

Prefață

EVALUAREA constă în exprimarea valorică (în etalon bănesc) a mijloacelor, proceselor, fondurilor și rezultatelor financiare ale întreprinderii. Cronologic, evaluarea premerge înregistrarea în contabilitate a operațiilor economice. Astfel spus, evaluarea este cea care determină SUMA.

Dezvoltarea pieței imobiliare în Republica Moldova în mare măsură depinde de elaborarea și implementarea în practică a unui sistem de evaluare a bunurilor imobiliare. Partea metodologică a acestui sistem include principiile, metodele și procedurile de evaluare care până la etapa de tranziție a economiei erau cu totul altele. Nu era necesitate nici în organizații profesionale de tranzacții și evaluare a imobilelor.

În prezent se poate afirma cu toată certitudinea că evaluarea valorii reale, de piață, este necesară în următoarele cazuri: privatizare, ipotecă, pentru aprecierea bazei fiscale, expropriere, stabilirea prețului la vindere-cumpărare, estimarea pierderilor în cazul imobilelor asigurate, pentru calcularea impozitului pe imobilul moștenit sau dăruit, pentru reglementarea relațiilor materiale în caz de divorț și alte cazuri.

Principalele categorii de imobil și segmente a pieței imobiliare care au o dezvoltare foarte neuniformă: piața apartamentelor (locuințelor) și a încăperilor locuibile, piața încăperilor nelocative (clădiri, construcții, edificii, încăperi încorporate și aferente caselor de locuit), piața terenurilor și imobilul industrial (de business).

1. Termeni și principii de evaluare

1.1. Evaluarea valorii bunului imobil – calcularea directă sau expertă a valorii imobiliare executată de evaluator profesionist atestat în modul stabilit.

1.2. Valoarea probabilă de piață – prețul de piață probabil de vindere-cumpărare a bunului imobil în condiții de concurență: se determină de evaluator.

1.3. Valoarea curentă probabilă de piață – prețul imobilului acceptat de cumpărător și vânzător cu condiția că ambii cunosc conjunctura pieței, nu se află sub presiunea unor circumstanțe deosebite și î-și satisfac interesele proprii în cel mai oportun mod.

1.4. Valoarea de alternativă (investițională) – prețul imobilului după schimbarea destinației lui și execuția diferitor îmbunătățiri legate de investiții capitale.

1.5. Valoarea în condiții deosebite – se determină ca și valoarea de piață cu un anumit rabat din cauza că vânzătorul este constrâns de termene inoportune (privatizarea, când durata fazei de circulație a imobilului se determină în programul privatizării).

1.6. Categorii de imobil – clasificarea obiectelor de imobil stabilită în mod oficial în scopuri fiscale. În Republica Moldova imobilele se divizează în terenuri (pământ) și imobil.

Terenurile se clasifică:

- 1) terenuri cu destinație agricolă;
- 2) terenuri în intravilan;
- 3) terenuri distribuite întovărășirilor pomicole;
- 4) terenuri din extravilan destinate industriei, transformărilor, telecomunicațiilor.

Imobilul conform normelor în vigoare se clasifică în clădiri, construcții și edificii. În cadrul acestei categorii se delimitează subcategorii pentru a diferenția cotele de impozitare în dependență de genul exploatarei – business sau folosință personală – și destinatari – persoane fizice sau juridice.

1.7. Principii de evaluare – baza teoretică a procesului de evaluare a valorii de piață. Practica mondială de evaluare se conduce de următoarele principii:

- principiul cererii și ofertei;
- dinamismului;
- concurenței;
- înlocuirii;
- aportului;
- utilizării potrivite și intensive;
- compatibilității;
- așteptării.

1.7.1. Principiul cererii și ofertei.

Conform acestui principiu, cu cât este mai mare oferta de bunuri imobiliare, cu atât mai mult se va coborî prețul lor. Există un prag de echilibru între cerere și ofertă. În acest punct valoarea de piață reflectă cheltuielile socialmente necesare pentru producerea bunului imobil. Proporțional creșterii ofertei sau diminuării cererii prețul de piață se micșorează. Prețul de piață se ridică, dacă oferta este mai mică sau cererea este mare. Deoarece piețele imobiliare sunt imperfecte, oferta și cererea nu totdeauna determină prețul la care au loc afacerile. Abilitatea de negociere, numărul și competența participanților, emoțiile modalitățile de finanțare și alți factori joacă un rol important în stabilirea prețurilor reale.

1.7.2. Principiul dinamismului.

Bunurile imobile, mediul natural, economic și social sunt într-o dinamică permanentă. Imobilele se uzează fizic și moral. Condițiile economice și demografice, modificându-se, creează premisele de creștere sau cădere a cererii la bunurile imobiliare. Aceștia și alți factori pot schimba utilitatea obiectului de imobil. Evaluatorul trebuie să poată sesiza atât schimbările subtile cit și cele evidente pe piața imobiliară, să determine consecințele acestor schimbări în localități și microraiioane concrete.

1.7.3. Principiul concurenței.

Obținerea veniturilor supranormative din imobil conduce la sporirea concurenței care, de regulă, are loc concomitent cu creșterea ofertei. Creșterea ofertei contribuie la scăderea prețurilor și concomitent a veniturilor. Concurența excesivă, în așa mod, poate să diminueze profiturile până la nivelul lor normal și chiar mai jos, până la dispariția acestora.

1.7.4. Principiul înlocuirii.

Valoarea maximală a bunului imobil este determinată de cel mai mic preț sau valoare la care s-ar putea achiziționa un alt obiect de imobil de o utilitate echivalentă. Acest principiu stă la baza fiecărei metode tradiționale de evaluare.

1.7.5. Principiul aportului.

Costul oricărui element al bunului imobil este în funcție de aportul lui în valoarea totală sau în mărirea scăderii acestei valori dacă el lipsește. Unele elemente majorează valoarea bunului imobil cu o mărime ce depășește cheltuielile pentru realizarea lor, deși sunt și cazuri când unele elemente suplimentare reduc valoarea imobilului.

1.7.6. Principiul utilizării potrivite și intensive.

se determină că cea mai probabilă utilizare a bunului imobil care este posibilă fizic, judiciară, legală și reală din punct de vedere financiar. În acest caz, valoarea bunului imobil va fi maximală. Realizarea acestui principiu este imposibilă fără conceperea faptului că valoarea bunului imobil se compune din valoarea terenului și a construcțiilor, ținând cont de uzură. Estimarea aparte a terenurilor și construcțiilor este necesară în multe cazuri: pentru determinarea bazei fiscale a loturilor cu sau fără

construcții; pentru evaluarea costului drumurilor și rețelelor edilitare; pentru determinarea plății de arendă.

1.7.7. Principiul compatibilității.

Stilul arhitectonic, nivelul confortului și a prestărilor de servicii a bunului imobil trebuie să corespundă necesităților și așteptărilor pieței.

Valoarea maximală se obține atunci, când se atinge o omogenitate arhitectonică rațională și compatibilitatea utilizării terenurilor, precum și în folosință este opțiunea de forță a bunului imobil. Compatibilitatea optimală asigură venituri maximale posesorului. În fond utilizarea satisfăcătoare a terenurilor se obține atunci, când ea corespunde standardelor existente în locurile unde este amplasat bunul imobil.

1.7.8. Principiul așteptării.

Conform acestui principiu cumpărătorul e în așteptarea veniturilor în rezultatul exploatării imobilului. Utilitatea obiectului de imobil este în funcție de câștigurile prognozate. Pentru bunurile imobiliare care aduc venit, valoarea se determină în funcție de veniturile viitoare și încasările de la revînzarea lor așteptate de investitorul potențial. Foarte importante pentru investitor sunt mărimile, calitatea și durata fluxurilor veniturilor viitoare, aceștia fiind modificate proporțional schimbării valorii lor în timp.

2. Abordările evaluării valorii de piață

În practica evaluării de imobil în țările dezvoltate sunt răspîndite următoarele abordări:

- analiza comparativă a vânzărilor;
- calcularea cheltuielilor;
- analiza veniturilor.

Nici o abordare din cele indicate nu este universală. În practica evaluării se utilizează două sau chiar trei metode pentru unul și același bun imobil. Utilizarea abordărilor concrete depinde de scopul evaluării.

2.1. Analiza comparativă a vânzărilor.

Se utilizează în cazurile de evaluare a obiectelor de imobil tipice din sfera productivă și neproductivă, caselor cu multe apartamente și individuale.

Această abordare constă în analiza comparativă a bunului cu alte obiecte vîndute sau scoase la vînzare. Punctul inițial aici e comportarea rațională a cumpărătorului sau a investitorului. Analiza comparativă a vânzărilor este o metodă simplă. Cîmpul de utilizare a acestei metode este limitat. Ea nu se recomandă în condițiile cu grad sporit de inflație sau atunci, când informația despre vînzare este cantitativ și calitativ nesatisfăcătoare. În Republica Moldova încă nu s-au creat condiții necesare pentru utilizarea metodei în cauză. Mai ales lipsesc fluxurile informaționale cu privire la datele precise, reale ale prețurilor bunurilor imobiliare.

2.2. Calcularea cheltuielilor.

Această abordare se întemeiază pe determinarea costului reproducerii totale a bunului imobil sau înlocuirii complete a obiectului evaluat, ținând cont de mărimea uzurii. La rezultatul obținut se adaugă valoarea de piață a terenului ca și cum ar fi disponibil pentru construcții. Astfel se apreciază valoarea integrală a bunului imobil. Această abordare în practică se întrebuintează prin două variante. O variantă prevede calcularea costului reproducerii bunului imobil, altă – calcularea costului de înlocuire. În majoritatea cazurilor se apelează la calcularea costului total de reproducere, fiindcă la înlocuire, de fapt, se construiește un obiect deosebit de cel evaluat. Teoretic, mai avantajoasă este a doua variantă, deoarece este puțin probabil ca cineva să dorească reproducerea clădirii de 3-5 ani.

Așadar, aplicarea metodei “Calcularea cheltuielilor” se complică datorită necesității alegerii între două variante. Apar probleme și atunci când e necesar de apreciat gradul de uzură a unor elemente de construcții și a clădirii integral. Această abordare corespunde nedeplin principiului utilizării potrivite și intensive.

Cu toate acestea, această modalitate se utilizează la fezabilitatea construcțiilor noi, determinarea variantei intensive de folosire a pământului, la evaluarea clădirilor cu destinație specială, la evaluarea în scopuri de impozitare pe elemente a proprietății imobiliare, în cazul impozitării veniturilor și pentru evidența contabilă.

Această abordare se aplică la asigurarea proprietății imobiliare, pentru evaluarea valorii imobiliare pe piețe pasive. De aceea această modalitate este foarte răspândită în Republica Moldova.

2.3. Analiza veniturilor ca metodă de evaluare se folosește pentru obiectele care aduc profit. Esența acestei metode constă în faptul că valoarea bunului imobil în care se investește reflectă cantitatea și calitatea venitului scontat de la acest obiect pe toată perioada de exploatare.

Valoarea obiectului care aduce venit este egală cu suma veniturilor viitoare actualizate la momentul evaluării. Folosind această metodă trebuie neapărat de ținut cont de condițiile de ființare și investire în imobil, de analizat veniturile și cheltuielile cu ajutorul diferitor tehnici.

Abordarea “Analiza veniturilor” presupune ca în procesul de evaluare să se folosească după caz una din metodele următoare:

- a) metoda potențialului comercial;
- b) metoda fructificării fluxului financiar;
- c) metoda diferenței sau a rezultatului valoric;
- d) metoda investițională.

2.3.1. Metoda potențialului comercial.

Presupune determinarea venitului scontat care este legat de posesia și utilizarea bunului imobil. Pentru aceasta se folosește una din tehnicile următoare:

- tehnica determinării venitului net (potențial și real)
- capitalizarea directă (pornește de la ideea că costul imobilului este direct proporțional valorii curente a veniturilor nete viitoare. Se utilizează când bunul imobil are o sarcină de exploatare stabilă și permanentă. Neajunsul acestei metode constă în faptul că se ia în considerație doar venitul obținut numai în primul an de utilizare).

Pentru determinarea coeficientului de capitalizare se apelează la:

- 1) metoda de piață care presupune analiza coeficienților de capitalizare a obiectelor asemănătoare. Se folosește pe larg, fiindcă în așa mod se reflectă obiectiv situația pieței imobiliare;
- 2) metoda cumulativă: Esența ei constă în determinarea sumei procentelor, asigurată fără risc (procentul bancar), pentru conducerea investiției, de lichiditate.

Se calculează și coeficientul de eficiență al investiției în imobil.

- 3) metoda acoperirii datoriei;
- 4) metoda analizei ipoteco – investiționale.

Metodele 3 și 4 practic nu se folosesc în țările cu economia în faza de tranziție din motive de dezvoltare insuficientă a infrastructurii de piață.

2.3.2. Metoda fructificării fluxului financiar.

Prin aplicarea acestei metode se poate actualiza mărimea veniturilor anuale, viitoare la momentul curent al evaluării. Investitorul obține din investițiile sale și întoarcerea lor totală sau parțială

la sfârșitul perioadei de investire. Valoarea totală a investiției constă din suma veniturilor actualizate și a celui fructificat din ultima perioadă de investiție. Ca instrumente, se utilizează procentul compus și factorul de fructificare. Descrierea acestui mecanism nu reprezintă obiectul studiului.

2.3.3. Metoda diferenței sau a rezultatului valoric.

Se utilizează în cazul când se cunoaște valoarea și cerințele față de venitul la unul din elementele bunului imobil – construcției sau terenului. Suma venitului rămas după satisfacerea cerințelor față de venitul unuia din elementele imobilului se atribuie elementului valoarea căruia este necunoscută. Această metodă se utilizează la evaluarea obiectelor care aduc venit. Există trei variante a acestei metode: pentru clădiri, pământ și bunul imobil integral.

Metoda diferenței se aplică la:

- a) evaluarea terenurilor pentru dezvoltare;
- b) evaluarea terenurilor cu construcții care trebuie demolate și construite din nou;
- c) pentru terenul cu construcții care trebuie reconstruite.

