distingem: starea economică generală în regiune; ritmul dezvoltării regiunii; transferuri investiționale.

Factorii interni ai pieței imobiliare sînt: factorii normativi; indicele dinamic al pieței; dinamica volumului și raportul dintre cerere și ofertă; corelația prețurilor pe piața primară și secundară; asigurarea informațională și transparența pieței.

Oferta de bunuri imobiliare este dependentă de: stocuri de bunuri imobiliare; suprafața terenurilor și cheltuielile aferente.

Tootalitatea factorilor analizați influențiază prețul mediu de piață.

Dezvoltarea continuă a agriculturii a creat un deficit de loturi de pământ.

Ofertă limitată și un nivel sporit al cererii, sînt premisele că prețurile la loturile de pământ vor crește stabil.

9.3. Descrierea generală a obiectului evaluării:

Terenul agricol cu suprafața totală de 1,1407 ha, este amplasat în extravilanul comunei Horești, raionul Fălești. În imediata apropiere se află terenuri forestiere. Lotul de teren se află în plan orizontal pe o porțiune, apoi trece în pantă, destul de mare. Terenul agricol nu este prelucrat, sînt porțiuni de pășune, cresc copaci, tufari și erburi.	
Dreptul de proprietate	Proprietate publică locală
Accesul la căile de transport	Drum neacoperit

Starea generală a terenului – vezi imaginile anexate la raportul de evaluare. Imaginile foto efectuate în procesul examinării obiectului se anexează la raport pe 2 file.

9.3.1. Teren. numărul cadastral: 4335101.002

1. Destinația – agricol
2. Suprafața – 1,1407 ha
3. Bonitatea solului – 39 grade
4. Forma lotului – aproape dreptunghiulară
5. Relieful – neregulat (pantă de înclinare cu 20%)
6. Stare terenului – pășune.

10. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A OBIECTULUI IMOBILIAR

Conform Hotărârii despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile Nr. 958 din 04.08. a. 2003, metodele tradiționale de evaluare a terenurilor sînt:

- metoda analizei vânzărilor comparabile, care include metoda comparației directe, metoda alocației și metoda extragerii.
- Metoda veniturilor, care include metoda capitalizării directe, metoda reziduală și metoda parcelării.

În cazul dat ne folosim de metoda analizei comparative a vânzărilor (comparației directe) și metoda veniturilor (capitalizarea directă).

10.1. Metoda analizei comparative a vânzărilor

Metoda dată a aprecierii este bazată pe comparația obiectului evaluării cu altele obiecte imobile, care au fost vîndute recent sau sînt oferite pe piața. Valoarea de piață a bunurilor imobile este determinat de prețul, care va plăti cumpărătorul pentru obiectul cu calitatea și cantitatea analogică.

Folosirea metodei de comparare cu obiectele vîndute constă în comparația logică al următoarelor operațiuni:

- determinarea detaliată a pieții cu scopul primirii informației reale despre toți factorii, care sînt legați de obiectul folosit pentru comparație;
- determinarea unităților comparative și efectuarea analizei comparative pe fiecare din ele;
- compararea obiectului cercetat cu un alt obiect comparativ ales cu scopul corectării prețurilor de vînzare ale lor sau excluderea din lista comparativă;
- citarea rîndului de indice a valorii obiectelor comparative la un diapazon al prețurilor de piață a obiectului cercetat.

La această etapă sau folosit informații- cereri și oferte expuse în ultima perioadă, din baza de date a întreprinderii de evaluare a bunurilor imobile, publicitatea mass-media – ziarul "Makler", saiturile pe internet: www.999.md.

Au fost selectate 3 obiecte comparabile reeșind din informația disponibilă pe piața bunurilor imobile, care sînt estimate ca fiind suficient de reprezentative pentru o determinare obiectivă a valorii de piață.

