



RAPORT DE EVALUARE

Nr. 02250585ED emis la 19.11.2025



Obiectul evaluării: Lot de teren agricol
cu Nr. Cadastral:6239101.280 și S=1.7948 ha.

Adresa: r-nul Oenița, sat. Sauca.

Beneficiar: Primăria satului Sauca
r-nul Oenița, sat. Sauca
codul fiscal: 1007601008579

Data evaluării: 17.11.2025

INDICATORI PRINCIPALI A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII				
Denumirea obiectelor supuse evaluării:	Lot de teren agricol. Cu nr. Cadastral: 6239101.280 și S=1.7948 ha.			
Adresa obiectului supus evaluării:	r-nul Očnița, sat. Sauca, extravilan.			
Proprietar:	Primăria sat. Sauca, raionul Očnița.			
Beneficiar:	Primăria satului Sauca.			
Data evaluării / inspectării:	17.11.2025	17.11.2025		
Scopul evaluării:	Determinarea valorii de piață a bunului imobil pentru realizare.			
VALORILE ESTIMATE A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII (inclusiv TVA)				Pondere, %
Metoda abordării prin cost(pretul normativ):		Lot de tern cu nr. Cadastral: 6239101.208 41 000 lei	lei	50
Metoda abordării prin piață:		Lot de tern cu nr. Cadastral: 6239101.208 93 000 lei	lei	50
Metoda abordării prin venit:				
VALOAREA DE PIAȚĂ:	Maximă:	Minimă:	Medie:	
	Lot de tern cu nr. Cadastral: 6239101.208 93 000 lei	Lot de tern cu nr. Cadastral: 6239101.208 41 000 lei	Lot de tern cu nr. Cadastral: 6239101.208 67 000 lei	
VALOAREA DE LICHIDARE:				
VALOAREA REZIDUALĂ:				
Rata de schimb valutar EUR, conform BNM la data evaluării:	1 USD=16,8977 LEI; 1 EURO=19,6334 LEI			

NOTĂ INTRODUCȚIVĂ:

Stimate d- nă Iraida Jitari !

Pe baza cererii înregistrate cu Nr.02250585ED din 17.11.2025, a fost calculată valoarea de piață a bunului imobil (pentru realizare):

- Lot de teren agricol cu suprafața S=1,7948 ha, cu nr. cadastral 6239101.280, cu modul de folosință pentru obținerea producției agricole, amplasat în extravilanul s. sauca, r-nul Ocnița, care aparține cu drept de proprietate – satului Sauca, raionul Ocnița.*

Concluzia conținută în raport a fost obținută ca urmare a calculelor făcute de noi pe baza experienței și cunoștințelor profesionale, pe baza informațiilor obținute ca urmare a cercetării de piață și a documentației furnizate, precum și pe baza rezultatelor unei examinări directe a obiectului evaluării.

Cercetările, analizele și calculele efectuate ne permit să concluzionăm că valoarea de piață recomandată (pentru realizare) a obiectului de evaluare sunt:

Valoarea minimă	-	41 000 lei.
Valoarea maximă	-	93 000 lei.
Valoarea medie	-	67 000 lei .

1. OBIECTUL SUPUS EVALUARII SI SCOPUL LUCRARI

1.1. Imobil:

1. Lot de teren agricol cu nr. cadastral 6239101.280, cu S = 1,7948 ha;

1.2 Scopul evaluării: *Determinarea valorii de piață a bunurilor imobile pentru realizare.*

1.3. Proprietarul imobilului: *satul Sauca; raionul Ocnița.*

1.4. Data inspectării obiectului: 17.11.2025.

1.5. Data evaluării: 17.11.2025.

1.6. Data întocmirii raportului de evaluare: 19.11.2025.

1.7. Documentele și informațiile ce stau la baza evaluării sunt în principal următoarele:

- a) Extras din registrul de evidență a bunurilor imobile.
- b) informații de pe piața imobiliară a r. Ocnița, Soroca, Briceni.

Documentele atestă dreptul de proprietate asupra imobilului, însă nu se poate da nici o garanție asupra legalității și corectitudinii lor, evaluatorul nefiind calificat în acest domeniu.