2.3.4. Metoda investițională.

Are ca scop formularea părerii despre valoarea dreptului de a căpăta venit anual. Se poate utiliza la compararea fluxurilor plăților de arendă și a celor de venituri în alte cazuri. În baza metodei se află algoritmul folosit la analiza comparativă și alte metode, cu ajutorul cărora se capitalizează fluxurile de venituri. Această metodă permite evaluarea imobilului cu asigurarea împotriva inflației și majorarea continuă și concomitentă a plății de arendă cu creșterea cererii.

În prezent în țările cu economia în tranziție se utilizează numai o variantă a metodei diferenței – calcularea plății marginale pentru pământ în scopul realizării proiectului investițional.

3. Procesul de evaluare.

Proces de evaluare se numește o consecutivitate determinată de proceduri utilizate pentru obținerea rezultatului în baza principiilor de evaluare. Se utilizează informația de piață pentru întemeierea raționamentelor evaluatorului ce conduc la concluzia logică și justificată cu privire la valoarea bunului imobil. Constă în următoarele etape:

- fixarea sarcinilor;
- planificarea procesului de evaluare;
- culegerea și analiza datelor;
- utilizarea metodelor corespunzătoare de evaluare;
- coordonarea rezultatelor;
- întocmirea raportului.

3.1. Fixarea sarcinilor.

Cuprinde următoarele elemente: identificarea bunului imobil, determinarea drepturilor de proprietate, aprecierea scopului și datei de evaluare.

Identificarea bunului imobil se face cu ajutorul adresei poștale, numărului cadastral sau prin alte informații ce descriu locul amplasării. Procesul include și descrierea deplină a obiectului de imobil, a stării lui fizice, a tuturor îmbunătățirilor funciare spre evaluare. Descrierea cuprinde informația despre teren și construcții. Identificarea conține și descrierea juridică care se pregătește în baza actelor juridice ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil.

Evaluarea trebuie să prezinte dimensionarea valorii la o dată determinată, fiindcă costul proprietății se poate modifica în timp. De exemplu un eveniment surprinzător poate esențial influența conjunctura și valoarea imobilului. Data evaluării, de regulă, coincide cu cea a ultimei deplasări pe teren.

3.2. Planificarea procesului de evaluare.

Planul evaluării se elaborează în scopul determinării informației inițiale și permite omiterea dublării și cheltuielilor neproductive. Include activitățile de apreciere a exigențelor față de informație, metodelor de evaluare, duratei, locului de muncă și remunerării.

Cît privește consecutivitatea evaluării, ea se începe cu examinarea factorilor generali ce determină valoarea obiectului la nivel regional. Pornind de la aceasta, evaluatorul analizează factorii specifici locali la nivelul pieței și segmentului de piață. În sfârșit evaluatorul analizează factorii concreți ce au impact direct asupra valorii terenului și construcțiilor. Se determină piața și segmentul corespunzător, mărimea și caracteristicile obiectelor analogice, condițiile de piață ale finanțării ș.a. Pentru o determinare mai precisă a informației inițiale se stabilesc metodele de evaluare. Ulterior se elaborează graficul evaluării, se determină sursa de finanțare a lucrărilor, cheltuielile financiare și de timp necesare acumulării și confirmării informației. În sfârșit se determină costul evaluării care depinde de complexitatea și nomenclatura serviciilor, mărimea cheltuielilor directe și indirecte.

3.3. Culegerea și analiza datelor.

Siguranța rezultatelor evaluării în mare măsură depinde de calitatea și volumul informației inițiale. Datele culese trebuie să corespundă următoarelor criterii: oportunității, preciziei, siguranței, completării.

3.4. Utilizarea metodelor corespunzătoare de evaluare.

Se recomandă spre utilizare toate cele trei metode. Deși acestea se bazează pe datele aceleiași piețe, fiecare metodă are de a face cu anumite laturi ale pieței. Dacă piața este perfectă, toate metodele trebuie să conducă la același rezultat. Dar piețele imobiliare sunt imperfecte: oferta și cererea nu se află în echilibru, cumpărătorii și vânzătorii potențiali pot fi informați tendențios, producătorii pot fi puțin eficienți. Din aceste și alte cauze rezultatele pot fi diferite.

3.5. Coordonarea rezultatelor.

Coordonarea rezultatelor este un proces de apreciere definitivă a valorii în baza unor raționamente logice. Înainte de aceasta evaluatorul reexaminează datele inițiale și verifică rezultatele calculelor. Toate toleranțele admise se verifică rațional și la siguranță. Coordonarea rezultatelor nu este un proces mecanic de îmbinare și calculare a mediei rezultatelor obținute prin diferite metode. Dimpotrivă, în procesul coordonării se determină admisibilitatea comparativă a fiecărei metode de evaluare, veridicitatea și exactitatea rezultatelor în condiții de incertitudine a unor factori, se apelează la intuiție și în baza sintezei tuturor acestor procedee se stabilește hotărârea definitivă cu privire la valoarea obiectului.

Indicele definitiv se aproximează pentru a reflecta gradul de precizie a rezultatului.

3.6. Elaborarea raportului.

Raportul cu privire la evaluare trebuie să cuprindă:

- descrierea bunului imobil și a drepturilor asupra proprietății evaluate;
- obiectivul, data evaluării și data prezentării raportului;
- indicarea valorii evaluate și definiția acestei valori;
- descrierea tuturor toleranțelor și a condițiilor limitate după care s-a efectuat evaluarea;
- descrierea caracterului și volumului datelor culese și utilizate;
- recomandarea celei mai eficiente modalități de exploatare a imobilului;
- descrierea metodelor de evaluare întrebuintate, procedurilor și argumentelor în baza cărora s-au făcut concluziile despre evaluarea obiectului;
- certificatul evaluatorului care indică adresarea evaluatorului cu privire la faptul că el nu este cointerestat personal în rezultatul evaluării sau indicarea interesului concret;
- opinia evaluatorului cu privire la valoarea și semnătura lui;
- date despre calificarea și experiența personală a evaluatorului.

4. Factorii de influență a majorării prețurilor la imobil.

4.1 Procesele pozitive de stabilizare în evoluția prețurilor la imobil în anii 1996-97.

În această perioadă creșterea prețurilor la imobil a fost influențată de inflația costurilor. Asupra creșterii nivelului prețurilor în special au influențat factorii interni: prețurile la materii prime de construcții, precum și materiale gata și energie.

Procesul de stopare a creșterii prețurilor a fost posibil prin micșorarea ratei medii lunare a inflației, astfel ascensiunile costului au fost comparativ anihilate.

4.2. Factorii principali care au influențat creșterea prețurilor la imobil.

Factorii creșterii prețurilor au fost de natură diferită:

- majorarea prețurilor la resursele energetice primare și la materie de construcție primă importată;

- mărirea salariului mediu în economia națională;

- introducerea din 1996 a accizelor la resursele energetice vândute pe piața internă;

- creșterea de la 1 mai 1996 a nivelurilor tarifelor la energia electrică și termică;

- majorarea plăților de arendă a spațiilor comerciale;

- includerea impozitului funciar și a impozitelor pentru apa folosită în scopuri tehnologice;

- includerea de către agenții economici în costuri a cheltuielilor nejustificate și exagerate în lipsa unui sistem de normative privind consumul de resurse în economia națională.

5. Evaluarea imobilelor industriale (de business).

Valoarea imobilelor industriale de business calculată reieșind din valoarea inițială, redusă cu uzura, conduce la rezultate care nu coincid cu valoarea de piață a lor cu toate consecințele negative ale acestui fapt.

Metodele de evaluare se pot analiza și sub alt aspect și anume în dependență de scop, de tipul afacerii, de imobil, care lasă amprenta pe tehnologia și rezultatul estimării. Făcând o sinteză a metodelor de evaluare curente se pot concluziona următoarele:

1. Prevalează abordările normative. Se execută aparte pentru pământ și construcții, fapt ce complică conceperea bunului imobil ca parcelă de pământ și tot ce e strâns legat de ea și nu reflectă realitatea pieței imobiliare, împiedică dezvoltarea ei;

2. Nu se determină valoarea de piață a bunului imobil ce conduce la un șir de consecințe economice și sociale negative: stimularea neeficientă a exploatării imobilelor; lipsa priorităților întemeiate economic asupra dezvoltării bunurilor imobile; impozitate neeficientă și neechitabilă.

6. Sarcinile evaluării întreprinderii (businessului)

Valoarea întreprinderii este influențată de inflație și de evenimente locale care pot schimba prețul întreprinderii. Ca de exemplu: construcții de noi drumuri în împrejurimea întreprinderii pot aduce la ridicarea prețului, schimbările situației pe piața de mărfuri pe care se furnizează producția întreprinderii pot modifica evaluarea întreprinderii. De aceea expertul este obligat să facă cunoștință cu toți factorii interni și externi ce determină valoarea întreprinderii.

6.1. Necesitatea evaluării întreprinderii apare în următoarele cazuri:

1. Vânzarea și cumpărarea acțiunilor întreprinderii pe piața hârtiilor de valoare. Pentru a ține întreprinderea sub control, nu este necesar de a cumpăra toate acțiunile ei, ci doar pachetul de control pe acțiuni.

2. Vinderea întreprinderii prin licitație sau prin concurs în caz de faliment sau privatizare a întreprinderii de stat.

3. Darea întreprinderii în arendă, evaluarea este necesară pentru stabilirea prețului de arendă.

4. Reorganizarea și lichidarea întreprinderii. Această hotărâre poate fi luată cât de proprietarul întreprinderii atât și de judecătorul în caz de faliment.

5. Acordarea creditului, drept gaj este luată întreprinderea.

6.2. Evaluarea întreprinderii este obligatorie în următoarele cazuri:

1. Vânzarea unei părți a întreprinderii cauzele fiind diverse: restituirea creditelor, datoriilor sau de a se lipsi de clădiri și loturi nefavorabile.

2. Căpătarea creditelor gaj se ia o parte a întreprinderii.

3. Asigurarea bunurilor imobiliare a întreprinderii.

4. Arendarea unei părți a întreprinderii.

5. Evaluarea bunurilor imobiliare ale întreprinderii pentru elaborarea business-planului pe realizarea oricărui proiect de investiții.

7. Tipurile de valori ale proprietății.

7.1. Valoarea evaluată este un indicator de pronostic. Ea reprezintă acea valoare care va fi achitată de cumpărător pentru complexul de proprietate dat sau respectarea anumitor condiții. Valoarea nu trebuie confundată cu prețul și cheltuielile.

Prețul este suma care a fost plătită pe un complex de proprietate în rezultatul unei înțelegeri în condiții concrete.

Cheltuielile reprezintă suma de bani necesară formarea complexului de proprietate. Ele influențează prețul dar nu-l determină.

În practică există o serie de valori care pot fi clasificate după anumite principii;

a) calificativul de vânzare;

b) reflectarea în sistemul evidenței contabile;

c) ordinea de evaluare;

d) schimbări în starea obiectului;

e) specificul situației de evaluare;

În funcție de coeficientul de vânzare deosebim:

1) valoarea de piață argumentată de prețul caracteristic unui complex de proprietate într-o piață deschisă și concurentă. Această valoare presupune libera concurență, adică când cumpărătorul și vânzătorul dețin informații de pe piață și acționează astfel doar din interese personale. În practica evaluării există tendința de a efectua anume un așa tip de evaluare pentru obiectele ce nu dispun de un coeficient de vânzare înalt aparținând un nou tip de evaluare a proprietății;

2) Valoarea parțială. Așa tip de evaluare este efectuat ținând cont de cheltuieli și de informația de pe piață. Dacă obiectul nu este supus legilor pieței pentru evaluare, sînt utilizate anumite normative emise de organele administrative.

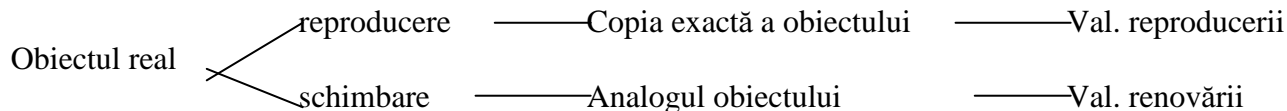
3) Valoarea normativă este valoarea complexului de proprietate ce se bazează pe metodele și normativele emise de organele administrative. Această evaluare e folosită de organele impozitare și de organele juridice.

7.2. Din punct de vedere a evidenței contabile deosebim valoare de bilanț și valoarea de renovare.

Valoarea de bilanț sunt cheltuielile pentru construcție sau achiziționare ale surselor de bază a întreprinderii. Valoarea inițială este luată din cheltuielile ce sunt prezentate după darea obiectului în exploatare.

Valoarea de renovare este valoarea exactă a proprietății cumpărate sau reproduse în timpul actual cu prețuri actuale. Deseori această valoare nu poate fi aplicată din cauza apariției unor standarde, tehnologii, utilaje.

7.3. În funcție de ordinea evaluării deosebim valoarea de reproducere și valoarea de schimb. Formarea valorilor sus numite poate fi prezentată astfel:



7.4. În funcție de schimbări ale evaluării complexului de proprietate (CP) deviază și costul de lichiditate.

Devierea valorii CP influențează costul subiectelor evaluării.

Costul de lichiditate este costul CP ca răspuns a vânzării în rate.

7.5. În funcție de specificul situației de evaluare deosebim: valoarea de investiții, de consum, de asigurare, de utilizare și vamală.

Valoarea de investiții este costul CP fiind revăzut ca depunere investițională în realizarea unui proiect investițional dat.

Valoarea de consum este costul subiectiv al CP pentru un proprietar dat. Această valoare este bazată pe eficacitatea folosirii CP.

Costul de asigurare este costul de piață a obiectului ce se constată pentru scopul de asigurare și se reflectă în polița de asigurare.

Valoarea de utilizare este costul materialelor utilizate, ce au ajuns la starea de uzură sau care și-au pierdut forma inițială.

