



Republica Moldova
Raionul Călărași Consiliul sătesc Pîrjolteni

MD 4433, Republica Moldova, raionul Călărași, satul Pîrjolteni
Tel: 0244-61-236; Tel/Fax: 0244-61-238; pr_pirjolteni@mail.ru

DECIZIE Nr.05/02
din 18 august 2023

"Cu privire la vânzarea-cumpărarea
terenurilor aferente construcțiilor privatizate"

Examinând cererea SRL " Vinicer –Prim", prin care se solicită cumpărarea terenurilor aferent construcțiilor privatizate;

În temeiul:

- Art.14, alin.2 lit.(b) al Legii privind administrația publică locală, nr.436/2006;
 - Art.4 și 10 al Legii privind prețul normativ al pământului, nr. 1308/1997;
- Regulamentului privind constituirea și funcționarea Consiliului sătesc Pîrjolteni, aprobat prin decizia Consiliului sătesc nr.09/01 din 06.12.2019;
Avizului comisiei de specialitate pentru problemele din agricultură comerț și amenajare a teritoriului; Consiliul sătesc, D E C I D E:

1. Se permite vânzarea următoarelor terenuri proprietate publică, aferente construcțiilor privatizate de către SRL " Vinicer –Prim" :
 - cu nr. cadastral 2535107.375 cu suprafața de 0,3869 ha,
 - cu nr. cadastral 2535103.500 cu suprafața de 0,3757 ha,

Prețul este stabilit conform raportului de evaluare, întocmit de Camera de Comerț și Industrie, filiala Ungheni, plus cheltuielile suportate de primărie pentru întocmirea raportului de evaluare. Borderoul de calcul se anexează.

2. Se împuternicește primarul satului Pîrjolteni, d-l Vasile Stăvilă să perfecteze contractul de vânzare - cumpărarea a terenurilor solicitate în punctul 1 al prezentei decizii.
3. Controlul asupra îndeplinirii prezentei decizii i se atribuie primarului Vasile Stăvilă.

Au votat: Pro-9, împotriva -0, s-au abținut -1.

Se anexează:

Cererea SRL "Vinicer-Prim"

Copia actului de proprietate

Planul geometric

Extras din Registrul bunurilor imobile

Raportul de evaluare a terenului

Factura fiscală

Președintele ședinței

Gadîmba Filip

Contrasemnează:

Secretar al consiliului

Danu Svetlana

BORDEROU DE CALCUL

În conformitate cu Legea nr. 1308-XII din 25.07.1997, privind prețul normativ și modul de vânzare – cumpãrare a pãmãntului, cu modificãrile ei ulterioare, calculul se efectueazã dupã urmãtoarea formulã:

$$P=1130,31 \times Bm \times S \times Cs$$

Unde Bm – bonitatea medie

S – suprafașã terenului (ha)

Cs – coeficientul pentru sate

$$P= 1130,31 \times 65 \times 0,3869 \times 0,3 = 8527,68 \text{ lei}$$

$$1130,31 \times 65 \times 0,3757 \times 0,3 = 8280,82 \text{ lei}$$

Valoare de piațã, conform raportului de evaluare a terenurilor aferente construcțiilor privatizate, întocmit de Camera de Comerț și Industrie a R Moldova, filialã Ungheni, la 16.08.2023, constituie:

terenul de 0,3869ha, cod cadastral 2535107375 - 9000 lei.

terenul de 0,3757ha, cod cadastral 2535103500 - 9000 lei.

Cheltuielile suportate de primãria Pîrjolteni, pentru întocmirea raportului de evaluare este de 5640 lei.

Prețul bunurilor imobile expuse vânzãrii este stabilit conform raportului de evaluare plus cheltuielile suportate de primãrie pentru evaluarea bunurilor, dupã cum urmeazã:

terenul de 0,3869ha, cod cadastral 2535107375 – 9000,00 +1260,00=10260,00 lei

terenul de 0,3757ha, cod cadastral 2535103500 – 9000,00 +1260,00 = 10260,00 lei

Secretarul consiliului sãtesc Pîrjolteni

 Svetlana Danu


N 5 14.07.2023

Cerere

De la SRL Vinicer Prim , cod fiscal 1003609000755,

1. Solicităm procurarea terenurilor aferente cu suprafata de 0,3869 ha înregistrat în registrul bunurilor imobile cu n. cadastral 2535107.375 (racătău)
2. Solicităm procurarea terenurilor aferente cu suprafata de 0,3757 înregistrat în registrul bunurilor imobile cu cod cadastral 2535103.500 (Plochi)
3. Solicităm procurarea terenurilor aferente cu suprafata de 1,5036, înregistrat în registrul bunurilor imobile cu cod cadastral 2535111012 (br. De tractoare)
4. Solicităm procurarea terenurilor aferente cu suprafata de 0,1084 ha înregistrat în registrul bunurilor imobile cu cod cadastral 25351110015

Director SRL Vinicer Prim


Vasile Bînzari



be 12



CONTRACT
VÎNZARE - CUMPĂRARE



Anul două mii zece, luna iulie, ziua douăzeci.

Subsemnații:

1. [redacted] a.n., domiciliat în satul Pîrjolteni, raionul Călărași, conform certificatului de proprietate nr. 100 din 06.06.2010 și actului de transmitere din 15.04.2010, dispune de clădiri și edificii în sumă de 17921 lei
2. [redacted] - 1942 a.n., domiciliată în satul Pîrjolteni, raionul Călărași, conform certificatului de proprietate nr. 99 din 06.06.2010 și actului de transmitere din 15.04.2010, dispune de clădiri și edificii în sumă de 2051 lei.

Numiți în continuare „Vînzători” și SRL „Vinicer-Prim”, înregistrat la Camera Înregistrării de Stat la 04.03.1999 cu codul fiscal 1003609000755, în persoana directorului [redacted] a.n. identificat prin buletinul [redacted] din [redacted] de oficiul 16 c/i [redacted], domiciliat în satul Pîrjolteni, raionul Călărași, numit în continuare „Cumpărător” au încheiat prezentul contract privind următoarele:

- I. Din toată cota valorică în întreprinderea agricolă CAP „Răcătau” „Vînzătorii” au vîndut iar „Cumpărătorul” au cumpărat cota valorică, din clădiri și edificii :
 - [redacted] „Lagărul de cîmp¹⁹⁶¹ în br.nr.3” cu suprafața de 81,4 m.p. cu număr cadastral 253510737501;
 - [redacted] „Șopron în br.nr.2” cu suprafața de 74,5 m.p. cu număr cadastral 253510350002, „Construcție” cu suprafața de 167,6 m.p. cu nr.cadastral 253510350001, „Șopron în bigadă nr.3” cu suprafața de 114,4 m.p. cu numărul cadastral 253510737503; „Șopron în br.nr.3” cu suprafața de 30,7 m.p. cu număr cadastral 253510737502; amplasate în teritoriul primăriei Pîrjolteni, raionul Călărași, R Moldova.
- II. Cota valorică ce se vinde din clădiri și edificii nominalizate a fost atribuită și aparține „Vînzătorilor” în baza extraselor din 27.10.2999, și certificatelor de proprietate, anexate la prezentul contract (în copie) și a fost vîndută cumpărătorului de către [redacted] - „Lagărul de cîmp br.nr.3” cu prețul de 2000 (două mii) lei, și de către [redacted] - „Șopron la br. Nr.3” cu prețul de 3500 (trei mii cinci sute) lei, „Șopron la br.nr.3” cu prețul de 400 (patru sute) lei, „Șopron br.nr.2” cu prețul de 400 (patru sute) lei; și „Construcție” la prețul de 6500 (șase mii cinci sute) lei, achitați de către „Cumpărător” „Vînzătorilor” în întregime, la momentul încheierii prezentului contract. Documentele justificative de primire a banilor pentru cota valorică vîndută au fost transmise de fiecare persoană „Vînzător” în original „Cumărătorului” fără reprezentant.
- III. „Vînzătorii” declară că pînă la semnarea prezentului contract, întreaga cotă valorică din clădiri și edificii, nominalizată, ce se vinde, nu a fost înstrăinată,