Evaluatorul, care a efectuat lucrarea dată confirmă, în baza cunoștințelor și convingerilor sale, că: afirmațiile și faptele expuse în Raportul de evaluare sunt corecte și veridice; analiza, opinia, concluzia corespund restricțiilor acceptate de procesul de evaluare și reprezintă ipoteza, analiza profesională și concluzia proprie și independentă a evaluatorului reieșind din cunoștințele și practica profesională acumulată; evaluatorul nu a avut și nu are nici un interes material în ceea ce privește obiectul evaluării, este lipsit de orice altă răspundere în afară de cea a estimării valorii imobilului, nu este persoană interesată sau rudă uneia dintre părți legate de obiectul evaluării; cuantumul retribuirii muncii evaluatorului nu depinde de valoarea finală a obiectului evaluării și nu este legat de valoarea prestabilită din timp a proprietății determinată în favoarea clientului; Inspectarea obiectului evaluării s-a efectuat personal de evaluator.

1.8. Valoarea propusă

Raportul de evaluare determina valoarea proprietății imobiliare ce este propusă pentru vânzare unui potențial cumpărător. Valoarea propusă este valabilă la data evaluării și este rezultat în urma calculelor efectuate prin metoda abordării prin cost, abordării prin piață și abordării prin venit.

1.9. Argumente privind valoarea propusă

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- Valoarea este o predicție și nu ține cont de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este subiectivă, iar evaluarea este o opinie asupra unei valori.

2. PREMISELE ȘI METODELE DE EVALUARE FOLOSITE ÎN LUCRARE

2.1. Afirmațiile și proiecțiile din raport.

S-au efectuat pe baza informațiilor obținute și datelor furnizate de către proprietarul imobilului, informațiilor de pe piața imobiliară a r.Ocnița(www.999.md).

2.2. Noțiuni de bază utilizate în prezentul raport de evaluare.

Evaluare – Conform standardelor în domeniu, evaluarea este o activitate efectuată de profesioniști care respecta principiile, metode și standarde profesionale și etice, prin care se estimează o valoare pentru dreptul de proprietate respectiv, care să fie cât mai apropiată de valoarea pe care o stabilește piața în urma tranzacțiilor.

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 – Obiectul evaluării este estimarea valorii. Astfel, evaluarea reprezintă o opinie sau concluzie emisă pe baza unei analize minuțioase referitoare la natura, calitatea, valoarea sau utilitatea unor anumite interese sau aspecte, ale unei anumite proprietăți, exprimată de o persoană imparțială, specializată în analiza și evaluarea proprietăților.

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 căreia evaluatorul poate recomanda o anumită mărime a valorii bunului imobiliar;

Data evaluării – data, la situația căreia s-a estimat valoarea;

Valoarea - reprezintă acea calitate convențională a unui obiect care i-i este atribuită în urma unor calcule sau a unei expertize. Valoarea nu este un fapt (suma exactă), ci numai o opinie. Spre deosebire de valoare, **prețul** (mai exact prețul plătit efectiv în urma unei tranzacții) este un fapt tangibil, un element real, o cifră exactă;

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;

Valoarea de lichidare sau valoarea de vânzare forțată – definiția valorii de lichidare este identică cu definiția valorii de piață, cu amendamentul că timpul disponibil pentru comercializare a proprietății este foarte scurt, expunerea pe piață și publicitatea sunt neadecvate, comparativ cu perioada și măsurile promoționale necesare pentru a obține cel mai bun preț pe piață. Vânzătorul poate fi silit sau obligat să vândă.

Drepturile de proprietate – 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 Legișlăției 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 (ipoteca), etc.

Prețul inițial al bunului – cheltuielile suferite de facto pentru achiziționarea sau producerea bunului la început de folosire.

2.3. Destinația raportului

Acest raport de evaluare este destinat numai pentru scopul și numai pentru uzul beneficiarului.