Valoarea vamală este valoarea obiectelor importate ce se folosesc ca impozite vamale sau pentru amende și alte sancțiuni.

Începând evaluarea evaluatorul trebuie să concretizeze tipul valorii și să calculeze rezultând din scopul ce și l-a propus.

8. Metodele de evaluare a proprietății întreprinderii.

Orice investitor e de acord să cumpere o întreprindere plătiind o sumă de bani, el știind că în viitor întreprinderea îi va aduce venit.

Există principii de bază ce trebuie respectați la evaluarea unui CP. Aceste principii se împart în trei grupe:

1. principii, bazate pe planurile proprietarul întreprinderii;
2. principii, legate de ambianța pieței;
3. principii, legate de exploatarea averii.

8.1. Principii, bazate pe planurile proprietarul întreprinderii;

Principiul utilității: CP posedă valoare numai atunci, când este util proprietarului, deci este capabil să satisfacă trebuințele lui așteptate timp de o anumită perioadă.

Principiul înlocuirii: Un investitor capabil nu va plăti mai mult pentru obiectul dat decât pentru unul cu prețul cel mai scăzut și cu echivalentul utilității.

Principiul așteptării: Investiția făcută de investitor este mizată pe venitul din viitor.

Evaluarea costului întreprinderii este costul curent a tuturor veniturilor acesta servind drept indicator investitorului.

8.2. Principii, legate de ambianța pieței;

Principiul dependenței de mediul extern: costul CP depinde de mediul economic extern în care el se exploatează, astfel CP influențează costurile altor întreprinderi similare legate cu dînsul.

Principiul corespunderii între cerere și ofertă: prețurile sunt stabile atunci când între cerere și ofertă se stabilește echilibru pe piață, creșterea cererii față de ofertă ducînd la ridicarea prețului.

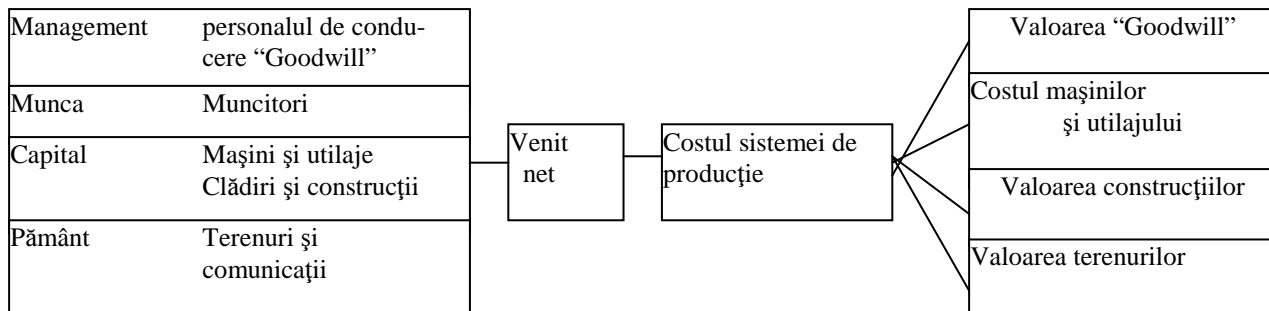
Principiul concurenței: concurența echilibrează veniturile investite. Folosirea extraveniturilor în procesul de evaluare a CP nu va arăta nici un rezultat.

Principiul schimbării costului: costul CP neîntrerupt se va schimba cu timpul. Fiecare evaluare a costului întreprinderii trebuie să indice data petrecerii ei.

8.3. Principii, legate de exploatarea averii.

Principiul factorilor de producție: CP reprezintă elementul sistemului de producție, veniturile căruia, sunt determinate de patru factori: managementul, lucrul, capitalul și pământul. Venitul net este rezultatul funcționării acestor patru factori, de aceea, pe baza evaluării veniturilor se determină prețul întregii sisteme, fiind nevoie de cota fiecărui factor în formarea venitului întregii sisteme.

Acest principiu poate fi prezentat în următoarea schemă de producere:



Principiul depunerii: punerea în circuit a activelor adăugătoare în CP este efectiv, orice elemente de adaos fiind îndreptățite atunci, când creșterea costului CP întrece cheltuielile la procurarea acestor elemente.

Principiul proporționalității: părțile componente ale CP trebuie să fie în echilibru între ele după capacități și alte caracteristici. Adăugarea oricărui element la CP nu influențează schimbarea prețului întreprinderii.

Principiul de utilizare mai efectivă: din variantele posibile este ales cel mai optim și efectiv permițând eficacitatea maximă a posibilităților funcționale. Anume acest principiu realizează evaluarea costului.

În practică, conținutul principiilor enumerate se modifică în funcție de obiectul evaluării.

9. Abordarea comparativă.

Abordarea comparativă se folosește la evaluarea CP pe piață reieșind din datele afacerilor unor întreprinderi asemănătoare.

Metoda se bazează pe principiul de înlocuire conform căruia un investitor rațional nu va plăti pentru o întreprindere dată mai mult decât costă o întreprindere analogă cu același venit.

Calcularea prin metoda de comparare se realizează în următoarele etape:

Etapa 1: Studiarea pieței și culegerea de informații despre contracte recente cu același tip de obiecte pe piața dată. Exactitatea calculelor depinde de calitatea și cantitatea de informații precăutate. Când informația e destulă trebuie de convins că obiectele vândute sunt într-adevăr în concordanță cu evaluarea CP după funcțiile și parametrele ei.

Etapa 2: Verificarea informației. În primul rând este necesar de a ne convinge că prețurile nu sunt denaturate datorită unor împrejurări. Se controlează de asemenea corectitudinea informației despre data de formare a contractului.

Etapa 3: Compararea evaluării obiectului cu fiecare caz analog și influența asupra distingerei datei de vânzare și a îndeplinirii. Toate deosebirile trebuie să fie fixate și luate în considerație.

Etapa 4. Calcularea costului CP conform prețului unui analog. În măsura în care evaluarea obiectului dat se deosebește de cel analog se schimbă prețul CP determinând prețul la care poate fi

vîndut obiectul, dacă ar avea aceleași caracteristici ca și obiectul analog. La analiza prețului în acest caz se pot aplica următoarele calcule și proceduri:

1. Determinarea costului elementelor pe calea comparării conjugate;
2. Determinarea coeficienților de corecție, luând în considerație deosebirile dintre obiecte în dependență de parametri;
3. Calculul prețului prin acordarea indicatorilor, pentru aceeași grupă de obiecte analoge.
4. Calcularea prețului cu ajutorul multiplicării venitului.
5. Calcularea prețului cu ajutorul modelelor de corelație.

Determinarea costului cu elemente adăugătoare se realizează pe calea comparării prețului la două grupuri de obiecte care au sau nu au aceste elemente.

Determinarea coeficienților de corelație se folosește atunci, cînd comparăm CP ce se deosebesc prin parametri tehnici și dimensiuni.

Calculul prețului prin acordarea de indicatori: acest mod se aplică în cazurile cînd se compară obiecte simil funcționale, dar se deosebesc prin dimensiuni.

Modul de calculare a prețului cu ajutorul multiplicatorului reprezintă prețul relativ al unui obiect proporțional la venitul anual al proprietarului.

Calcularea prețului CP cu ajutorul modelului de corelație reprezintă prețul aproximativ al obiectului în funcție de doi, trei parametri de bază.

10. Abordarea veniturilor în evaluarea întreprinderii.

La baza abordării veniturilor stau 2 metode:

1. Metoda veniturilor discontinue;
2. Metoda capitalizării directe.

10.1. Metoda veniturilor discontinue presupune reorganizarea viitorului venit ce include:

- a) vîrsămintele periodice survenite în urma exploatării, acesta fiind venitul net al investitorului.
- b) vîrsămintele de bani obținute în urma vînzării întreprinderii la sfîrșitul termenului de deținere a întreprinderii.

10.2. Capitalul depus crește după regula “procentului compus”. În același timp se poate de determinat o normă a veniturilor ce arată creșterea unei unități de capital într-o perioadă de timp. În metoda veniturilor discontinue această normă de venit este numită “cotă de discount” și se notează prin “r”. Fie ca în timpul actual investiția va fi “S₀” lei. După o perioadă de 1 an valoarea capitalului va fi egală cu S₀(1+r), după 2 ani- S₀(1+r)² iar după o perioadă de “n” ani valoarea capitalului va fi:

$$S_n = S_0(1+r)^n \quad (1)$$

unde: S_n- valoarea investiției după o perioadă de “n” ani;

S₀- valoarea actuală a investiției;

r – cota venitului pe capitalul depus.

Această formulă se calculează după tabela numită “Șase funcții a unității monetare” de care trebuie să dispună evaluatorul.

Conform acestei tabele formula (1) capătă forma $S_n = S_0 F_1$ unde F₁ – prima funcție a unității monetare. Dacă sunt cunoscute valorile viitorului venit (sau cheltuielile) atunci din (1) rezultă formula pentru valoarea actuală a investiției.

$$S_0 = \frac{S_n}{(1+r)^n} = S_n F_4 \quad (2)$$

unde: F_4 – a patra funcție a unității monetare din tabela sus menționată.

La deducerea formulelor (1) și (2) nu s-a ținut cont de influența inflației. În practică, în special în țările unde rata inflației este înaltă, ea jucând un rol considerabil. În condițiile inflației băncile stabilesc o majorare a cotei de venit și astfel să protejeze investițiile de devalorizare. Majorarea cotei venitului este numită “cotă nominală” notată prin “ r_m ”. Notând cadența anuală a inflației prin “ i ” valoarea reală a investiției ce nu se supune inflației după o perioadă de “ n ” ani se determină după formula:

$$S_n = S_0 \frac{(1+r_m)^n}{(1+i)^n} = S_0 \frac{F_1}{(1+i)^n} \quad (3)$$

unde: S_n - valoarea viitoare a investiției spre sfârșitul anului “ n ”, exprimată în unități bănești.

Din această formulă rezultă formula pentru calcularea valorii curente a investiției:

$$S_0 = S_n \frac{(1+i)^n}{(1+r_m)^n} = S_n (1+i)^n F_4 \quad (4)$$

Dacă egalăm formulele (4) și (2) se obține formula de calcul a cotei reale de discount:

$$r = \frac{r_m - i}{1+i} \quad (5)$$

unde r - cota reală de venit.

Ținând cont de ritmul inflației (câteva procente pe an), cota reală poate fi calculată după o formulă mai simplă “ $r=r_m-i$ ”.

Formula (4) stă la baza metodei veniturilor de discount, folosită pentru determinarea valorii curente a CP. Valoarea curentă a CP acumulează în ea toate veniturile viitoare ce se vor obține în urma exploatării CP dat. Ea determină prețul limită la care cheltuielile pentru cumpărare se vor compensa pe parcursul utilizării complexului.

Dacă un complex de proprietate este cumpărat pe o perioadă de timp, iar apoi urmează a fi vândut la valoarea curentă a venitului, prețul se calculează după formula:

$$S_0 = \frac{E_1}{1+r} + \frac{E_2}{(1+r)^2} + \dots + \frac{E_n}{(1+r)^n} + \frac{S_n}{(1+r)^n} \quad (6)$$

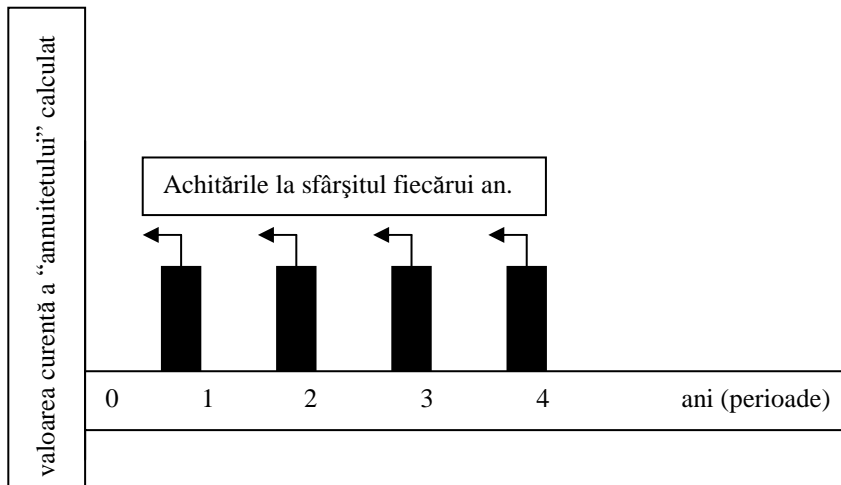
unde: E_1, E_2, \dots, E_n - veniturile nete în urma exploatării CP după primul, al doilea, al n -lea an de deținere a CP.

S_n – valoarea CP după n ani exprimată în unități bănești.

Să presupunem că venitul periodic nu se schimbă pe parcursul deținerii CP. Atunci acest venit obține caracter de “annuitet”.

Prin “annuitet” se înțelege seria de venituri pe o anumită perioadă de timp, începând de la sfârșitul primului an.

Formarea valorii de “annuitet” este arătată în următoarea schemă:



Astfel valoarea curentă a CP este formată din suma valorii “annuitetului” și a valorii curente a viitorului preț de vânzare:

$$S_0 = E \left(\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+r)^i} \right) + \frac{S_n}{(1+r)^n} = \frac{E}{r} \left(\frac{1}{(1+r)^n} \right) + \frac{S_n}{(1+r)^n} = EF_5 + S_n F_4 \quad (7)$$

E- venitul mediu de la CP după expirarea fiecărui an (perioadă);

F5- a cincea funcție din tabela “Șase funcții ale unității monetare”;

$$F_5 = \frac{1}{r} \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

Calculul prin metoda veniturilor de “discont” se îndeplinesc în 6 etape:

Etapa 1. Determinarea perioadei de deținere a CP reieșind din intențiile investitorului luând în considerație perioada de servire a întreprinderii.

Etapa 2. Pronosticul ratei inflației și a devalorizării mijloacelor bănești pe perioade de deținere a CP.