- gajată, nu se află sub litigiu. Fapt confirmat prin Extrasul din Registrul bunurilor imobile, eliberat de OCT Călărași, Filiala ÎS "CADASTRU", la 07.07.2010. Fiindcă achitarea dintre „Cumpărător” și „Vinzători” a fost efectuată la momentul semnării contractului, prezentul contract, confirmă faptul transmiterii întregului drept de proprietate asupra „Șopronului br.nr.3”, „Lagărul de câmp br.3”, „Șopron br.nr.3”, „Șopron br.nr.2” și „Clădiri nefinisate” – „Cumpărătorului”.
- IV. Secretarul consiliului sătesc Pîrjolteni, a explicat conținutul „Legii cu privire la proprietate; art.50 din Legea cu privire la notariat și art. 196,210 din Codul Civil al R Moldova.
- V. „Vinzătorii” și „Cumpărătorul” poartă răspundere tatală materială, administrativă și penală pentru autenticitatea și legalitatea actelor prezentate pentru autentificarea prezentului contract.
- VI. Prezentul contract a fost alcătuit și semnat în trei exemplare, dintre care unul se păstrează la primărie Pîrjolteni, al doilea este înmînat „Cumpărătorului” al treilea Oficiului Cadastral Teritorial Călărași, Filiala ÎS „Cadastru”
- VII. Cheltuielile pentru autentificarea prezentului contract sunt suportate de către Cumpărător”

Semnăturile:

„Vinzătorii”

„Cumpărătorul” SRE „Vînicer-Prim” — Bînzari Vasile

IX: Prezentul contract este autentificat de mine, Svetlana Danu secretar al consiliului sătesc Pîrjolteni.

S-au prezentat părțile:

c/p [redacted] identificat prin pasaportul [redacted] din 10.02.1979;
[redacted] nascuta la 02.01.1978 p [redacted] identificată prin
pașaportul [redacted] eliberat la 31.07.1979 de SAI Călărași și [redacted]

[redacted] identificat prin buletinul [redacted]
eliberat la 18.12.2002 de oficiul 16, domiciliat în satul Pîrjolteni, raionul Călărași, Moldova, care după ce li s-a citit contractul, l-au semnat în prezența mea, confirmând astfel întocmirea lui.

Dreptul de proprietate asupra imobilului înstrăinat și capacitatea de exercițiu persoanelor fizice au fost verificate.

Conferm art.50,51 al Legii Nr.1453 – XV din 18.11.2002 autentific prezentul contract.

Prezentul contract urmează a fi înregistrat la OCT Călărași filiala ÎS „CADASTRU”, Republica Moldova.

S-a înregistrat în Registrul atelor notariale cu nr. 21
S-a perceput plata pentru serviciul notariale 180 lei
S-a încasat taxa de stat 5 lei

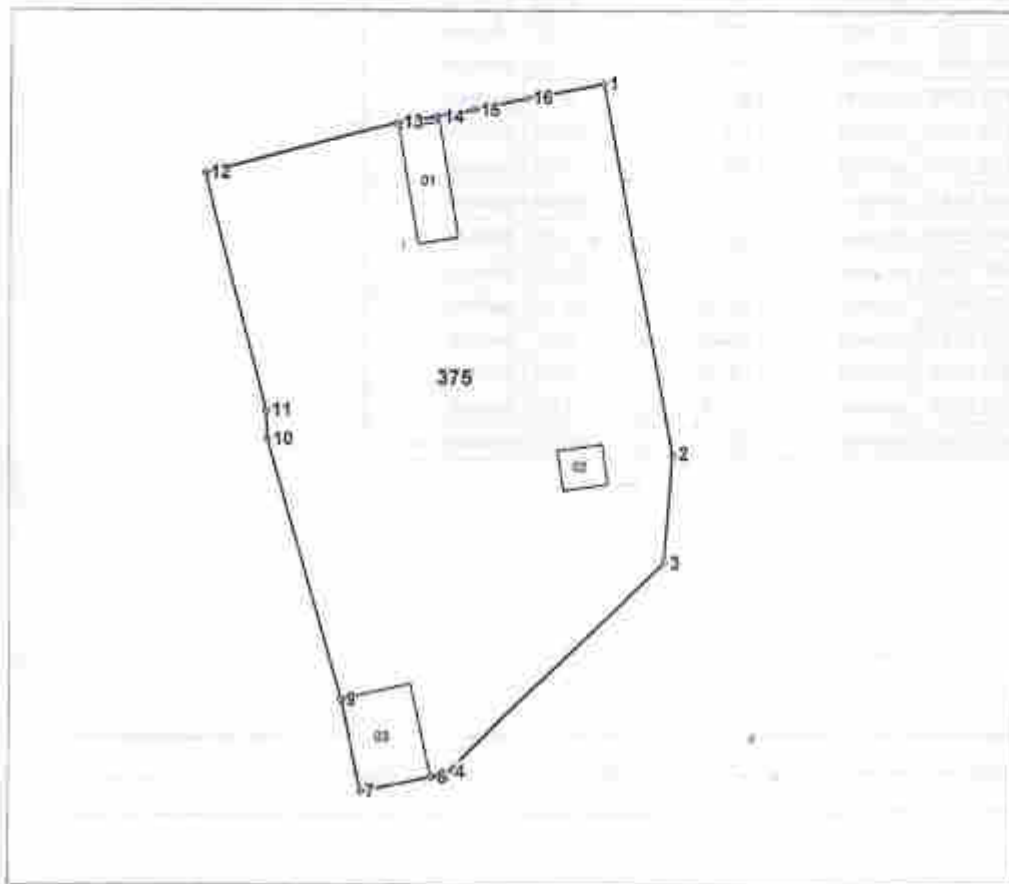
Secretar al consiliului
sătesc Pîrjolteni