2.4. Ipoteze și condiții limitative

Acest raport de evaluare a fost elaborat pe baza următoarelor ipoteze și condiții generale limitative:

- Selectarea metodelor de evaluare, cit și modalitățile de aplicare, s-au făcut având în vedere statutul actual al proprietății supuse evaluării, astfel încât valorile estimate să conducă la o valoare cit mai apropiată de cea la care va fi încheiată tranzacția.
- Nu se asumă nici o responsabilitate privind descrierea situației juridice sau a considerațiilor privind actele de proprietate. Se presupune ca actul de proprietate este valabil și proprietatea poate fi supusă tranzacției;
- Informațiile furnizate sunt considerate a fi autentice.
- Proprietatea a fost vizionată și inspectată personal de către evaluator.
- Toate documentațiile tehnice se presupune a fi corecte.
- Evaluatorul nu va fi făcut răspunzător pentru existența unor vicii ascunse privind construcțiile și/sau factorii de mediu care ar putea influența valoarea, evaluatorul ne având componentele necesare și, prin urmare, nu poate da nici o garanție referitoare la starea tehnică sau economică a imobilului;
- Evaluatorul nu a efectuat o expertiză tehnică de detaliu și nici nu a inspectat acele părți ale construcțiilor care sunt inaccesibile;
- Evaluatorul nu are nici un interes în prezent sau în viitor cu beneficiarul sau cu părțile interesate în tranzacții;
- Orice estimare a valorii din acest raport se aplică proprietății considerată în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va anula această evaluare.

2.5. Evaluarea imobilului se face conform legislației și metodologiei în vigoare și corelat cu specificul economiei de piață liberă:

- documentarea, pe baza actelor prezentate de către proprietar și beneficiar;
- inspecția amplasamentului și al zonei;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietății imobiliare.

2.5.1 Procesul evaluării.

Procesul de evaluare include:

Procesul de evaluare reprezintă o consecutivitate de proceduri care sunt utilizate de către evaluatori pentru a estima valoarea bunului.

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

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

2.6. REVISTA METODELOR DE EVALUARE A BUNURILOR.

2.7. Metoda abordării prin cost.

Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, utilitățile și dotările speciale, amenajările interioare și exterioare, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, în prezenta lucrare se va determina valoarea proprietății prin metoda cheltuielilor;

Proprietatea se evaluează în funcție de tip (teren, casă, apartament, vilă, sediu administrativ, secție de producție, etc.) conform următoarelor acte normative și standarde:

- Legea RM Nr.989-XIV din 18.04.02 "Cu privire activitatea în domeniul evaluării."
- Regulamentul provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile.

2.8. Metoda abordării prin piață.

Metoda abordării prin piață modelează compartimentul participanților la piața imobiliară, în baza datelor despre tranzacțiile efectuate recent la care au participat obiectele similare obiectului evaluării sau în baza ofertei curente a proprietăților imobiliare similare. Criteriul de selectare a obiectelor similare presupune acestor obiecte cu obiectul evaluat după caracteristicile de bază. Prețurile proprietăților imobiliare similare sunt ajustate, pentru diferențele între obiectele similare și proprietatea imobiliară evaluată conform :

- Legea RM Nr.989-XIV din 18.04.02 "Cu privire activitatea în domeniul evaluării."
- Regulamentul provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile.
- Informații și date de pe piața imobiliară a raionului Ocnița, Soroca, Briceni(999.MD).

2.9. Metoda abordării prin venit.

Evaluarea bunurilor imobile prin metoda abordării prin venit este bazată pe următoarele principii:

- ✓ utilizarea pe viitor a bunurilor imobile de către un cumpărător – investitor exprimată în prețul curent de cumpărare
 - ✓ costul de înlocuire, conform căruia investitorul nu ar plăti pentru bunurile imobile mai mult decât cheltuielile pentru procurarea unui alt imobil, capabil să aducă un profit analogic.
- Metoda abordării prin venit presupune ca valoarea obiectului supus evaluării, la data evaluării, este valoarea curentă a venitului net, care le poate obține proprietarul imobilului, în urma închirierii imobilului sau amplasării pe teritoriul lui a unui business cu profit.

3. PREZENTAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

3.1. Descrierea zonei, localizarea proprietății și vecinătățile

Inspekția proprietății imobiliare a fost realizată la data de 10.11.2025. Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată de la beneficiar, s-au realizat descrieri.