Etapa 3. Pronosticul veniturilor periodice a investitorului CP se ia ca partea principală a sistemului de producție ce aduce venit. Se analizează calculul venitului net și venitului de bilanț și folosirea lor după datele de bază în ultimii ani pentru examinarea sistemului de producție. Conform rezultatelor analizei se face pronosticul venitului net. Apoi venitul net se înmulțește cu coeficientul ce arată partea distribuită a venitului și la coeficientul ce reflectă cota CP dat în venitul sistemului de producție.

Etapa 4. Pronosticul costului CP la sfârșitul termenului de deținere a întreprinderii, luându-se în considerație faptul că prețul pământului este într-o continuă creștere iar celelalte bunuri sunt supuse uzurii.

Etapa 5. Determinarea cotei de discont pentru evaluarea CP.

Așa cum pronosticul se face în valută stabilită (lei, \$), pentru calcularea după formulele (6) și (7) e necesar de stabilit cota reală de discont “r”. Ea se ia ca limita de jos a depunerilor și depinde de măsura de risc a depunerii capitalului.

Prin risc se înțelege probabilitatea de pierdere a proprietății: falimentul întreprinderii, evenimente politice nefavorabile ș.a. Cu cât este mai mare riscul, cu atât e mai mare “cota de discount.”

În caz general “cota de discount” este suma investițiilor nesupuse riscului “r nr” și primă pentru risc “rp”.

Așadar: $r = r_{nr} + r_p$

Pentru determinarea cotei reale de discount se folosește următoarea metodă: se ia cota procentuală internațională LIBOR și se însumează cu riscul pe evaluare ale băncilor străine. Investindu-și propriile economii investitorul se alege cu “cota de depozit”, dar dacă investitorul folosește creditul, de “cota pe credite”. În cazul când capitalul este combinat, se folosește o cotă intermediară între aceste cote. Prima pentru risc se calculează în dependență de tipul CP.

Etapa 6. Calculul valorii curente a CP cu ajutorul formulelor (6) sau (7).

Metoda capitalizării directe se bazează pe formula:

$$S_0 = \frac{E}{r_c}$$

unde S o-valoarea curentă a CP în unități bănești stabilite;
r c coeficientul de capitalizare.

Reieșind din aceea că CP este cumpărat pe o durată lungă de timp și nu poate fi vândut curând, formula (7) capătă forma formulei (8).

Determinarea valorii curente a CP prin metoda dată se efectuează în 3 etape:

Etapa 1. Alegerea coeficientului de capitalizare. Acest coeficient trebuie să aibă legătură cu indicele venitului de capitalizare ales mai înainte.

Coeficientul de capitalizare poate fi calculat după formula: $r_c = r - g$

unde r –cota de discount;

g –creșterea fluxului bănesc.

Etapa 2. Calcularea venitului net anual. La început e necesar de hotărât ce tip de venit va fi folosit pentru capitalizare. El depinde de caracterul întreprinderii. Dacă întreprinderea folosește utilaje uzate, atunci se folosește indicele venitului net. Dar dacă valoarea de bilanț a întreprinderii este constantă, se alege indicele fluxului bănesc net. Se analizează raportul de bilanț și venit net. Conform rezultatelor se face pronosticul venitului net anual. Apoi venitul net se înmulțește cu coeficientul părții CP în capitalul sistemului de producție.

Fluxul bănesc net este suma venitului net, a amortizării, a creșterilor datoriei pe lungă durată din care se scad creșterea capitalului circulant propriu și investițiile capitale.

Etapa 3. Determinarea valorii curente a CP după formula (8).

11. Abordarea cheltuielilor în evaluarea business-ului.

Pe baza abordării cheltuielilor se determină valoarea de reproducție. Cu toate că prin aceste metode se obțin prețuri ce se deosebesc de cele de piață, există totuși multe cazuri când la evaluare se folosește anume această metodă, deoarece rezultatele sunt mai veridice. Principala caracterizare a abordării cheltuielilor este evaluarea pe părți a CP. Prețul final al CP este obținut din suma prețurilor părților componente. Evaluarea unui CP prin una din metodele abordării cheltuielilor se face în următoarele etape:

Etapa 1. Analiza structurii CP și evadentierea părților componente, evaluarea cărora se va face prin diferite metode. E foarte important de a alege metoda cea mai rațională de dezmembrare a CP.

Etapa 2. Găsirea metodei optimale de evaluare a fiecărui element în parte și efectuarea calculelor.

Etapa 3. Evaluarea reală a gradului de uzură a părților componente a CP.

În practica evaluării există 2 tipuri de uzură: uzura fizică și morală.

Uzura fizică este pierderea calității fizice în procesul de exploatare. Acestui tip de uzură sunt supuse clădirile, mașinile și utilajele, activele nemateriale și construcțiile. În rezultatul uzurii fizice obiectul este supus reparației sau lichidării.

Uzura fizică reală este evaluată prin următoarele metode: vârsta obiectului, după micșorarea venitului net în procesul de exploatare, indicele de micșorare a însușirilor de consum.

Uzura morală se caracterizează prin pierderea concurenței și respectiv a costului în legătură cu apariția pe piață a analogelor mai noi și mai desăvârșite.

Metoda de bază de determinare a uzurii morale este compararea lui cu obiectele analoge.

Etapa 4. Calcularea valorii rămase a componentelor CP și evaluarea sumară a valorilor rămase din întregul CP. Valoarea rămasă la data evaluării este obținută prin scăderea din valoarea uzurii.

Încheiere.

Metodele de evaluare moderne aplicate în țările cu economia de piață dezvoltată nu totdeauna urmăresc scopul de apreciere a valorii pe piață. Valorile care trebuie evaluate sunt diferite: curente de piață, de exploatare în același scop, de exploatare alternativă, de bilanț. Metodele de evaluare a acestor valori evident că au particularitățile sale. Metodele de evaluare sunt strâns legate de mediul juridic al țării în care se află obiectul de imobil, fiindcă deseori e necesar de estimat valoarea dreptului asupra imobilului care poate fi diferită de la caz la caz.

Sinteza bibliografică a metodelor de evaluare moderne, consultațiile unor renumiți evaluatori practici de imobil din Marea Britanie și Canada au permis elaborarea în linii generale a metodologiei de evaluare a bunurilor imobiliare în Republica Moldova. Metodologia cuprinde termenii speciali în domeniu și principiile fundamentale de evaluare aprobate de practica mondială, metodele de evaluare a valorii de piață adaptate la condițiile specifice Republicii Moldova, unele particularități de evaluare a terenurilor și recomandări de implementare.

BIBLIOGRAFIE

1. Фридман Д. Ордуэй Н.
Анализ и оценка приносящий доход недвижимости
Дело Лтд, 1995
2. Ковалев А. П.
Как оценить имущество предприятия
Финстатинформ, 1996
3. Cojuhari
Buletin informativ
Centru de cercetări științifice a Academiei de Științe a Moldovei
4. Standardul național de contabilitate 16.
Contabilitatea activelor materiale pe termen lung.
Contabilitate și Audit. Ianuarie 1998.
5. Internet Server
Romnet: http://ns.algoritma.ro/algo_soft/evintr.htm

Organul Cadastral Teritorial (O.C.T) Chișinău efectuează evaluarea imobilului în baza “Culegerii indicilor comasați a valorii de inventariere a bunurilor imobiliare” – aprobate de Ministerul privatizării și administrării proprietății de stat al Republicii Moldova și coordonate cu Ministerul Finanțelor a Republicii Moldova.

Prezenta culegere este executată de către Institutul de Proiectare “Urbanproiect” conform însărcinării Guvernului Republicii Moldova (Hotărârea Guvernului R. Moldova nr. 3 din 05.01.1993); Hotărârea Guvernului R. Moldova (despre executarea Decretului Președintelui Republicii Moldova nr. 94 – II din 19 martie 1997) nr. 412 din 06.05.1997.

Valoarea de inventariere a obiectelor poate fi întrebuințată pentru următoarele scopuri:

- pentru calcularea tarifelor de taxa de stat;
- pentru atestarea notarială a contractelor de expropriere;
- pentru împărțirea proprietății pe cale judiciară;
- pentru alte scopuri care nu contrazic actele legislative și altor acte normative în vigoare.

Se stabilește coeficientul de reevaluare a bunurilor imobiliare aparținând persoanelor fizice în quantum 2670 față de nivelul prețurilor anului 1991, pentru determinarea valorii de inventariere a bunurilor imobiliare utilizată la calcularea taxei de stat, pentru tranzacții gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, precum și gajare, moștenire.

I Prevederi generale

1. Întreprinderea de stat O.C.T se fondează în scopul creării și ținerii cadastrului bunurilor imobile.
2. Fondatorul întreprinderii este Agenția Națională Cadastrală.
3. Întreprinderea se creează în conformitate cu Legea Cadastrului Bunurilor Imobile nr. 1543 – XIII din 25.02.1998 conform Hotărârii Guvernului Republicii Moldova nr. 1038 din 12.10.1998 și ordinul nr. 136 din 26.10.1998 a Agenției Naționale Cadastrale în baza Biroului de inventariere tehnică a municipiului Chișinău prin ??????? acestuia.
4. Sediul întreprinderii: str. Armenească 42 “b”, Chișinău.
5. Întreprinderea este persoană juridică, dispune de balanță proprie, poate încheia contracte din numele său, î-și poate asuma obligații, poate fi reclamat și pârât în instanța judecătorească, competentă sau judecată de arbitri. Întreprinderea dispune de ștampilă cu stema de stat și formulare cu numărul înregistrării de stat.
6. Întreprinderea activează pe termen nelimitat.
7. Întreprinderea deschide filialele sale în limita teritoriului stabilit pentru deservirea populației în conformitate cu legislația. Întreprinderea este independentă de orice proprietar de bun imobil și se supune numai legii.

II Tipurile de activitate

8. În realizarea scopului său întreprinderea efectuează următoarele activități:
 - Elaborarea și actualizarea cadastrului teritorial;
 - Întocmirea dosarelor cadastrale al fiecărui bun imobil și alte documente necesare ținerii cadastrului;
 - Efectuează înregistrarea drepturilor asupra bunurilor imobile;
 - Furnizarea persoanelor fizice și juridice, autorităților publice a informației cadastrale privind bunurile imobile și drepturile asupra lor;
 - Asigură păstrarea și arhivarea registrelor cadastrale;
 - Executarea lucrărilor cadastrale și activităților ce țin de evaluarea terenurilor și estimarea bunurilor imobile;
 - Alte activități ce rezultă din prevederile Legii Cadastrului Bunurilor Imobile.

III Personalul și organismele de conducere

10. Personalul întreprinderii în plan organizațional este alcătuit din personal administrativ și tehnic.
11. Personalul întreprinderii în plan profesional este format din unul sau mai mulți registratori, specialiști în domeniul cadastral, geodezie, economie, drept, statistică, administrarea arhivelor, informații.
12. Registratorul este independent în îndeplinirea funcției sale. Funcțiile, atribuțiile, obligațiunile registratorului sunt stabilite în Regulamentul registratorului, organ cadastral teritorial. În problemele ce țin de activitatea organizatorico – administrativă a întreprinderii, registratorul este subordonat managerului întreprinderii.
13. Întreprinderea este condusă de Managerul întreprinderii și consiliul de administrare.
14. Managerul întreprinderii efectuează conducerea întreprinderii în termenul contractual de muncă, precum și în contractul privind transmiterea proprietății de stat în gestiunea operativă și a împuternicirilor ce țin de organizarea, înregistrarea și dirijarea activității întreprinderii în corespundere cu legislația încheiate cu fondatorul.

V Drepturile întreprinderii

26. Întreprinderea are dreptul:

- să deschidă conturi proprii în instituțiile bancare înregistrate în Republica Moldova și în alte țări străine, precum și să beneficieze de mijloacele depuse pe aceste conturi de sinestătător;
- să încheie contracte privind acordarea sau obținerea unor împrumuturi;
- să angajeze lucrători și să-i concedieze conform lucrărilor;
- să primească gratuit de la autorități publice, conform legislației informația solicitată necesară pentru crearea cadastrului.

VI Obligațiile necesare

27. Întreprinderea este obligată:

- să asigure integritate, folosirea județioasă și reproducția lărgită a bunurilor de stat transmisă spre administrare;
- să organizeze obligațiile care decurg din legislație și contracte;
- să încheie contracte de muncă cu angajații;
- să se achite definitiv cu salariații întreprinderii conform contractelor încheiate în dependență de starea ei financiară;
- să efectueze asigurarea socială, medicală și alte tipuri de asigurări obligatorii a salariaților, să le creeze condiții adecvate conform legislației și contractului colectiv;
- să achite la timp impozitele în modul și mărimea stabilită de legislație.