[redacted]
Svetlana Danu

PLANUL GEOMETRIC

Numărul cadastral 2535107.375



Amplasamentul bunului



375 - numărul cadastral al terenului
01 - numărul cadastral al clădirii

Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Numar_cadastral	Tipul_bunului	Suprafata	Destinatia	Mod_de_folosinta	Domeniul
2535107.375	Teren	0.3869 ha	Teren agricol	Pentru amplasarea obiectivelor de infrastructura a agriculturii	Privat
2535107.375.01	construcție			Construcție agricolă, agroindustrială	Privat
2535107.375.02	construcție			Construcție agricolă, agroindustrială	Privat
2535107.375.03	construcție			Construcție agricolă, agroindustrială	Privat

Numărul cadastral: 2535107.375

Catalogul de coordonate si parametrii hotarului.

Punct	X _c	Y _c	Tipul_punct	Hotar	Distanta	Tipul_hotar
1	191 913.1220	225 529.8270	general	1-2	50.21	general
2	191 922.4890	225 480.4930	general	2-3	14.13	general
3	191 921.2910	225 465.4140	general	3-4	39.22	general
4	191 893.2770	225 435.9590	general	4-5	2.26	general
5	191 891.1330	225 438.2600	general	5-6	0.22	general
6	191 890.9184	225 438.2008	general	6-7	9.30	general
7	191 881.8410	225 436.1780	general	7-8	12.30	general
8	191 879.1680	225 448.1836	general	8-9	0.06	general
9	191 879.1520	225 448.2460	general	9-10	35.68	general
10	191 869.3470	225 482.5550	general	10-11	3.59	general
11	191 869.1890	225 486.1370	general	11-12	32.90	general
12	191 880.8780	225 517.9890	general	12-13	28.18	general
13	191 888.2120	225 524.5750	general	13-14	5.37	general
14	191 891.5120	225 525.4330	general	14-15	4.79	general
15	191 898.2180	225 526.3550	general	15-16	7.03	general
16	191 903.0790	225 527.8790	general	16-1	10.23	general

Mențiuni:

COORDONAT		"TN TRADING PRIM" SRL	
Conducătorul Autorității Publice competente <i>Stavila Vasile</i>		Delimitarea bunului imobil proprietate publica	
Reprezentantul Autorității Publice competente <i>Coada Vasile</i>		<i>r-nul Cătărași, sat Pirjolteni, extravilan</i>	
Titularul de drepturi <i>UAT Pirjolteni</i>		Conducător <i>Nicolaescu Nicolae</i>	<i>Nicolaescu Nicolae</i> <small>(creeat, posesor)</small>
		Verificat <i>PRIM</i>	<i>Buza Tudorita</i> <small>(consent, partener)</small>
		Data elaborării 27.02.2023	Sistem de coordonate: MoldRef99
			Scara: 1:1000