Caracteristicile obiectelor comparabile selectate:

Elementul de comparație	Bunul imobiliar evaluat	Bunul imobil nr.1	Bunul imobil nr.2	Bunul imobil nr.3
Amplasarea	Raionul Fălești, comuna Horești, extravilan	Raionul Rîșcani, satul Rămazan https://999.md tel. +37369238171	Raionul Ungheni, satul Condrătești https://999.md tel. +37368674887	Raionul Fălești, satul Călugăr https://999.md tel. +37368085822
Prețul de vînzare, lei		58000	35000	35000
Suprafața, ha	1,1407	1,50	1,00	1,34
Dreptul de proprietate	Proprietate publică	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată
Condițiile finansării	De piață	De piață	De piață	De piață

Condițiile de vânzare	Direct	Direct	Direct	Direct
Data tranzacției		anul 2018	anul 2018	anul 2018
Tipul tranzacției, vânzare/ofertă		ofertă	ofertă	ofertă
Amplasarea în teritoriu	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Drum de acces	Drum neacoperit	Drum neacoperit	Drum neacoperit	Drum neacoperit
Forma terenului	Dreptuingiulară	Dreptuingiulară	Dreptuingiulară	Dreptuingiulară
Relieful terenului	Neregulat	Regulat	Regulat	Neregulat
Modul de folosință	Pășune	Arabil	Arabil	Pășune
Bonitatea medie, grade	39	75	65	50

Reieșind din considerentele că obiectele comparate nu au amplasări identice în localitate și infrastructura amplasării obiectelor de menire social culturală, accesul la transportul public, starea tehnică a obiectului, dimensiunile obiectului și a terenului aferent și alți factori ce caracterizează aceste obiecte sunt diferite pentru ele, prețurile primite pe unitate de măsură în tabelul de mai jos au fost ajustate, folosind următorii coeficienți:

Coeficientul dreptului de proprietate reflectă avantajul obținut odată cu preluarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Apariția unor restricții asupra dreptului de proprietate (existența unor grevări – servitute, arendă, etc.) contribuie la reducerea valorii bunului imobil. În cazul dat toate obiectele comparabile au proprietate privată asupra imobilului și s-a făcut corecție de diminuare cu 10% față de obiectul evaluării, care are proprietate publică locală.

Coeficientul pentru condițiile finansării reflectă condițiile atipice ale finansării, cum ar fi termenii restrânși de vânzare a bunului imobil, existența unei relații speciale între părțile implicate în tranzacție: de rudenie, de afaceri sau interese financiare comune. În cazul dat toate obiectele comparabile au condiții de finanțare de piață și nu s-a făcut corecție la nici un obiect.

Coeficientul pentru condițiile pieței presupune estimarea evoluției prețurilor pe piața imobiliară pe parcursul ultimelor perioade de timp, ținând cont de influența inflației sau deflației, modificarea legislației fiscale și legislației în general, schimbările în structura cererii și a ofertei bunurilor imobiliare. În cazul dat toate obiectele comparabile au condiții de finanțare de piață și nu s-a făcut corecție la nici un obiect.

Coeficientul pentru data tranzacției presupune că tranzacțiile pot avea loc în diferite perioade de timp și este necesar de readus toate prețurile la ziua evaluării. În acest caz toate obiectele comparabile se vînd la data evaluării și nu s-a făcut corecție la nici un obiect.

Coeficientul pentru negocierea prețului presupune că obiectele au fost vîndute sau se oferă pe piața imobiliară și este necesar de aplicat corecție de diminuare cu 5% la toate obiectele comparabile deoarece fiecare vînzător cedează la prețul de vânzare de la valoarea propusă pentru vânzare cu circa 5%.

Coeficientul de amplasare a obiectului presupune că în diferite raioane a R. Moldova prețul terenurilor diferă. În cazul dat toate obiectele comparabile sînt amplasare în zone rurale cu o dezvoltare economică analogică ca și zona amplasării obiectului evaluării și nu s-a făcut corecție la nici un obiect.

Coeficientul de amplasare în teritoriu caracterizează poziția amplasării obiectului comparat din punct de vedere al accesului proprietarului la obiectele de menire social culturală, infrastructura sectorului examinat, arterele de transport ș.a. În cazul dat toate obiectele comparabile sînt amplasate în partea periferică a localității "extravilan" și nu s-a făcut corecție la nici un obiect.

Coeficientul privind drumul de acces nu a fost aplicat deoarece toate obiectele comparabile au caracteristici asemănătoare cu obiectul evaluării.