Schema de state 1999
IS O.C.T Chișinău Agenția Națională Cadastru
Resurse Funciare și Geodezie de la 1.02.1999

Nr.	Funcția	Nr. funcționari	Salariu	Salariu total
1.	Manager	1	850	850
2.	Secretar	1	295	295
3.	Registrator	4	580	2320

I Direcția Cadastru, Geodezie și înregistrare a bunurilor imobile

Nr.	Funcția	Nr. funcționari	Salariu	Salariu total
1.	Inginer Cadastral Principal	1	765	765
2.	Șef de secție informatică și programare	1	580	580
3.	Administrator	1	500	500
4.	Inginer Cadastral	2	460	920
5.	Operator pentru introducerea datelor textuale	4	320	1280

II Direcția evaluare, inventariere tehnică

Nr.	Funcția	Nr. Funcționari	Salariu	Salariu total
1	Inginer șef	1	765	765
2	Inginer tehnolog	3	580	1740
3	Inginer tehnolog	1	490	490
4	Inginer (specialist cu studii superioare)	30	320	9600
5	Inginer (specialist cu studii medii speciale)	28	245	6860
6	Tehnician (cu studii medii)	7	150	1050
7	Măsurător	4	290	1160

III Contabilitatea

Nr.	Funcția	Nr. Funcționari	Salariu	Salariu total
1.	Contabil șef	1	765	765
2.	Contabil economist	1	400	400
3.	Contabil casier	1	350	350
4.	Casier	2	350	700

IV Direcția juridică și cadre

Nr.	Funcția	Nr. Funcționari	Salariu	Salariu total
1.	Șef direcție	1	580	580
2.	Jurist	2	320	640
3.	Inspector pe cadre	1	300	300
4.	Secretar de cancelarie	2	295	590

V Direcția administrare

Nr.	Funcția	Nr. Funcționari	Salariu	Salariu total
1.	Inginer tehnolog	1	490	490
2.	Funcționar la gheșeu – specialist cu studii superioare	2	320	640
3.	Funcționar la gheșeu – specialist cu studii medii	5	150	750
4.	Funcționar la gheșeul informare	1	290	290
5.	Șef de gospodărie	1	290	290
6.	Șofer	2	297	594
7.	Derdicătoare	3	180	540
8.	Muncitori	2	180	360

VI Arhiva

Nr.	Funcția	Nr. Funcționari	Salariu	Salariu total
1.	Șef arhivă	1	380	380
2.	Șef adjunct	1	320	320
3.	Arhivar	8	290	2320

Total

127

40474

nr. 12/04-146 din 18.09.1997

Comitetul executiv raional,
Direcția financiară,
Biroul teritorial de
inventariere tehnică
Agenția teritorială de
privatizare

Întru urgentarea executării prevederilor Stipulate in articolul 31(3) al Legii bugetului de stat pe anul 1997, Ministerul Finanțelor solicită confirmarea veridicității informației prezentate de către agenții economici, privind obiectele de menire social-culturală care vor fi transmise organelor administrării publice locale prin stingerea datoriilor istorice față de bugetul de stat și bugetele locale din partea:

Direcției financiare raionale - valoarea obiectelor, menționate, reevaluate conform Hotărârilor Guvernului Republicii Moldova nr. 30 din 16 ianuarie 1996, nr. 416 din 17 iulie 1996 și nr. 727 din 31 iulie 1997, inclusiv valoarea lor reziduală;

Agenției teritoriale de privatizare - adeverința din registrul obiectului, precum că el face parte din fondul statutar al gospodăriilor respective, indicînd valoarea lui.

De asemenea este necesară efectuarea inventarierii și evaluării obiectelor menționate, de către specialiștii biroului de inventariere tehnică cu reflectarea rezultatelor în adeverința respectivă, comparînd cu valoarea lor de bilanț,

Plata pentru. lucrările executate de către biroul inventarierii tehnice se garantează.

Viceministru

Nicolae Luchian

Biroului Central de Inventariere
Tehnică a Patrimoniului
Republicii Moldova

Birourilor teritoriale
de inventariere tehnică

“Cu privire la evaluarea clădirilor
(încăperilor), care aparțin
persoanelor fizice și juridice”

Ministerul finanțelor al Republicii Moldova, călăuzindu-se în activitatea sa de legislația și actele normative în vigoare, VI expediază pentru îndrumări practice la evaluarea bunurilor imobiliare ale Republicii Moldova, care nu au analoguri ori n-au fost incluse în Culegerea indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea, taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire, aprobată de către Ministerul finanțelor al Republicii Moldova și Agenția Națională pentru Geodezie, Cartografie și Cadastru, 15.06.1997, Monitorul Oficial nr. 4344 din 3 iulie-1997, art.68, pag. 48-58), în scopurile determinării valorii de inventariere de reconstituire a clădirilor (încăperilor), de asemenea și în cazurile când la persoanele juridice lipsește informația cu privire la valoarea inițială de bilanț sau când datele de care dispunem sunt dubioase și cer verificare, se folosesc următorii indici de transformare a prețurilor de deviz în domeniul construcțiilor:

- | | |
|-------------------------------------|------|
| – Din 1969 pînă în 1984 | 1,21 |
| – Din 1984 pînă la 01.01.1992 | 1,67 |
| – Din 01.01.1992 pînă la 01.01.1996 | 2670 |

Folosind culegerile indicilor ai val reconstituire a clădirilor și edificiilor pentru reevaluarea fondurilor fixe, editate în anii 1969-1970, alcătuite în normativele de deviz, prețurile și tarifele în vigoare în perioada 1.01.1969 - 01.01.1992 și care au determinat indicele prețurilor de bază în domeniul construcțiilor la data de 01.01.1991 cu aplicarea în continuare a indicelui prețurilor curente față de prețurile de bază. Indicii actuali nu iau în considerație taxa pe valoarea adăugată, de aceea în calcule e necesar de a aplica adăugător coeficientul 1,2. $(1,21 \cdot 1,67 \cdot 2670 \cdot 1,2) = 6474$. (Pentru a transforma valoarea obiectului în valută națională rezultatul evaluării în ruble se împarte la o mie).

La perfectarea actelor normative cu privire la transmiterea obiectelor imobiliare în contul compensării datoriilor față de buget indicele 1,2 (TVA) nu se aplică.

În cazurile când clădirile (încăperile) nelocuibile evaluate nu sunt comparabile cu obiectele analog, incluse în culegerile indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și edificiilor, pentru reevaluarea fondurilor fixe, cu permisiunea în scris a Biroului Central de Inventariere Tehnică a Patrimoniului e necesar de a aplica metoda evaluării valorii obiectelor fondului nelocuibil, aprobată prin Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova nr.349 din 21 iunie 1996 “Cu privire la modul de evaluare și vânzare a obiectelor din fondul de imobile nelocuibil, de asemenea în cazurile când obiectul de imobil anterior a fost evaluat pentru privatizare conform procedeelelor sus menționate.

Procedeele și metodele menționate pentru calcularea valorii de inventariere a obiectelor imobiliare se aplică în toate cazurile de evaluare la data fixă, 1 ianuarie 1996 - a reevaluării mijloacelor fixe pentru persoanele juridice, iar pentru persoanele fizice – la data inspectării, la nivelul prețurilor prevăzute în punctul 2 al Hotărîrii Guvernului Republicii Moldova nr.412 din 6 mai 1997. Rezultatele evaluării se aplică în modul stabilit pentru reflectare în documentația de contabilitate și de evidență

tehnică, în certificatele (expertizelor, concluziilor) către notariat, judecătorie, ca caracteristică de cost a obiectului, la trecerea dreptului de proprietate, conflictele de proprietate, gajurile și în alte cazuri, care nu contrazic legislației și actelor normative în vigoare.

Concomitent, Vă informăm, că la calcularea valorii de inventariere a imobilului, care servește ca obiect, pentru gaj al persoanelor fizice sau juridice la cererea părților creditorului gajist și debitorului gajist (dispunând de proprietate de stat – cu acordul Ministerului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat) se permite efectuarea calculului valorii bunurilor imobiliare în prețuri curente, folosind indicele de transformare a prețurilor în construcție față de cel de bază, din anul 1991, apreciat de către Departamentul de statistică al Republicii Moldova la situația din 1.07.1997 și care este egal cu 4456.

Așa dar:

- Față de culegerile indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire de aplicat coeficientul 1,67 (4456 / 2670);
- în recomandările sus menționate ale scrisorii în cauza cu privire la evaluare folosind culegerile indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și edificiilor, editate în anii 1969-1970, de aplicat coeficientul - 1,67 după formula:
 $(1,21 * 1,67 * 2670 * 1,2) * 1,67 = 10812$; (la transformarea valorii obiectelor în valută națională rezultatul evaluării în ruble se împarte la o mie);
- la metoda evaluării obiectelor imobiliare, aprobată prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.349 din 21.06.1996 - de aplicat coeficientul - 1,2 (TVA) și 4456.

Scrisoarea în cauză stabilește modul aplicării indicelui oficial de transformare al prețurilor de deșez în domeniul construcțiilor, apreciat de către Departamentul statisticii, ca raportul prețurilor curente (trimestrul II, anul 1997) și cel de bază, anul 1991. În continuare Biroul Central de Inventariere Tehnică a Patrimoniului al Republicii Moldova trimestrial vă va informa despre modificările indicelui oficial, conform datelor Departamentului de statistică al Republicii Moldova.

Determinarea valorii reale a obiectelor imobiliare se efectuează de către specialiștii birourilor de inventariere tehnică în rezultatul inspecției pe teren a obiectelor și determinarea procentului de uzură fizică conform metodicilor în vigoare, folosite de către birourile de inventariere tehnică.

INDICAȚII GENERALE

Cu privire la " Culegerea indicilor comasați
a valorii de inventariere a bunurilor imobiliare"

ÎNTRDUCERE

Prezenta culegere este executată de către institutul de proiectare "Urbanproiect", conform însărcinării Guvernului Republicii Moldova (Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 05.01.1993 nr.3 "Cu privire la aprobarea coeficienților de corecție la normele de evaluare a bunurilor persoanelor fizice").

Culegerea este predestinată pentru îndeplinirea lucrărilor de determinare a valorii de inventariere de către birourile de Stat de inventariere tehnică pentru următoarea proprietate imobilă a persoanelor fizice și juridice a Republicii Moldova:

- partea I - casele de locuit cu curte cu un nivel (două) și cu construcțiile și instalațiile concomitente pe lotul de pământ, vile și case de locuit sezoniere, garaje pentru transport particular, apartamente (mai departe - obiective)
- partea II - apartamentele caselor de locuit cu multe etaje de serii tipice.
în baza culegerii prezente e pusă metoda analitică a cheltuielilor pentru ridicarea obiectivului - analog construcției estimative.

Valoare de inventariere a obiectivului poate fi, de reconstituire și reală.

Valoarea de reconstituire a obiectivului - aceasta e mărime socialmentă - cheltuieli necesare (adică mijlocii) pentru ridicarea obiectivului la data stabilită. Valoarea de reconstituire se determină cu prezenta culegere.

Valoarea reală a obiectivului se determină ca diferența dintre valoarea de reconstituire și suma uzurii fizice.

Valoarea de inventariere al obiectivului nu depinde de modul de construire a lui, apartenența obiectivului, de formele proprietății și scopul evaluării.

Valoarea de inventariere a obiectivelor poate să fie întrebuințată pentru următoarele scopuri:

- pentru calcularea tarifelor de atestare notarială a contractelor de expropriere a imobilului (dacă valoarea de inventariere nu depășește prețul pieței);
- pentru împărțirea proprietății imobile;
- pentru alte scopuri care nu contrazic cu actele legislative și altor acte normative în vigoare.

Indicii culegerii prezente sunt calculați în prețurile anului 1991, anul de bază și corectate cu evidența indicelui schimbării prețurilor de deviz în construcție la nivelul anului 1991, calculat de Departamentul de Statistică (la 01.01.1994 – 602,18 lei).

Valoarea de inventariere a clădirii, care reprezintă proprietate comună a câtorva persoane se calculează pentru toată clădirea cu indicația tuturor proprietarilor.

La aprecierea valorii obiectivului, care aparține la câteva persoane cu dreptul de participare la proprietate (de exemplu 1/2 și 1/2, 1/4 și 1/4 și așa mai departe) se calculează și se indică datele evaluării fiecăruia proprietar într-o singură formă de evaluare.

La calcularea indicilor comasați de către institutul "Urbanproiect" au fost folosite devizele obiectivelor reprezentative, întrebuințate ca bază pentru calcularea "Normelor de evaluare a clădirilor care aparțin cetățenilor Republicii Moldova, pentru scopul asigurării de Stat" ediția anului 1982, acordate cu Hotărârea Sovietului Miniștrilor al RSS Moldova din 29 martie 1982, nr.119 (Veștile RSSM, anul., 1982, nr. 4, pag. 42)

Caracteristica scurtă și schițele obiectivelor reprezentative ,aduse pe paginile 34-39 a normelor ediția anului 1982. Afară de aceasta, păstrează valabilitatea și trebuie să fie întrebuințate (folosite) de specialiști la evaluare:

- tabele 5-57 " Raportul procentual (greutatea specifică) a valorii părților clădirilor către, valoarea lor generală în dependență de materialul pereților și acoperișului"
- Tabelele indicate se folosesc pentru aprecierea gradului uzurii obiectivului, și de asemenea pentru evaluarea obiectivului de construcție neterminat, valoarea căruia se apreciază pornind de la gradul de pregătire a elementelor constructive și a obiectivului întreg la ziua evaluării.

In culegerea prezentă se prevăd următoarele unități de măsură:

- un metru cub (m.cub.) - pentru casele de locuit cu curte (individuale) și cu parter +1 nivel, cu un nivel, mansarde, verande cu geamuri, subsoluri, garaje, magazii (hambare) și anexe la clădiri.
- un metru pătrat (m.p.) - pentru apartamentele din casele de locuit cu multe etaje din serii tip, verande deschise, șuri, beciuri, sere, garduri și pavaje;

- un metru liniar (m.l.) - pentru adâncirea fântinelor;
- o bucată (buc) - pentru gropile de observare și curățire, bazin, closet, cerdac, porți, instalație de baie, apeduct, canalizare interioară.

În cazurile când în clădirile evaluate sunt abateri de la clădirile tipice, care îmbunătățesc calitatea lor, ca instalarea încălzirii cu apă, existența fațurii și așa mai departe, sau invers, înrăutățirea calității, costul unității de măsură se mărește (micșorează) prin aplicarea următorilor coeficienți de corecție:

Norma adauselor și reducerilor la indicii comasați a valorii de inventariere
când în clădirile evaluate există abateri de la clădirile tipice.