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

EXTRAS

din Registrul bunurilor imobile

Eliberat **STAVILĂ VASILE**
Numărul de înregistrare **2501/23/7011**

Data eliberării **20.06.2023**
Valabil până la **20.08.2023**

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

Registrul bunurilor imobile 2535107375

Capitolul **A,B (Verificat , 05.07.2010)**
Deschis **24.11.2009**

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 **Bunul imobil Teren**
Numărul cadastral **2535107.375**
Adresa **r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan**
Modul de folosință **Agricol**
Domeniul **Privat**
Suprafața **0.3869 ha**
Tipul hotarelor **generale**

1.1 **Bunul imobil Construcție**
Numărul cadastral **2535107.375.01**
Adresa **r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan**
Modul de folosință **Construcție agricolă, agroindustrială**
Suprafața **81.4 m.p.**

1.2 **Bunul imobil Construcție**
Numărul cadastral **2535107.375.02**
Adresa **r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan**
Modul de folosință **Construcție agricolă, agroindustrială**
Suprafața **30.7 m.p.**

1.3 **Bunul imobil Construcție**
Numărul cadastral **2535107.375.03**
Adresa **r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan**
Modul de folosință **Construcție agricolă, agroindustrială**
Suprafața **114.4 m.p.**

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 **Bunul imobil 2535107.375**
Cota parte **1.0**
Proprietarul **satul Pîrjolteni, raionul Călărași,**
Domiciliul / Sediu
Temelul înscrierii **Decizia Consiliului local nr. 03/07 din 12.05.2023 (2501/23/7011)**
Decizia Consiliului local nr. 06/11 din 12.12.2008 (2501/09/2009)
Data înregistrării **31.10.2009**

2.4 **Bunul imobil 2535107.375.01**

2535107.375.02
2535107.375.03

Cota parte 1.0

Proprietarul SOCIETATEA CU RĂSPUNDERE LIMITATĂ VINICER-PRIM, (04.03.1999), Codul
Personal 1003609000755
Persoana juridică este activă

Domiciliul / Sediul r. Călărași, s. Pîrjolteni

Temelul înscrierii Contract de vânzare/cumpărare nr. 21 din 20.07.2010 (2501/10/8748)

Data înregistrării 22.07.2010

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

Numele, prenumele registratorului - Moscal Olga

Semnătura, ștampila și data -



22.07.2010

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

CERTIFICAT

privind valoarea bunului imobil în scopul impozitării

Data eliberării 20.06.2023


1 Utilizarea terenului Teren agricol cu construcții
Numărul cadastral 2535107.375
Adresa r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan
Valoarea estimată a bunului 8 089
imobil,lei
Data ultimei estimări 01.06.2010

2 Utilizarea construcției Construcție agricolă
Numărul cadastral 2535107.375.01
Adresa r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan
Valoarea estimată a bunului 34 888
imobil,lei
Data ultimei estimări 01.06.2010

3 Utilizarea construcției Construcție agricolă
Numărul cadastral 2535107.375.02
Adresa r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan
Valoarea estimată a bunului 50 171
imobil,lei
Data ultimei estimări 01.06.2010

4 Utilizarea construcției Construcție agricolă
Numărul cadastral 2535107.375.03
Adresa r-nul Călărași, sat. Pîrjolteni, extravilan
Valoarea estimată a bunului 15 444
imobil,lei
Data ultimei estimări 01.06.2010

NOTĂ: Prezenta valoare a fost estimată în scopul impozitării, pentru bunul imobil ce constituie obiect al impozitării conform legislației. Datele despre proprietar (proprietari) și cota parte (cotele părți) asupra bunului imobil sunt indicate în Extras sau Informație din Registrul bunurilor imobile


Șef SCT/Registrator
(Nume, prenume)


Executant (Nume, prenume)





Camera de Comerț și Industrie



Chamber of Commerce & Industry

MD-2004, or. Chișinău
59, Șoseaua Col. Mare, 151
Tel. (37322) 221552
Fax (37322) 204425
200019

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

101, Șoseaua Col. Mare str.,
Chișinău, MD-2004
Tel. (37322) 221552
Fax (37322) 204425
200019

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

RAPORT DE EVALUARE ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

nr. 0372586

DIN 16.08.2023

TEREN AFERENT CONSTRUCȚIEI NR.CADASTRAL
2535107375 ÎN S.PIRJOLTENI R.CALARASI EXTRAVILAN

Beneficiarul:

Primăria s.Pirjolteni r.Calarasi

Executorul:

CAMERA de COMERȚ și INDUSTRIE
a REPUBLICII MOLDOVA
filiala Ungheni
adresa: str.B.Lăutaru 26

2023

Primăria s.Pirjolteni

Stimați Domni,

În conformitate cu contractul Nr.191 privind prestarea serviciilor de evaluare a bunului imobiliar, din 11.08.2023, filiala Ungheni a Camerei de Comerț și Industrie RM a efectuat evaluarea teren aferent construcției nr.Cadastral 2535107375 aria 0.3869ha din s.Pirjolteni r.Calarasi extravilan, la data de 11 august 2023.

Scopul evaluării, conform prevederilor contractului a fost estimarea valorii de piață a bunului imobiliar, destinația evaluării fiind comercializarea.

Evaluarea a fost efectuată în conformitate cu prevederile Legii Republicii Moldova privind activitatea de evaluare, nr. 989-XV din 18.04.2002.

În rezultatul analizei informației incluse în Raportul de evaluare prezentat, am ajuns la concluzia că valoarea de piață a terenului aferent construcției nr.Cadastral 2535107375 aria 0.3869ha din s.Pirjolteni r.Calarasi extravilan, la data de 11 august 2023 constituie:

9000(noua mii) lei.

Director filialei Ungheni a CCI RM

[Redacted signature]

D.Budacu

Evaluator

[Redacted signature]

N.Rusu



Date despre evaluator și CCI

1. Filiala Ungheni a Camerei de Comerț și Industrie a R. Moldova activează în baza legii R. Moldova "Despre Camera de Comerț și Industrie" și Legii R. Moldova nr. 989 – XV din 18.04.2002 "Cu privire la activitatea de evaluare"

La Filială lucrează experți – evaluatori atestați în domeniul evaluării bunurilor imobiliare, materialelor de construcție, mașini și utilaje.

Licența A MM II № 037796 din 28.10.2004.

2. Evaluator Rusu Nicolae,
3. Evaluator a bunurilor imobiliare, expert materiale de construcție și mobilei.
4. Experiența profesională 20 ani.
5. Certificat de calificare seria EI-X nr.0003 din 03.03.2021 valabil 03.03.2026.
6. Rechizite: Adresa: MD-3606, or. Ungheni, str. B. Lăutaru 26

Tel./fax: 0236-2-33-34.

E-mail : ungheni@chamber.md

C/d 225136014 la BC «EXIMBANC» SA Filială Ungheni

Codul băneii: 280101835

C/f 1002600036967, TVA0503769.

CONȚINUTUL RAPORTULUI DE EVALUARE

Nr.	Denumirea	Nr. pag.
	Scrisoare de însoțire sau Notă introductivă	2
	Date despre evaluator	3
	Conținutul raportului	4
I.	Definirea sarcinii de evaluare	5
II.	Supoziții și restricții principale	6
III.	Certificatul de calitate al executorului	7
1.	Aspecte generale	8
1.1	Noțiunile de bază utilizate în raport	8
1.2	Documente ca baza evaluării	8
2.	Descrierea obiectului supus evaluării	9
3.	Descrierea procesului de evaluare	9
4.	Determinarea valorii de piață a obiectelor Metoda comparativa	10
5.	Estimarea valorii finale	13
Anexe:	Copia Certificatului de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI-X nr. 0003 din 03.03.2021	
	Copia documentelor prezentate.	

1. Definirea sarcinii de evaluare

Denumirea și adresa obiectului supus evaluării	<i>Teren aferent construcției nr.Cadastral 2535107375 aria 0.3869ha din s.Pirjolteni r.Calarasi extravilan.</i>
Sarcina evaluării	<i>Determinarea valorii de piață</i>
Destinația, scopul evaluării:	<i>Comercializarea</i>
Dreptul de proprietate:	<i>Proprietatea Administrației Publice Locale Primăria s.Pirjolteni r.Calarasi.</i>
Data identificării obiectului:	11.08.2023
Data evaluării:	11.08.2023
Data întocmirii raportului:	16.08.2023