Amplasarea obiectului – s. Sauca, r. Ocnița, în extravilan.

Utilitățile sunt reprezentate de:

căi de acces pietruite.

Amenajări ale terenului: - terenul nu este împrejmuit, iar accesul se realizează din drum;

4. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUAT

Conform datelor Serviciului Cadastral Teritorial Ocnița, bunul imobil prezentat la data de 10.11.2025 sunt înregistrat în registrul bunurilor imobile, ca proprietate a satului Ocnița și include în componența sa:

1. Lot de teren agricol cu nr. cadastral 6239101.280, cu S = 1,7948 ha;

Modul de folosință – pentru obținerea producției agricole. Destinația - agricol. Domeniul - Privat.

Lotul de teren este separat. Terenul supus evaluării este destinat pentru desfășurarea activității în agricultură. Locul amplasării – în extravilanul s. Sauca, r.Ocnița.

5. Analiza celei mai bune utilizări a terenului considerat liber

Având în vedere că scopul prezentei evaluări este estimarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea. Cea mai bună utilizare se definește ca fiind utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare. Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare rezultă în urma unei analize și trebuie să îndeplinească patru criterii:

- . • permisă legal;
- . • posibilă fizic;
- . • fezabilă financiar;
- . • maxim productivă.

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză pot fi identificate utilizări care creează valoare, evaluatorul putând începe selecția de la proprietăți comparabile și să estimeze valoarea terenului. Referitor la proprietatea supus se menționează următoarele aspecte:

- terenul deținut în proprietate exclusivă este liber;
- imobilele existente în zonă sunt de natura spațiilor de depozitare, producție, locativ. Având în vedere aspectele menționate mai sus, evaluatorul apreciază că, cea mai bună utilizare a terenului liber este pentru construcția unui spațiu locativ sau de producție.

6. DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ A OBIECTULUI.

6.1.1. Metoda prețului normativ.

La evaluarea bunurilor imobile, valoarea de piață a terenului se determină ca fiind considerat liber și disponibil pentru cea mai bună și eficientă utilizare.

Metodele de evaluare a terenurilor prezentate sânt aplicabile pentru evaluarea tuturor terenurilor, indiferent de destinația lor și modul de utilizare curentă:

Metoda analizei vânzărilor comparabile, care include: metoda comparației directe, metoda alocației și metoda extragerii;

Metoda capitalizării directe se utilizează pentru estimarea valorii terenurilor care pot genera venituri pe parcursul perioadei de exploatare. Metoda respectivă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu construcții și celor fără construcții în cazurile în care este disponibilă informația despre veniturile generate de terenurile similare obiectului evaluării.

Prețul normativ al pământului constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potențialul natural și economic al acestuia, exprimate în valută națională. El se determină de către **Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului Nr.1308-XIII din 25.07.97.** și se aplică în procesul realizării relațiilor funciare, indiferent de tipul de proprietate asupra pământului.

Tarifele pentru calcularea prețului normativ al pământului se stabilesc pentru o unitate convențională (grad-hectar), pe baza indicilor cadastrali (cantitativi și calitativi), conform anexei și se indexează, în funcție de rata inflației, de către Parlament, la propunerea Guvernului.

Această lege se aplică în cazurile:

- a) vânzării-cumpărării terenurilor;
- b) includerii valorii terenurilor proprietate publică aferente obiectivelor și construcțiilor nefinalizate specificate la lit.a) în capitalul social al acestora;
- c) excluderii terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol, și atribuirii lor la alte categorii de terenuri;
- d) înstrăinării forțate a terenurilor; e) relațiilor de arendă.

În cazul dat, pentru determinarea valorii terenului sa recurs la calcularea lui potrivit Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului Nr.1308-XIII din 25.07.97(modificată prin LP 94 din 08.05.2025, în vigoare din 16.05.2025).

Valoarea terenului a fost efectuată prin **Metoda prețului normativ**, care este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții și terenurilor fără construcții. Prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Valoarea terenului pe care sunt amplasate obiectele supuse evaluării a fost efectuată prin **Metoda prețului normativ**, care este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor agricole, cu construcții și terenurilor fără construcții.