Marcare redusă a abaterilor	Denumirea abaterilor	Coeficienții de corecție
	ÎN CLĂDIRILE DE LOCUIT ȘI NELOCUIBILE.	
F - CAR	Fățuirea pereților fațadelor în 1/2 de cărămidă	1,15
F - ȚM	Fățuirea pereților fațadelor cu țiglă metalică	1,06
T - C	Tencuirea pereților fațadelor pe plasă metalică cu mortar de ciment	1,04
Î - A	Instalația de încălzire cu apă	1,09
	ÎN CLĂDIRILE NELOCUIBILE.	
B - F	în existența blocului de fereastră cu cercevele cu un canat	1,02
P- C	în existența pardoselelor de ciment	1,09
P- L	în existența pardoselelor de scîndură	1,13
F - P	în lipsa +fundăției de piatra	0,80
P - P	În lipsa planșeului de pod	0,81

Adnotare: Majorarea valorii clădirii prin existența apeductului interior, canalizării interioare, a instalației de baie cu cazan, cerdacului de piatră brută se prevede de tabelele 28-176, 29-177 culegerii prezente cu adunarea).

În culegerea de față este adusă valoarea unităților de măsură a obiectivelor (m.cub., m.p. ,m. ori buc.) fără scădere la uzură.

Uzura obiectivului se apreciază prin controlul minuțios și se arată în procente din costul acestei clădiri în stare nouă.

Procentul uzurii se apreciază cu evidența generală a obiectivului, care depinde de condițiile de întreținere și locul de aflare, termenul de funcționare, felul și calitatea materialelor de construcție, reparației oportune, gradul de uzură și distrugere a părților clădirii - fundației, acoperișului, podului.

Pentru aprecierea uzurii fizice a elementelor constructive ale obiectivelor specialiștii biroului de inventariere tehnică trebuie să se folosească de tab. 3 “Aprecierea procentului uzurii clădirilor, care aparțin cetățenilor la evaluarea lor pe elemente”, normele editate în anul 1982.

La aprecierea uzurii fizice a clădirii de către nespecialiști este preferabil de a se folosi de tab. 2 “Scăderi aproximative pentru uzura clădirilor”, normele editate în anul 1982.

în cazurile când la evaluarea pe elemente a clădirilor procentul general a tuturor elementelor va fi mai mic, ori mai mare de 100 %, procentul obținut a uzurii clădirii întregi se înmulțește la 100, și rezultatul obținut se împarte la procentul general al elementelor (a gradului de pregătire) clădirii.

Exemplu 1:

Procentul general al greutateilor specifice ale elementelor clădirii a alcătuit 90 %, uzura elementelor evidente a clădirii este apreciată în măsură de 20%.

Uzura veridică a acestei clădiri va fi:

$$20 * 100 / 90 = 22 \%$$

Pentru evaluarea clădirii se stabilesc:

1. Destinația gospodărească.

2. Anul construirii.
3. Materialele, din care este construită.
4. Uzura.
5. Devieri de la tipicitate în clădirea de față.

Măsurarea clădirilor se execută cu ruleta de măsurat cu precizia de până la 0,1 m, dar, 0,05 m. și mai mult se rotunzește până la 0,1 m, dar mai puțin de 0,05 m. se respinge.

Lungimea și lățimea (casei, magazii, garajelor, verandelor cu geamuri, și deschise, șure și anexe la clădiri) se măsoară pe perimetrul exterior, executată mai sus de soclu.

Lungimea și lățimea subsolurilor se măsoară pe conturul exterior al pereților mai sus de nivelul pământului, beciurilor - pe măsura interioară a suprafeței pardoselei.

Adâncimea fântinilor se măsoară de la nivelul pământului până la fundul fântinii.

Înălțimea clădirilor (evaluate la 1 m.cub. de clădire) se măsoară de la nivelul mijlociu al pământului până la muchia de sus a peretelui cu evidența grosimii planșeului de plafon.

Înălțimea clădirilor (H) deplasate pe spațiile, care au pantă, se primește egală cu semisuma de două înălțimi (cea mai mare și cea mai mică), măsurate pe sfârșitul lungimii (ori lățimii) clădirii.

Înălțimea clădirilor (anexelor cu acoperișurile cu o pantă se măsoară în două locuri – cel mai jos și cel mai sus (de la suprafața pământului până la muchia de sus a peretelui cu evidența grosimii de plafon), și din aceste măsurări se primește mărimea medie.

Înălțimea subsolurilor se determină de la pardoseală până la planșeul de plafon.

Suprafața clădirii se determină înmulțind lungimea cu lățimea (iar pe îngrădiri – lungimea cu înălțimea), volumul clădirii se determină înmulțind suprafața clădirii cu înălțimea.

Rezultatele finale ale volumului ori ale suprafeței clădirii (cu independență de unitatea de măsură la care sunt executate normele de estimare) se rotunzește până la unitate.

Exemplu:

La măsurarea clădirii s-a stabilit că lungimea ei constituie 8,6 m, lățimea – 5,3 m, înălțimea – 3,1 m.

Volumul (cubatura) acestei clădiri va fi 141,3 ($8,6 \cdot 5,3 \cdot 3,1 = 141,3$) și se rotunzește până la 141 m. cub.

Exemplu pentru evaluarea clădirilor

Este nevoie de a evalua clădirile, care se află în localitatea rurală:

a) casa cu un nivel cu volumul - 288 m. cub. Construită în anul 1975.

Fundația – piatră brută; pereții - din lampaci, pereții despărțitori - din lampaci, planșeu - de lemn izolat tehnic; pardosele - de scânduri vopsite, ușile - in tăblieri, acoperișul de țiglă, sobe - de cărămidă; lucrări de electromontaj.

În casă în afară de sobe este instalația de încălzire cu apă, apeduct, canalizare și baie.

Estimarea clădirilor de către organele biroului de inventariere tehnică se execută pe formularul Fl1 și 2s.

Se execută descrierea fiecărui element constructiv din care este construită clădirea, și starea lui, care caracterizează gradul uzurii.

Întrebuințind tabelele de procentaj a elementelor clădirilor se determină procentul general a elementelor clădirii, uzura fiecăruia element și uzura veridică a clădirii evaluate.

Execuțăm estimarea casei de locuit conform tab. 2.:

Denumirea elementelor constructive	Starea elementelor clădirilor	Greutatea specifică	Uzura elementelor clădirii %	Uzura. relativ la clădirea interioară
Fundație	bună	15	5	0,75
Pereți de rezistență	bună	23	5	1,15
Pereți despărțit.	---	3	5	0,15
Planșeu	---	9	5	0,45
Pardoseala	---	10	10	1,00
Ferestre	---	8	10	0,80
Uși	Pe deplin suf.	8	15	1,20
Acoperiș	suficient	18	30	5,40
Sobe	Suficient	4	30	1,20
Lucrările de electromontaj	bune	2	5	0,10
Total		100		12,2

Adaus pe casă:

instalația de încălzire cu apă (la m.cub.) – 1,09

instalația de apeduct interioară (buc.) – 224,46 lei

instalația de canalizare interioară (buc.) – 376,51 lei

instalația de baie cu cazan pentru încălzirea apei (buc.) - 66.77 lei

Estimarea casei va fi:

Conform tab.2 culegerii prezente valoarea de reconstituire a casei de locuit este 35,14 lei pentru un metru cub. de clădire, și cu evidența încălzirii cu apă:

$35,14 * 1,09 = 38.30$ lei.

Valoarea de reconstituire deplină a casei de locuit va fi egală:

$288 \text{ m.cub.} * 38,30 = 11030 \text{ lei} + (224,46 + 376,51 + 66,77) = 11698 \text{ lei.}$

În exemplul acesta uzura specifică a casei de locuit este 12%, și valoarea reală a casei de locuit cu evidența uzurii va fi egală:

$11698 * (100-12) / 100 = 10294$ lei.

În același mod se evaluează și alte clădiri.

Noțiuni generale

Cadastru bunurilor imobile – cadastru general, ce prezintă un sistem unic, multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora.

Bun imobil – teren, construcție capitală, apartament sau altă încăpere izolată.

Plan cadastral – reprezentare grafică a teritoriului, conținând date despre amplasamentul, hotarele și numele cadastrului de teren, precum și alte date.

Numărul cadastral – numărul individual, irepetabil pe teritoriul țării al bunului imobil. Se atribuie conform procedurii stabilite de legislație și se păstrează pe toată perioada de existență a bunului imobil în calitate de obiect de drept unic.

Dosar cadastral – colecție sistematizată de documente ce confirmă drepturile de scheme, planuri, schițe și de alte documente referitoare la fiecare bun imobil.

Registrul bunurilor imobile – sistema de înregistrări efectuate conform prezentei legi, privitoare la bunurile imobile și la drepturile patrimoniale asupra lor.

Plan geometric – document tehnic, întocmit în urma măsurărilor geometrice la fața locului, în care se indică hotarele terenului și construcțiile capitale amplasate pe acesta.

Documente ce confirmă drepturile – contract, act administrativ sau un alt document legal care constituie temeiul nașterii, modificării sau stingerii drepturilor patrimoniale.

Grevare – drepturile patrimoniale asupra unui bun imobil ale unor persoane care nu sunt proprietarii lui (ipotecă, arendare ș.a.).

Cadastru bunurilor imobile

Scopul și structura lui

(1) Cadastru bunurilor imobile este:

- a) cadastrul general al țării, în care se identifică, se descriu, se estimează și se reprezintă pe planuri cadastrale toate bunurile imobile din țară și se înregistrează drepturile titularilor asupra lor;
- b) instrument în exercitarea împuternicirilor statului privind administrarea resurselor funciare, ocrotirea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunuri imobile;
- c) un sistem de ocrotire a titularilor de drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile;
- d) un sistem deschis de informare a participanților la piața bunurilor imobile și a autorităților publice, inclusiv a organelor fiscale;

(2) Organ Cadastral creează și ține cadastru în raza sa de acțiune stabilită de Agenția Națională Cadastrală, Resurse Funciare și Geodezie.

(3) Cadastru se constituie din planurile cadastrale ale teritoriilor, registrele bunurilor imobile, registrele de estimare a valorii bunurilor imobile și din dosarele cadastrale pentru fiecare bun imobil.

Legea Cadastrului bunurilor imobile

(1) Prezenta lege stabilește modul de creare și ținere a cadastrului bunurilor imobile, prin care se asigură recunoașterea publică a dreptului de proprietate și a altor drepturi patrimoniale asupra bunurilor imobile, ocrotirea de către stat a acestor drepturi, susținerea sistemului de impozitare și a pieței de imobil;

(2) Prezenta lege reglementează raporturile juridice privind bunurile imobile situate în limitele țării, indiferent de tipul de proprietate și de destinația lor, definite de legislație ca susceptibile a face obiectul înregistrării.

Dosarul cadastral

- (1) Se întocmește dosar cadastral pentru fiecare bun imobil la înregistrarea lui primară, inclusiv la divizarea lui în două sau mai multe bunuri imobile ori la comasarea a 2 sau mai multe bunuri imobile.

La întocmirea dosarelor cadastrale, fiecărui bun imobil un număr cadastral.

- (2) Numărul cadastral al terenului este numărul dosarului cadastral.
- (3) Dosarul cadastral conține un exemplar al documentului ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile sau copia de pe el, planul cadastral sau planul geometric al terenului ș.a. documente.
- (4) Planurile cadastrale și dosarele cadastrale se actualizează periodic, în măsura depunerii cererilor de către titularii de drepturi și conform rezultatelor monitoringului.
- (5) Dosarul cadastral se păstrează permanent. Sechestrarea dosarelor cadastrale de la organul cadastral teritorial sau a unor documente din acesta nu se admite, cu excepția cazurilor prevăzute de legislație.

Registrul bunurilor imobile și procedura înregistrării drepturilor asupra bunurilor imobile (Registrul bunurilor imobile)

1. Registrul bunurilor imobile este documentul de bază al cadastrului. Dacă datele din Registrul bunurilor imobile nu coincid cu datele din alte documente cadastrale sau cu datele constatate pe teren, se consideră veridice datele din registrul bunurilor imobile, cu excepția cazurilor de eroare tehnică evidentă.
2. Registrul bunurilor imobile conține înscrisuri privind fiecare bun imobil, dreptul de proprietate și alte drepturi patrimoniale, titularii de drepturi, documentele ce confirmă drepturile, tranzacțiile cu bunuri imobile și alte temeuri ale nașterii, modificării, grevării și stingerii drepturilor.
3. Registrul bunurilor imobile se păstrează permanent. În el se indică toate datele referitoare la drepturile asupra bunurilor imobile în vigoare și cele stinse.
4. Distrugerea documentelor expirate ce confirmă drepturile asupra bunurilor imobile precum și scoaterea vre-unui document din dosarul cadastral sunt interzise.
5. Registrul bunurilor imobile se ține manual pe fișier de hârtie și computerizat pe fișiere electronice. Ambele modalități de înregistrare având aceeași putere juridică. În cazul unor date contradictorii, prioritate are registrul ținut manual.

Decizia privind ținerea numai a registrului computerizat al bunurilor imobile se adoptă de Guvern.