Coeficientul privind forma lotului de teren nu a fost aplicat deoarece toate obiectele comparabile au caracteristici asemănătoare cu obiectul evaluării.

Coeficientul privind relieful lotului de teren a fost aplicat la obiectele comparabile nr.1 și nr.2 cu o diminuare de 5% față de obiectul evaluării, care are un relief neregulat.

Coeficientul privind modul de folosință a terenului a fost aplicat la obiectele comparabile nr.1 și nr.2 cu o diminuare de 5% față de obiectul evaluării, care au teren arabil.

Coeficientul privind bonitatea solului a fost aplicat la obiectele comparabile nr.1 și nr.2 cu o diminuare de 10%, deoarece ele au bonitate mai înaltă față de obiectul evaluării, care are bonitatea de 39 grade.

Determinarea valorii de piață, aplicînd corectările la obiectele analogice:

Elementul de comparație	Bunul imobiliar evaluat	Bunul imobil nr. 1	Bunul imobil nr.2	Bunul imobil nr.3
Amplasarea	Raionul Fălești, comuna Horești, extravilan	Raionul Rîșcani, satul Rămazan https://999.md tel. +37369238171	Raionul Ungheni, satul Condrătești https://999.md tel. +37368674887	Raionul Fălești, satul Călugăr https://999.md tel. +37368085822
Prețul de vînzare, lei		58000	35000	35000
Suprafața, ha	1,1407	1,50	1,00	1,34
Prețul de vînzare a 1 ha, lei	-	38667	35000	26119
Dreptul de proprietate	Proprietate publică	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată
Corecția		0,90	0,90	0,90
Prețul corectat		34800	31500	23504
Condițiile finansării	De piață	De piață	De piață	De piață
Condițiile de vînzare	Direct	Direct	Direct	Direct
Data tranzacției		anul 2018	anul 2018	anul 2018
Corecția		1,00	1,00	1,00
Prețul corectat		34800	31500	23504
Negocierea prețului		Negociabil	Negociabil	Negociabil

Corecția		0,95	0,95	0,95
Prețul corectat		33060	29925	22328
Amplasarea	Raionul Fălești, comuna Horești, extravilan	Raionul Rîșcani, satul Rămazan	Raionul Ungheni, satul Condrătești	Raionul Fălești, satul Călugăr
Corecția		1,00	1,00	1,00
Prețul corectat		33060	29925	22328
Amplasarea în teritoriu	Periferia	Periferia	Periferia	Periferia
Drum de acces	Drum neacoperit	Drum neacoperit	Drum neacoperit	Drum neacoperit
Forma terenului	Dreptuingiulară	Dreptuingiulară	Dreptuingiulară	Dreptuingiulară
Corecția		1,00	1,00	1,00
Prețul corectat		33060	29925	22328
Relieful terenului	Neregulat	Regulat	Regulat	Neregulat
Corecția		0,95	0,95	1,00
Prețul corectat		31407	28428	22328
Modul de folosință	Pășune	Arabil	Arabil	Pășune
Corecția		0,95	0,95	1,00
Prețul corectat		29836	27006	22328
Bonitatea medie, grade	39	75	65	50
Corecția		0,90	0,90	1,00
Prețul corectat		26447	24305	22328
Total corecția netă, lei		12220	10695	3791
Total corecția netă, %		31,6	30,5	14,5
Numărul de puncte		1	2	3
Valoarea ponderată, lei	23673	$(26447*1 + 24305*2 + 22328*3) / 6$		

Valoarea de piață a 1 ha de suprafață constituie 23673 lei.

În acest caz valoarea de piață a obiectului supus evaluării constituie:

$$23673 \text{ lei/ha} \times 1,1407 \text{ ha} = 27003 \text{ lei}$$

Valoarea obiectului conform metodei analizei comparative a vânzărilor constituie: 27 000 lei

10.2. METODA VENITURILOR

10.2.1. Etapele metodei veniturilor

Abordarea din punctul de vedere al venitului se prezintă ca o procedură de evaluare a valorii, reieșind din faptul că valoarea obiectului evaluat e nemijlocit legată de valoarea curentă a tuturor veniturilor nete viitoare pe care le va aduce obiectul menționat. Adică investitorul procură obiectul ce aduce venit pe banii de azi în schimbul dreptului de a primi pe viitor un venit de pe urma exploatării lui comerciale (de exemplu în urma arendării) și din vânzarea ulterioară.