1. Sectorul de teren cu suprafața 1,7948 ha. Bonitatea medie 67 grade.

Conform tarifelor specificate în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul normativ al terenului constituie :

1,7948 ha x 67 x 1130,31 lei x 0,3 = 40 776 lei, cu rotunjire **41 000 lei.**

67 – bonitatea medie pentru terenul agricol, s.Sauca;

1130,31 – tariful stabilit pentru unitate grad/ha;

0,3 – coeficientul pentru teren agricol(anexa la Legea 1308/1997) ;

Deci, valoarea finală a terenului stabilită prin metoda prețului normativ, a fost stabilită în mărime de **41 000 lei**.

6.1.2.Evaluarea terenului prin metoda abordării prin piață.

Metoda analizei comparative a vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil în baza analizei comparative a bunurilor imobile similare obiectului evaluării, care au fost vândute recent și ajustării prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării.

Bunurile imobiliare comparabile trebuie să fie similare obiectului evaluării din punct de vedere al caracteristicilor funcționale și fizice. În scopul aplicării analizei comparative a vânzărilor evaluatorul trebuie să dispună de informația necesară privind prețurile de vânzare sau prețurile de ofertă pentru aceste bunuri.

Pentru efectuarea evaluării prin metoda abordării prin piață, în cazul dat au fost luate ca bază prețul de ofertă la 3 terenuri cu modul de folosință - agricol, amplasate în r.Ocnița, Dondușenia, Briceni .

Obiectul Nr.1 – teren agricol, situat in extravilanul s.Dingeni, suprafața totală – 3,0 ha, prețul de ofertă – 195 000 lei. Sursa – 999.MD.

Obiectul Nr.2 – teren agricol, situat in extravilanul satului Rudi, suprafața totală – 1,3917 ha, prețul de ofertă – 78 000 lei. Sursa – 999.MD.

Obiectul Nr.3 – teren agricol, situat in extravilanul satului Trestieni, suprafața totală – 0,90 ha, prețul de ofertă – 58 000 lei. Sursa – 999.MD.

<i>Elementul de comparație</i>	<i>Bunul imobiliar evaluat</i>	<i>Bunul imobiliar Nr.1</i>	<i>Bunul imobiliar Nr.2</i>	<i>Bunul imobiliar Nr.3</i>
1	2	3	4	4
<i>Amplasamentul</i>	<i>s.Sauca, in extravilan</i>	<i>s.Dingeni, in extravilan</i>	<i>s.Rudi, in extravilan</i>	<i>s.Trestieni, in extravilan</i>
<i>Prețul de vânzare (lei)</i>		195 000	78 000	58 000
<i>Suprafața, ha</i>	1,7948	3,0	1,3917	0,9
<i>Prețul de vânzare (lei)/ pentru 1 ha</i>		65 000	56 000	64 000
<i>Dreptul de proprietate</i>	<i>privat</i>	<i>privat</i>	<i>privat</i>	<i>privat</i>
<i>Corecția</i>		1,0	1,0	1,0
<i>Preț corectat</i>		65 000	56 000	64 000
<i>Condițiile de negociere</i>	<i>de piață</i>	<i>de piață</i>	<i>de piață</i>	<i>de piață</i>
<i>Corecția</i>		0,90	0,90	0,90
<i>Preț corectat</i>		58 500	50 400	57 600
<i>Data cererii</i>		<i>curentă</i>	<i>curentă</i>	<i>curentă</i>
<i>Corecția</i>		1,0	1,0	1,0
<i>Preț corectat</i>		58 500	50 400	57 600
<i>Amplasamentul, în teritoriu</i>	<i>s.Sauca, in extravilan</i>	<i>s.Dingeni, in extravilan</i>	<i>s.Rudi, in extravilan</i>	<i>s.Trestieni, in extravilan</i>
<i>Corecția</i>		0,97	1,0	0,95
<i>Preț corectat</i>		56 800	50 400	54 700