Capitolele registrului bunurilor imobile

1. Registrul bunurilor imobile se constituie din 3 capitole.
 - a) Cap. A, ce conține înscrisuri privind terenul și construcția capitală amplasată pe el în cazul în care dreptul de proprietate asupra terenului și construcției îl deține una și aceeași persoană. Dacă acest drept îl dețin diferite persoane, capitolul va conține numai înscrisuri privitoare la teren;
 - b) Cap. B, ce conține înscrisuri cu privire la construcția capitală amplasată pe terenul indicat în cap. A. Cap. B se deschide în cazul în care dreptul de proprietate asupra terenului și asupra construcției îl dețin diferite persoane;
 - c) Cap. C, care conține înscrisuri cu privire la încăperi izolate. Cap. C se deschide în cazul în care dreptul de proprietate asupra construcției capitale și asupra încăperilor ei izolate îl dețin diferite persoane;
1. Lipsa înscrisurilor în cap. B și C este o confirmare a faptului că dreptul de proprietate asupra bunului imobil îl deține proprietarul terenului;

2. Fiecare din capitolele indicate la alin (1) va fi constituit din 3 subcapitole:
 - a) Subcap. I – bunul imobil;
 - b) Subcap. II – dreptul de proprietate asupra bunului imobil;
 - c) Subcap III – grevarea drepturilor patrimoniale;

Conținutul registrului bunurilor imobile

- 1) În subcapitolele fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se indică:
 - a) Numărul cadastral al terenului, construcției capitale sau al încăperilor izolate, care fac obiectul înregistrării la capitolul respectiv;
 - b) Modul de folosință a bunului imobil
 - c) Locul amplasării sau adresa bunului imobil;
 - d) Date privind tipul hotarelor;
 - e) Suprafața totală a bunului imobil;
 - f) Mențiuni
- 2) În subcapitolul II al fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se indică:
 - a) Numele și prenumele proprietarului, data luna și anul nașterii, în cazul persoanei fizice, denumirea în cazul persoanei juridice;
 - b) Numărul de identificare al persoanei fizice sau numărul și data eliberării certificatului înregistrării de stat a persoanei juridice;
 - c) Domiciliul persoanei fizice sau sediul persoanei juridice;
 - d) Cota de proprietate în bun imobil în cazul dreptului de proprietate comună în diviziune;
 - e) Documentele ce confirmă drepturile în a căror bază a fost înscris dreptul de proprietate;
 - f) Data nașterii dreptului de proprietate;
 - g) Mențiuni.
- 1) În subcapitolul III al fiecărui capitol din registrul bunurilor imobile se indică:
 - a) Tipul dreptului care grevează dreptul de proprietate și/sau alt drept patrimonial asupra bunului imobil;
 - b) Termenul pentru care a fost stabilită grevarea, în cazul în care acest termen a fost stabilit;
 - c) Suma obligației asigurată prin gaj;
 - d) Date despre persoana în a cărei favoare a fost stabilită grevarea;
 - e) Denumirea, numărul și data eliberării documentelor ce confirmă drepturile în a căror bază a fost efectuată înregistrarea;
- 2) În fiecare subcap. al registrului trebuie să se indice nr. cadastral al terenului.

Înregistrarea drepturilor asupra bunului imobil se efectuează după executarea lucrărilor cadastrale și după întocmirea planului cadastral al teritoriului și a dosarului cadastrului bunurilor imobile.

- 1) Înregistrarea drepturilor se efectuează la cererea titularilor de drepturi, cu excepția cazurilor prevăzute de prezenta lege.
- 2) În cazul în care cererea de înregistrare a drepturilor este depusă de reprezentantul titularului de drepturi, reprezentantul prezintă procura, contractul sau un alt document ce îi confirmă împuternicirile.
- 3) În cazul înregistrării drepturilor asupra unui bun imobil care aparține Republicii Moldova sau unei unități administrativ – teritoriale a ei, în numele lor acționează autoritățile publice autorizate.
- 4) În cazurile stipulate de prezenta lege, documentele necesare efectuării înscrisului în registrul bunurilor imobile le prezintă autoritățile administrației publice sau instanțele de judecată.

Înscrisurile în registrul bunurilor imobile

- 1) Fiecare înscris referitor la bunurile imobile și tranzacțiile efectuate cu ele, la drepturile asupra bunurilor imobile, la grevările lor se identifică în registrul bunurilor imobile prin numărul cadastral al bunului imobil.
- 2) Fiecare înscris din subcapitolul II și III ale registrului bunurilor imobile i se atribuie numărul de înregistrare. Înregistrarea de stat a obiectelor imobiliare

Înregistrarea de stat a obiectelor imobiliare este actul de atribuire fiecărui obiect imobiliar format a unui număr unic de înregistrare (număr cadastral) care se păstrează asupra obiectului atît timp, cît acesta există fizic și/sau juridic, ca un tot întreg. Unitatea acestui număr constă în faptul că pe teritoriul Republicii Moldova nu pot exista 2 numere cadastrale identice.

Numărul cadastral se fixează în planurile cadastrale, în registrele speciale, în alte documente și se introduce în banca unică de date a bunurilor imobile.

În baza ridicărilor cadastrale se întocmește planul cadastral care este o reprezentare grafică a unității teritorial – administrative (oraș, sat) unde sunt indicate limitele fiecărui obiect imobiliar înregistrat, așezarea lui geografică, numărul cadastral, hotarele administrative, p-le rețelei geodezice.

Limitele sectoarelor de pămînt pot fi calificate drept “fixe” sau “generale”.

Limita fixă este limită ale cărei coordonate ale punctelor de cotitură sunt stabilite și fixate pe teren în modul prevăzut și corespund cerințelor expuse în actele normative ale Agenției Naționale pentru Geodezie Cartografie și Cadastru.

Drepturile înregistrate asupra sectoarelor de pămînt cu limitele fixe nu pot fi contestate de către deținători și nu examinează de către organele judecătorești.

Limitele generale sunt limite stabilite în alt mod decît cel prevăzut pentru limitele fixe.

Limitele generale pot fi contestate de oricare proprietar vecin în orice moment.

Înregistrarea de stat a drepturilor asupra imobilului

Înregistrarea de stat a drepturilor asupra imobilului este actul în baza căruia, din momentul înfăptuirii lui, statul recunoaște drepturile cetățenilor și ale persoanelor juridice asupra imobilului.

Înregistrarea de stat a drepturilor asupra imobilului se efectuează prin introducerea informației despre drepturile asupra imobilului confirmate documentar în registru unic al imobilelor.

La cererea subiectului de înregistrare, lui I se eliberează certificatul cu privire la dreptul asupra imobilului, de modelul stabilit de legislație, sau un alt document ce confirmă înregistrarea de stat a drepturilor asupra imobilului.

Procesul de înregistrare a bunurilor imobile și drepturilor asupra acestora poate fi efectuat sistematic.

ANEXĂ

CULEGEREA INDICILOR COMASAȚI AI VALORII DE INVENTARIERE A BUNURILOR IMOBILIARE PENTRU CALCULAREA TAXEI DE STAT LA EFECTUAREA -TRANZACȚIILOR GEN CUMPĂRARE, VÎNZARE, SCHIMB, DONAȚIE. GAJ MOȘTENIRE.

TABEL CENTRALIZATOR

Recalcularea este executată în prețurile în vigoare la 05.06.1997

Coeficientul – 2670

Nr. tabelelor	Denumirea materialelor pereților	Unit. de măsură	Preț. unit. de măsură
Case de locuit cu un nivel (etaj) cu acoperișul din PLĂCI DE AZBOCIMENT			
1-1	Piatră de calcar (Coteleț)	m. cub.	161.08
1-2	Cărămidă	m. cub.	160.06
1-3	Blocuri de ceramică	m. cub.	158.47
1-4	Beton monolit	m. cub.	167.16
1-5	Piatră brută	m. cub.	143.49
1-6	Bloc de beton de zgură	m. cub.	165.86
1-7	Paianță (arg. cu paie tac.)	m. cub.	129.37
1-8	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	140.55
1-9	Lampaci (chirpici)	m. cub.	148.19
1-10	Cilindre de argilă	m.cub.	138.34
1-11	Lemn	m. cub.	173.34
2. Case de locuit cu un nivel (etaj) cu acoperișul de ȚIGLE (OALE)			
2-12	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	171.47
2-13	Cărămidă	m.cub.	168.85
2-14	Blocuri de ceramică	m. cub.	167.16
2-15	Beton monolit	m.cub.	175.90
2-16	Piatră brută	m. cub.	149.31
2-17	Bloc. de beton de zgură.	m. cub.	175.18
2-18	Paianță (arg. cu paie toc.)	m. cub.	136.95
2-19	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	149.44
2-20	Lampaci (chirpici)	m. cub.	155.91
2-21	Cilindre de argilă	m.cub.	145.14
2-22	Lemn	m.cub.	137.19
3 Case de locuit cu un nivel (etaj) cu acoperișul de TABLĂ NEAGRĂ DE OȚEL			
3-23	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	169.08
3-24	Cărămidă	m. cub.	166.66
3-25	Blocuri de ceramică	m.cub.	166.67
3-26	Beton monolit	m.cub.	174.79
3-27	Piatră brută	m.cub.	148.63
3-28	Bloc. de beton de zgură	m.cub.	172.81
3-29	Paianță (arg. cu paie toc.)	m.cub.	136.99
3-30	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	147.55
3-31	Lampaci (chirpici)	m. cub.	155.83
3-32	Cilindre de argilă	m.cub.	144.59
3-33	Lemn	m.cub.	188.39
4. Case de locuit cu un nivel (etaj) cu acoperișul din TABLĂ DE OȚEL ZINCATĂ			
4-34	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	168.90
4-35	Cărămidă	m.cub.	170.96
4-36	Blocuri de ceramică	m. cub.	167.26
4-37	Beton monolit	m. cub.	175.48
4-38	Piatră brută	m. cub.	148.45
4-39	Bloc de beton de zgură	m. cub.	173.73
4-40	Paianță (arg. cu paie tocate)	m.cub.	137.08

4-41	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	148.48
4-42	Lampaci (chirpici)	m. cub.	155.94
4-43	Cilindre de argilă	m. cub.	144.89
4-44	Lemn	m. cub.	188.64
5. Case de locuit cu un nivel (etaj) cu acoperișul din DOUA STRATURI DE RUBEROID			
5-45	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	167.67
5-46	Cărămidă	m.cub.	170.76
5-47	Blocuri de ceramică	m. cub.	169.24
5-48	Beton monolit	m.cub.	174.83
5-49	Piatră brută	m.cub.	149.98
5-50	Bloc. de beton de zgură	m.cub.	172.52
5-51	Paianță (arg. ca paie tocate)	m.cub.	135.85
5-52	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	147.51
5-53	Lampaci (chirpici)	m.cub.	154.69
5-54	Cilindre de argilă	m.cub.	144.79
5-55	Lemn	m. cub.	186.52
6. Case de locuit cu un nivel(etaj)cu acoperișul de ȘINDRILĂ			
6-56	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	163.41
6-57	Cărămidă	m.cub.	163.78
6-58	Blocuri de ceramică	m.cub.	162.09
6-59	Beton monolit	m.cub.	170.04
6-60	Piatră brută	m. cub.	144.82
6-61	Bloc de beton de zgură	m. cub.	168.25
6-62	Paianță (arg. cu paie tocate)	m. cub.	131.91
6-63	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	143.32
6-64	Lampaci (chirpici)	m. cub.	150.76
6-65	Cilindre de argilă	m.cub.	140.03
6-66	Lemn	m.cub.	179.93
7. Case de locuit cu un nivel (etaj) cu acoperișul de PAIE			
7-67	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	157.82
7-68	Cărămidă	m.cub.	160.39
7-69	Blocuri de ceramică	m.cub.	157.62
7-70	Beton monolit	m. cub.	164.32
7-71	Piatră brută	m. cub.	140.65
7-72	Bloc de beton de zgură	m. cub.	162.04
7-73	Paianță (arg. cu paie toc.)	m. cub.	126.05
7-74	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	136.92
7-75	Lampaci (chirpici)	m. cub.	150.58
7-76	Cilindre de argilă	m. cub	134.63
7-77	Lemn	m. cub.	169.30
8 Case de locuit cu două etaje cu acoperișul din PLĂCI DE AZBOCIMENT			
8-78	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	134.09
8-79	Cărămidă	m. cub.	136.32.
8-80	Blocuri de ceramică	m.cub.	134.05
8-81	Blocuri de beton de zgură	m. cub.	137.39

8-82	Piatră brută	m.cub.	110.94
9 Case de locuit cu două etaje cu acoperișul de ȚIGLE (OALE)			
9-83	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	140.51
9-84	Cărămidă	m.cub.	142.85
9-85	Blocuri de ceramică	m.cub.	140.47
9-86	Blocuri de .beton de zgură	m. cub.	144.25
9-87	Piatră brută	m.cub.	117.76
10. Case de locuit cu două etaje cu acoperișul da TABLĂ NEAGRĂ DE OȚEL			
10-88	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	138.60
10-89	Cărămidă	m. cub.	140.83
10-90	Blocuri de ceramică	m.cub.	138.55
10-91	Blocuri de beton de zgură	m. cub.	141.89
10-92	Piatră brută	m.cub.	115.43
11 Case de locuit cu două etaje cu acoperișul de TABLĂ DE OȚEL ZINCATĂ			
11-93	.Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	138.66.
11-94	Cărămidă	m.cub.	140.66
11-95	Blocuri de ceramică	m. cub.	138.63
11-96	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	142.41
11-97	Piatră brută	m. cub.	115.94
12. Case de locuit cu două etaje cu acoperișul din DOUA STRATURI DE RUBEROID			
12-98	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	137.99
12-99	Cărămidă	m. cub.	40.25
12-100	Blocuri de ceramică	m.cub.	138.83
12-101	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	141.29
12-102	Piatră bruta	m.cub.	115.28
13. Case de locuit cu două etaje cu acoperișul de ȘINDRILĂ			
13-103	Piatră de calcar(coteleț)	m.cub.	136.09
13-104	Cărămidă	m.cub.	138.31
13-105	Blocuri de ceramică	m.cub.	136.02
13-106	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	139.41
13-107	Piatră bruta	m. cub.	112.92
14. Case de locuit cu două etaje cu acoperișul de PAIE			
14-108	Piatră de calcar(coteleț)	m.cub.	133.30
14-109	Cărămidă	m. cub.	135.5:
14-110	Blocuri de ceramică	m. cub.	133.2;
14-111	Blocuri de beton, de zgură	m. cub.	137.0:
14-112	Piatră brută	m. cub.	110.6
15 Verande cu geamuri cu acoperișul din PLĂCI DE AZBOCIMENT			
15-113	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	222.86
15-114	Cărămidă	m.cub.	211.60
15-115	Piatră brută	m.cub.	205.59
15-116	Blocuri de beton de zgură	m.cub	204.87
15-117	Paianță (arg. cu paie toc.)	m.cub.	204.63
15-118	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	207.85
15-119	Lampaci (chirpici)	m.cub.	208.29
15-120	Cilindre de argilă	m.cub.	205.67