II. Supoziții și restricții principale:

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

1. Prezentul raport este valabil numai integral și numai în scopurile indicate în el;
2. Evaluatorul 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;
3. Evaluatorul presupune lipsa oricăror factori ascunși, care influențează evaluarea și starea proprietății. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existența unor asemenea factori ascunși, nici pentru necesitatea elucidării lor;
4. Datele obținute de 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;
5. Evaluatorul este în drept să utilizeze în scopul evaluării, oricare din metodele de evaluare ce nu intră în contradicție cu legislația în vigoare a Republicii Moldova privind activitatea de evaluare, precum și a standardelor naționale și internaționale de evaluare.
6. Nici beneficiarul evaluării, nici evaluatorul nu pot folosi raportul altfel, decât conform prevederilor prezentului raport;
7. Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorului 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;
8. Preventiv evaluării nu a fost efectuată expertiza tehnică a *bunurilor imobile*.
9. 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

Evaluatorul, care a efectuat evaluarea, în baza cunoștințelor, convingerilor și activității sale 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 evaluatorului;
- Evaluatorul nu are interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării și este liber 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 - Primăria s.Pirjolteni r.Calarasi

Adresa s.Pirjolteni r.Calarasi
IDNO - Cod fiscal:1007601007974

Documentele prezentate de către beneficiar:

Cererea-comandă nr.AB00191K/191 din 11.08.2023.

Demersu primarului s.Pirjolteni nr.60 din 07.08.2023.

Extras din registrul bunurilor imobile nr.2501/23/7011 din 20.06.2023.

Planul geometrie al imobilului 2535107375.

Lista obiectelor prezentate pentru evaluare:

1. Teren aferent construcției în s.Pirjolteni r.Calarasi

nr.Cadastral 2535107375.

Inițiat de către reprezentantul beneficiarului

V.Stavila

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 întrebuintarea 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. *Legea nr. 393-XIV din 13 mai 1999 cu privire la Camera de Comerț și Industrie*
2. *Legea cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 18.04.2002;*

b) Standarde naționale și internaționale:

- 1) *Standardele Internaționale de Evaluare.*

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

- 1) *Licența Seria A MMII nr.037796, din 28.10.2004.*
- 2) *Cerere-comandă Nr.AB00191K din 11.08.2023*
- 3) *Contract de prestarea serviciilor de evaluare nr. 191 din 11.08.2023*
- 4) *Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI-X nr.0003 din 03.03.2021*

2. DESCRIEREA OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII

Pentru aprecierea valorii de piață cu scopul de comercializare evaluatorului s-a prezentat teren aferent construcției din s.Pirjolteni r.Calarasi. Studind documentele prezentate s-a stabilit ca terenul aria 0.3869 ha este teren privat de folosinta agricola pe care sunt amplasate constructiile brigazei nr.3 si are urmatoarele caracteristici:

Relief linistit drept. Constructiile trei la numar proprietate privata al SRL „VINICER-PRIM” cit si terenu estimat eau parte de teritoriul brigazei nr.3. Terenu in marea parte se prelucreaza ca gradina. Terenul este ingradit cu gard din plasa metalica, este amplasat in cimp intre lanuri de fost griu proprietate privata. Distanta pina in sat circa 15km. Drum de acces de tara fara careiva invelis.





3. DESCRIEREA PROCESULUI DE EVALUARE

Metodele aplicate de noi pentru estimarea valorii de piață a obiectului evaluării, sunt în concordanță cu legislația Republicii Moldova și sunt recunoscute de Standardele Europene de Evaluare. Conform prevederilor Legii Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002, următoarele trei metode de evaluare sunt acceptate pentru evaluarea bunurilor imobiliare:

- metoda analizei comparative a vânzărilor;
- metoda veniturilor;
- metoda cheltuielilor.

Metodele utilizate în prezenta evaluare sunt bazate pe tehnicile de evaluare derivate din piață și includ doar metoda analizei vânzărilor comparative.

4. CALCULUL PREȚULUI DE PIAȚĂ

4.1 METODA ANALIZEI VÎNZĂRILOR COMPARABILE.

Pentru aprecierea prețului de piață sau studiat prin internet situ „999” și presa locală vânzările terenurilor agricole din satele r.Calarasi și anume:

Obiect Nr.1-82199667 teren in s.Niscani de 40ari, la traseul auto Calarasi – Raciula, fara asigurare inginereasca, preț de ofertă 22000lei.