Etapele fundamentale ale procedurii de evaluare:

1. Determinarea venitului brut potențial – VBP ce reprezintă suma veniturilor în baza prețurilor de arendă și a tarifelor curente de pe piață pentru obiectele similare, circulația mărfurilor, producție.
2. Determinarea nivelului de ocupare a spațiilor și pierderilor plăților de arendă – DSL ce reprezintă pierderile din cauza imposibilității de a asigura ocuparea deplină a spațiilor date în arendă și necolectarea plăților de arendă în termenii stabiliți în contractul de arendă.
3. Determinarea altor tipuri de venituri – AV și anume venitul generat din funcționarea parcarilor auto, automatelor de vânzare, mobilierului dat în arendă.
4. Determinarea venitului brut efectiv – VBE reprezintă venitul generat de bunul imobil și este determinat conform formulei:

$$VBE = VBP - DSL + AV$$

5. Determinarea cheltuielilor operaționale – CO ce reprezintă suma cheltuielilor legate de funcționarea bunului imobil și anume:
 - cheltuieli operaționale fixe (impozitul pe bunurile imobile, primele pentru asigurare);
 - cheltuieli operaționale variabile (cheltuieli de management, cheltuieli pentru salarizarea personalului de deservire, serviciului de securitate);
 - cheltuieli operaționale pentru menținere ;

6. Determinarea venitului operațional net – VON reprezintă venitul net generat de bunul imobil și este determinat conform formulei:

$$VON = VBE - CO$$

7. Determinarea valorii bunului imobil – V_{BI} prin metoda capitalizării directe ce reprezintă raportul VON anual generat de bunul imobil la rata de capitalizare – R_c (randamentul scontat al investiției):

$$V_{BI} = VON / R_c$$

10.2.2. Determinarea ratei de capitalizare

Rata de capitalizare se determină prin metoda structurii cumulative – sporirea ulterioară a primei scontări ce formează coeficientul. În calitate de bază se ia rata fără risc a procentului. În continuare la ea se adaugă rectificările pentru diverse tipuri de risc, legate de particularitățile obiectului evaluat, așa ca lichiditatea, cheltuielile pentru riscul investiției în imobil.

Rata de capitalizare s-a calculat prin metoda structurii cumulative pentru terenuri se prezintă în forma:

$$R_c = r_o + r_{md} + r_l,$$

unde:

r_o – rata de bază, fără risc, %

r_{md} – rata riscului pe țară, %

r_l – rata compensării pentru lichiditate scăzută, %.

Esența calculului ratei de capitalizare prin metoda structurii cumulative e următoarea: investitorul poate primi un venit prin depunerea banilor în hîrtii de valoare, sau într- un complex de active. Este evident că varianta de depunere a resurselor bănești e mai riscantă și respectiv investitorul are dreptul de a aștepta un venit suplimentar. Riscul depunerii într-un complex e legat de calitatea viitoare a gestionării lui, de asemenea de posibilitatea realizării operative a acestuia, în cazul modificării situației economice.

Determinarea ratei de capitalizare:

Denumirea indicilor	Unitatea de măsură	Valoarea, %
Rata de bază, fără risc	%	6,5
Rata riscului pe țară	%	7,5
Rata compensării lichidității scăzute	%	3,25
Total:	%	17,25

- rata de bază, fără risc(r_o) compensează valoarea banilor în timp cu risc aproape zero. De obicei prin rata fără risc se subînțelege norma procentului compus, care în formă de venit poate fi obținută prin depuneri financiare în băncile comerciale sigure. În calitate de rată fără risc, este acceptată rata medie a depozitelor atrase în valută străină pentru perioada actuală din sistemul bancar a RM, care constituie – 6,5% (www.bnm.md).
- rata riscului pe țară(al R. Moldova – 7,5%)- sursa: site-ul oficial al economistului Aswath Damodaran.
- rata compensării lichidității scăzute (r_l) reflectă poziționarea obiectului evaluat pe piața imobiliară din punct de vedere a nivelului de lichiditate. Indicii de lichiditate a obiectului evaluat este considerat «mediu» conform tabelului de mai jos:

Indicile de lichiditate	Înalt	Peste medie	Mediu	Mai jos de medie	Scăzut
Termenul aproximativ de vânzare, luni	Mai puțin de 3	4-5	6-8	8-12	Mai mult de 12

- rata compensării pentru lichiditate scăzută se calculează după formula:

$$r_l = r_o \times T/12 = 6,5 \times 6/12 = 3,25\%$$

unde T- termenul de vânzare la valoarea de piață.

10.2.3. Determinarea valorii bunului imobil prin metoda venitului

Plata de arendă pentru terenurile agricole/arabile/ în comuna Horești, raionul Fălești, constituie 4000 lei/ha anual. (conform analizei contractelor de arendă).

Pierderi din colectarea plății - 5%.

Calculul valorii de piață a terenului prin metoda capitalizării directe:

Indicatorii	Suma, lei
Suprafața totală: 1,1407 ha	
Plata pentru arendă: 4000 lei/ha	
Venitul brut potențial: 1,1407 ha *4000 lei/ha	4562
Deducere pentru pierderi din colectarea plății(5 %)	228
Plata de arendă colectată	4334
Alte venituri	-
Venitul brut efectiv	4334
Cheltuieli operaționale fixe:	
Suma supusă impozitului	4434
Impozitul(3%)	130
Venitul operațional	4304
Rata capitalizării	17,25 %
Valoarea obiectului	24950

Valoarea obiectului conform metodei venitului constituie: 25 000 lei

11. RECONCILIAREA REZULTATELOR ȘI ESTIMAREA VALORII FINALE

Reconcilierea rezultatelor evaluării presupune că evaluatorul, ținând cont de rezultatele obținute în urma aplicării metodelor de evaluare, le analizează și decide care este valoarea de piață a obiectului evaluat.

Luând în considerație starea obiectului, la luarea deciziei finale asupra valorii de piață a obiectului, evaluatorul companiei a atribuit următoarea pondere a costurilor la calcularea valorii de piață:

Nr.	Indicatorii	Metoda analizei comparative a vânzărilor	Metoda veniturilor
	Valoarea obținută, lei	27000	25000
1	Corectitudinea selectării tipului valorii estimate, %	90	10
2	Corectitudinea metodelor aplicate, %	90	10
3	Corectitudinea ajustării aplicate, %	90	10
4	Supozițiile aplicate în calcul, %	90	10
5	Profundimea analizei elementelor pieței imobiliare, %	90	10
6	Capacitatea de a considera profitabilitatea obiectului, %	90	10
7	Corectitudinea interpretării și utilizării datelor, %	90	10
	Ponderea, %	90	10
	Valoarea conform ponderii, lei	24300	2500
	Valoarea de piață, lei	26800	

La determinarea valorii de piață în conformitate cu scopul prezentei evaluări, este mai credibilă metoda analizei comparative, deoarece prețul tranzacției reprezintă cel mai bun indicator al valorii de piață a proprietății imobiliare.

Metoda venitului este bazată pe perviziuni și estimări subiective ale veniturilor anticipate și ratei rentabilității.

În cazul dat metodei analizei comparative a vânzărilor i s-a acordat o cotă valorică de 90%; metodei veniturilor – 10%.

Valoarea obiectului: $(27000 \text{ lei} \times 0,90) + (25000 \text{ lei} \times 0,10) = 26800 \text{ lei}$

Valoarea de piață a obiectului "Teren agricol" cu suprafața totală de 1,1407 ha, situat în raionul Fălești, comuna Horești, la data evaluării din 05.10.2018, constituie: 27 000 lei. (douăzeci și șapte mii lei).

Evaluator

Grigore Frunza

Șeful secției de expertiză, certificare și suport afaceri

Ion Tașcu

Raportul este înregistrat

10. 10. 2018

Raportul fără ștampilă nu este valabil