Camera de Comerț și Industrie
a Republicii Moldova

Raportul de evaluare nr. 02250585ED din 19.11.2025

Bonitate	67	75	67	78
Corecția		0,95	1,00	0,96
Preț corectat		54 000	50 400	52 500
Suprafața totală , ha	1,7948	3,0	1,39	0,90
Corecția		0,95	1,0	1,02
Preț corectat		51 300	50 400	53 600
Ajustarea generală		0,78	0,900	0,830
Ponderea		1	3	2
Valoarea ponderată luată în calcul		(51300 x1 + 53600 x 2 + 50400 x 3) :6 =51 616		
Valoarea finală, lei/ha		52 000 lei		

Pentru a aduce obiectele comparabile la situația obiectului evaluat se fac corectări conform convingerilor și experienței evaluatorului și anume:

- Negocierea prețului, conform cercetărilor pieței, în mediu constituie - 10 %.
- Amplasarea în teritoriu – pentru bunul imobil comparabil Nr.3 s-a aplicat o corecție de micșorare în valoare de 5%, deoarece sunt amplasate mai avantajos
- Bonitate – pentru bunul imobil comparabil Nr.1,3, s-a aplicat o corecție de micșorare în valoare de 4-5%, deoarece au bonitatea mai bună
- Suprafața - pentru bunul imobil comparabil Nr. 1 s-a aplicat o corecție de micșorare în valoare de 5%, deoarece are suprafața mai mare.

Astfel valoarea finală a bunului imobil va constitui:

1. Lot de teren agricol cu nr. cadastral 6239101.280, cu S = 1,7948 ha;

52 000 lei RM x 1,7948 ha = 93 329 lei, cu rotunjire 93 000 lei.

6.1.3. Evaluarea terenurilor prin metoda abordării prin venit.

Metoda abordării prin venit examinează datele privind venitul și cheltuielile generate de bunul imobil, care urmează a fi evaluat și estimează valoarea lui aplicând procedura de capitalizare sau actualizare a fluxurilor de numerar. Capitalizarea și actualizarea presupune transformarea venitului în valoarea bunului imobil.

Proprietarul poate obține venit fie din utilizarea bunului imobiliar în activitatea comercială sau cea de producție, fie din darea în arendă a bunului imobiliar. Deoarece evaluatorul la data evaluării nu dispune de informația privind plata de arendă a bunurilor imobile, metoda dată nu a fost aplicată.

6.4.Reconcilierea rezultatelor evaluării.

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

În rezultatul aplicării celor două metode de evaluare au fost obținute următoarele mărimi ale valorii:

Metoda prețului normativ – 41 000 lei.

Metoda abordării prin piață – 93 000 lei.

Dar este important de menționat, că valorile obținute prin metodele de evaluare aplicate sunt diferite, valoarea finală a proprietății imobiliare a fost calculată prin aplicarea mediei ponderate (conform art.102,103 al regulamentului provizoriu). Valoarea finală poate fi prezentată ca o cifră concretă sau o cifră concretă și un interval de valori. În cazul indicării intervalului valoric, valoarea minimală și maximală a intervalului nu poate fi mai mică sau mai mare decât respectiv cea mai mică sau cea mai mare mărime a valorii obținută prin aplicarea metodelor de evaluare).

La luarea deciziei finale asupra valorii de piață a obiectului, evaluatorul sa condus – Conform art.17, CF nr.22 din 15.02.2024, modificat prin LP nr.236 din 10.07.2025, în vigoare din 12.09.2025 -

Înstrăinarea terenurilor din domeniul privat al statului/unităților administrativ-teritoriale

(1) Un teren din domeniul privat al statului/unității administrativ-teritoriale poate fi vândut doar prin licitație publică, cu excepțiile prevăzute la alin. (4) și (7).

(2) Vânzarea-cumpărarea unui teren din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale se face de către autoritatea executivă a administrației publice locale, în baza deciziei autorității deliberative a acesteia, la preț de piață, care nu va fi mai mic decât prețul determinat conform alin. (18)).

Deci valoarea finală reprezintă un interval de valori și constituie:

Valoarea minimă - 41 000 lei.

Valoarea maximă - 93 000 lei.

Valoarea medie - 67 000 lei .

7. GENERALIZAREA TOTALĂ

În baza rezultatelor obținute în procesul de evaluare, se poate considera, că valoarea de piață

recomandată a averii imobiliare prezentate (pentru realizare) – Lot de teren agricol cu nr.cadastral 6239101.280 și S=1,7948 ha, amplasat în extravilanul s.Sauca, raionul Ocnița, care aparține cu drept absolut de proprietate satului Sauca, r.Ocnița, la data evaluării 10.11.2025 constituie :

Valoarea minimă - 41 000 lei.

Valoarea maximă - 93 000 lei.

Valoarea medie - 67 000 lei .

Raportul a fost efectuat de către expertul:

Evaluator
Balan Mihail

Certificat de calificare
a evaluatorului Nr. 0009

Digitally signed by Balan Mihail
Date: 2025.11.19 10:51:10 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Evaluator – Stagiatar
Gronic Iunesa

Digitally signed by Gronic Iunesa
Date: 2025.11.19 10:52:20 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Directoare în exercițiu
a Filialei Edineț a CCI a RM
Goreacica Natalia

Digitally signed by Goreacica Natalia
Date: 2025.11.19 14:56:29 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Nota:

Deși valoarea finală reprezintă o concluzie imparțială, expertă și justificată privind valoarea obiectului evaluat, prezentată de un specialist în domeniu, ea totuși rămâne doar o opinie, care reprezintă perceperea evaluatorului a prețului cel mai probabil care ar putea fi obținut într-o tranzacție. Valorile estimate recomandate reprezintă doar părerea profesională a evaluatorului, respectând legislația în vigoare, i-ar gradul de acceptare a valorii obținute rămâne să-l determine instanța unde se prezintă raportul dat.

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport nu pot fi copiate fără acordul scris al evaluatorului.

Prezentul raport de evaluare a fost salvat în format PDF pentru a fi semnat cu semnătura electronică de către expert-evaluator și conducătorul Filială Edineț a CCI a RM.

Expert-evaluator transmite raportul de evaluare electronic semnat cu anexele aferente menționate în raport, beneficiarului raportului de evaluare, prin e-mail.

Acest raport de evaluare nu poate fi folosit decât în scopul declarat la capitolul 1.

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile
Serviciul cadastral teritorial "OCNIȚA"

EXTRAS

din Registrul bunurilor imobile pentru efectuarea tranzacțiilor

Eliberat Primăria satul Sauca, raionul Ocnița Data eliberării 04.11.2025
Numărul de înregistrare 6201/25/1009609 Valabil până la 04.01.2026

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

Registrul bunurilor imobile 6239101280

Capitolul A,B
Deschis 14.02.2024

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil Teren
Numărul cadastral 6239101.280
Adresa r-nul Ocnița, sat. Sauca, extravilan
Destinația Agricol
Modul de folosință Teren pentru obținerea producției agricole
Domeniul Privat
Suprafața 1,7948 ha
Tipul hotărârilor generale

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil 6239101.280
Cota parte 1.0
Proprietarul satul Sauca, raionul Ocnița,
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii Decizia Consiliului local (Cu privire la delimitarea masivă a bunurilor imobile proprietatea publică a UAT de nivelul I Sauca) nr. 7/9 din 15.12.2023 (6201/24/2278)
Data înregistrării 07.02.2024

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrisuri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrisuri

Interdicții.

Nu sunt înscrisuri

Numele, prenumele registratorului - Postolache Marcel

Semnătura, ștampila și data

AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU
АГЕНТСТВО ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА



C E R T I F I C A T

УДОСТОВЕРЕНИЕ
al evaluatorului bunurilor imobiliare
оценщика недвижимого имущества

Seria **EI-X**
Серия

Nr. **0009**
№

Eliberat Domnului / Doamnei
Выдано г-ну / г-же

Balan Mihail

Domeniu / Categoria

Область / Категория
evaluarea bunurilor imobiliare
оценка недвижимого имущества

Data eliberării "03" Martie 2021
Дата выдачи

Valabil până la data de "03" Martie 2026
Действителен до

Director General
Генеральный директор



Anatolie GHILAȘ

numele, prenumele / фамилия, имя