15-121	Lemn	m.cub.	374.40
16 Verande cu geamuri cu acoperișul de ȚIGLE (OALE)			
16-122	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	205.76
16-123	Cărămidă	m.cub.	196.11
16-124	Piatră brută	m. cub.	187.32
16-125	Blocuri de beton de zgură	m. cub.	187.60
16-126	Paianță (arg. cu paie toc.)	m. cub.	186.19
16-127	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	186.27
16-128	Lampaci (chirpici)	m. cub.	189.23
16-129	Cilindre de argilă	m. cub.	186.53
16-130	Lemn	m.cub.	342.59
17 Verande cu geamuri cu acoperișul de tablă NEAGRĂ DE OȚEL			
17-131	piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	203.41
17-132	Cărămidă	m. cub.	194.00
17-133	Piatră brută	m.cub.	185.06
17-134	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	185.49
17-135	Paianță (arg. cu paie toc.	m. cub.	183.92
17-136	Nulele tencuite cu argilă	m. cub.	184.10
17-137	Lampaci (chirpici)	m. cub.	186.97
17-138	Cilindre de argilă	m. cub.	184.27
17-139	Lemn	m.cub.	324.16
18 Verande cu geamuri cu acoperișul de TABLĂ DE OȚEL ZINCATĂ			
18-140	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	207.06
18-141	Cărămidă	m.cub.	194.57
18-142	Piatră brută	m.cub.	186.88
18-143	Blocuri de beton de zgură	m. cub.	187.19
18-144	Paianță (arg. cu paie tac.)	m. cub.	185.75
18-145	Nuiele tencuită cu argilă	m. cub.	187.32
18-146	Lampaci (chirpici)	m. cub.	188.80
18-147	Cilindri de argilă	m.cub.	186.10
18-148	Lemn	m.cub.	342.15
19 Verande cu geamuri cu acoperișul din RUBEROID.			
19-149	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	204.22
19-150	Cărămidă	m. cub.	192.06
19-151	Piatră brută	m. cub.	185.75
19-152	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	186.14
19-153	Paianță (arg. cu paie toc)	m.cub.	184.53
19-154	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	186.19
19-155	Lampaci (chirpici)	m.cub.	187.58
19-156	Cilindre de argilă	m.cub.	184.97
19-157	Lemn	m.cub.	339.92
20 Verande cu geamuri cu acoperișul de ȘINDRILĂ			
20-158	Piatră da calcar (coteleț)	m.cub.	226.43
20-159	Cărămidă	m.cub.	191.57
20-160	Piatră brută	m.cub.	182.53
20-161	Blocuri de beton de zgură	m. cub.	183.14

20-162	Paianță (arg. cu paie toc.)	m. cub.	181.31
20-163	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	181.58
20-164	Lampaci (chirpici)	m.cub.	184.36
20-165	Cilindre de argilă	m. cub.	181.75
20-166	Lemn	m.cub.	334.71
21. Veranda cu geamuri cu acoperișul de PAIE			
21-167	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	202.60
21-168	Cărămidă	m. cub.	192.95
21-169	Piatră brută	m. cub.	183.92
21-170	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	184.44
21-171	Paianță(arg. cu paie tac.)	m.cub.	182.79
21-172	Nuiele tencuite cu argilă	m. cub.	182.97
21-173	Lampaci (chirpici)	m.cub.	185.84
21-174	Cilindre de argilă	m. cub.	183.14
21-175	Lemn	m.cub.	337.24
22. Verande deschise cu acoperișul din PLĂCI DE AZBOCIMENT			
22-176	Piatră de calcar(coteleț)	m.p.	269.76
22-177	Cărămidă	m.p.	254.16
22-178	Piatră brută	m.p.	306.26
22-179	Lemn	m.p.	226.07
23. Verande deschise cu acoperișul de ȚIGLE (OALE)			
23-180	Piatră de calcar(coteleț)	m.p.	285.37
23-181	Cărămidă	m.p.	239.89
23-182	Piatră brută	m.p.	252.25
23-183	Lemn	m.p.	205.56
24 Verande deschise cu acoperișul de TABLĂ NEAGRĂ DE OȚEL			
24-184	Piatră de calcar (coteleț)	m.p.	285.37
24-185	Cărămidă	m.p.	210.91
24-186	Piatră brută	m.p.	227.73
24-187	Lemn	m.p.	184.15
25 Verande deschise , cu . acoperișul de TABLĂ DE OȚEL ZINCATĂ			
25-188	Piatră de calcar (coteleț)	m.p.	348.24
25-189	Cărămidă	m.p.	234.98
25-190	Piatră brută	m.p.	246.64
25-191	Lemn	m.p.	200.65
26 Verande deschise cu acoperișul din RUBEROID			
26-192	Piatră de calcar (coteleț)	m.p.	259.95
26-193	Cărămidă	m.p.	231.86
26-194	Piatră brută	m.p.	243.07
26-195	Lemn	m.p.	213.58
27 Verande deschise cu acoperișul de ȘINDRILĂ			
27-196	Piatră de calcar (coteleț)	m.p.	300.08
27-197	Cărămidă	m.p.	223.39
27-198	Piatră brută	m.p.	245.62
27-199	Lemn	m.p.	139.50
28 Verande deschise cu acoperișul de PAIE			

28-200	Piatră de calcar (coteleț)	m.p.	267.09
28-201	Cărămidă	m.p.	220.27
28-202	Piatră brută	m.p.	233.39
28-203	Lemn	m.p.	183.26
29 Magazine cu acoperișul din PLĂCI DE AZBOCIMENT			
29-204	Piatră de calcar (coteleț)	m. cub.	122.22
29-205	Cărămidă	m. cub.	119.59
29-206	Piatră brută	m.cub.	108.07
29-207	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	120.40
29-208	Paianță (arg. cu paie tac)	m.cub.	105.84
29-209	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	125.49
29-210	Lampaci (chirpici)	m.cub.	111.63
29-211	Cilindre de argilă	m.cub.	114.85
29-212	Lemn	m.cub.	106.02
30 Magazine cu acoperișul de ȚIGLĂ (OALE)			
30-213	Piatră de calcar(Coteleț)	m.cub.	132.80
30-214	Cărămidă	m.cub.	129.82
30-215	Piatră brută	m.cub.	117.01
30-216	'Blocuri de beton de zgură	m.cub.	129.94
30-217	Paianță (arg. cu paie toc)	m.cub.	115.38
30-213	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	133.33
30-219	Lampaci (chirpici)	m.cub.	126.90
30-220	Cilindre de argilă	m.cub.	124.38
30-221	Lemn	m.cub.	122.16
31 Magazine cu acoperișul de TABLĂ NEAGRĂ DE OȚEL			
31-222	Piatră de calcar(coteleț)	m. cub.	131.92
31-223	Cărămidă	m.cub.	124.09
31-224	Piatră brută	m.cub.	114.73
31-225	Blocuri, de beton de zgură	m.cub.	122.04
31-226	Paianță (arg. cu paie tac)	m.cub.	110.11
31-227	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	128.65
31-228	Lampaci (chirpici)	m.cub.	120.17
31-229	Cilindre de argilă	m.cub.	118.12
31-230	Lemn	m.cub.	119.35
32 Magazine cu acoperișul de TABLA DE OȚEL ZINCATĂ			
32-231	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	133.09
32-232	Cărămidă	m.cub.	125.26
32-233	Piatră brută	m.cub.	115.90
32-234	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	123.'21
32-235	Paianță (arg. cu paie tac)	m.cub.	111.28
32-236	Nuiele. tencuite cu argilă	m.cub.	131.92
32-237	Lampaci (chirpici)	m.cub.	121.34
32-238	Cilindre de argilă	m.cub.	119.29
32-239	Lemn	m.cub.	121.22
33. Magazia cu acoperișul din RUBEROID			
33-240	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	129.76

33-241	Cărămidă	m.cub.	125.32
33-242	Piatră brută	m.cub.	112.22
33-243	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	132.39
33-244	Paianță (arg. cu paie tac)	m.cub.	113.91 .
33-245	Nuiete tencuite cu argilă	m.cub.	123.04
33-246	Lampaci (chirpici)	m.cub.	130.81 .
33-247	Cilindre de argilă	m.cub.	117.36
33-248	Lemn	m.cub.	125.49
34 Magazie cu acoperișul de ȘINDRILA			
34-249	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	129.30
34-250	Cărămidă	m. cub.	122.04
34-251	Piatră brută	m.cub.	111.05
34-252	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	128.42
34-253	Paianță (arg. cu paie toc.)	m.cub.	109.94
34-254	Nuiete tencuite .cu argilă	m.cub.	127.13
34-255	Lampaci (chirpici.)	m.cub.	117.07
34-256	Cilindre . de argilă	m.cub	117.95
34-257	Lemn	m.cub.	111.57
35 Magazie cu acoperișul de PAIE			
35-258	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	120.76
35-259	Cărămidă	m.cub.	114.56
35-260	Piatră brută	m.cub.	103.56
35-261	Blocuri de beton de zgură	m. cub.	120.87
35-262	Paianță (arg. cu paie toc.	m.cub.	101.93
35-263	Nuiete tencuite cu argilă	m.cub.	119.13
35-264	Lampaci (chirpici)	m.cub.	109.24
35-265	Cilindre de argilă	m. cub.	105.55
35-266	Lemn	m.cub.	108.88
36 Garaje cu acoperișul din PLĂCI DE AZBOCIMENT			
36-267	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	139.13
36-268	Cărămidă	m. cub.	135.73
36-269	Piatră brută	m.cub.	124.15
36-270	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	136.49
36-271	Paianță (arg.cu paie toc.)	m.cub	121.93
36-272	Nuiete tencuite cu argilă	m.cub.	139.12
36-273	Lampaci (chirpici)	m.cub.	127.77
36-274	Cilindre de argilă	m.cub.	131.57
36-275	Lemn	m.cub.	122.10
37. Garaje cu acoperișul de ȚIGLE (OALE)			
37-276	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	148.88
37-277	Cărămidă	m.cub.	145.90
37-278	Piatră brută	m.cub.	133.15
37-279	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	146.02
37-280	Paianță (arg. cu paie toc.)	m.cub.	131.46
37-281	Nuiete tencuite cu argilă	m.cub.	145.61
37-282	Lampaci (chirpici)	m.cub.	142.98

37-283	Cilindre de argilă	m.cub.	141.11
37-284	Lemn	m. cub.	138.30
38. Garaje cu acoperișul de TABLĂ NEAGRĂ DE OȚEL			
38-285	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	147.89
38-286	Cărămidă	m.cub.	140.23
38-287	Piatra brută	m. cub.	130.87
38-288	Blocuri. de beton da zgură	m.cub.	138.18
38-289	Paianță (arg. cu paie toc)	m.cub.	126.25
38-290	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	143.68
38-291	Lampaci (chirpici)	m.cub.	136.31
38-292	Cilindre de argilă	m.cub.	129.35
38-293	Lemn	m.cub.	135.43
39. Garaje cu acoperișul de TABLĂ DE OȚEL ZINCATĂ			
39-294	Piatră de calcar(coteleț)	m.cub.	149.12
39-295	Cărămidă	m.cub.	141.40
39-296	Piatră brută	m.cub.	132.04
39-297	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	139.35
39-298	Paianță (arg. cu paie tac)	m. cub.	127.42
39-299	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	147.01
39-300	Lampaci (chirpici)	m.cub.	137.43
39-301	Cilindre de argilă	m.cub.	130.35
39-302	Lemn	m.cub.	137.30
40. Garaje cu acoperișul din RUBEROID			
40-303	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	145.84
40-304	Cărămidă	m.cub.	141.46
40-305	Piatră brută	m. cub.	1-28.30
40-306	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	148.53
40-307	Paianță (arg. cu paie toc.)	m.cub.	130.05
40-308	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	145.49
40-309	Lampaci (chirpici)	m.cub.	135.96
40-310	Cilindre de argilă	m.cub.	135.43
40-311	Lemn	m. cub.	134.79
41. Garaje cu acoperișul de ȘINDRILĂ			
41-312	Piatră de calcar(coteleț)	m.cub.	144.32
41-313	Cărămidă	m.cub.	138.18
41-314	Piatră brută	m.cub.	127.19
41-315	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	144.50
41-316	Paianță (arg. cu paie toc)	m. cub.	126.08
41-317	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	142.22
41-318	Lampaci (chirpici)	m.cub.	133.15
41-319	Cilindre de argilă	m.cub.	129.53
41-320	Lemn	m.cub.	135.08
42. Garaje CLI acoperișul de PAIE.			
42-321	Piatră de-calcar (coteleț)	m.cub.	136.90
42-322	Cărămidă	m.cub.	129.88
42-323	Piatră brută	m.cub.	119.64

42-324	Blocuri de beton de zgură	m.cub.	137.01
42-325	Paianță (arg. cu paie toc.)	m.cub.	117.31
42-326	Nuiele tencuite cu argilă	m.cub.	133.45
42-327	Lampaci (chirpici)	m. cub.	125.32
42-328	Cilindre de argilă	m.cub.	126.19
42-329	Lemn	m.cub.	125.02
43. Garaj de metal			
43-330	De metal	m.cub.	58.26
44. Șopron cu acoperișul de			
44-331	Plăci de azbociment	m.p.	36.27
44-332	Oțel zincat	m.p.	53.11
44-333	Ruberoid cu 2 straturi	m.p.	52.32
44-334	Șindrila	m.p.	41.02
44-335	Paie	m.p.	30.12
44-336	Țigle (oale)	m.p.	52.32
44-337	Tablă neagră de oțel	m.p.	43.75
45. Subsoluri și semisubsoluri de locuit			
45-338	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	126.07
45-339	Cărămidă	m.cub.	155.96
45-340	Piatră brută	m.cub.	134.13
45-341	Beton de zgură	m.cub.	184.07
45-342	Beton ciclopian	m.cub.	141.44
46. Subsoluri și semisubsoluri nelocuite			
46-343	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	115.55
46-344	Cărămidă	m.cub.	128.52
46-345	Piatră brută	m.cub.	116.24
46-346	Beton de zgură	m. cub.	106.36
46-347	Beton ciclopian	m.cub.	115.00
47. Mansarde			
47-343	Piatră de calcar (coteleț)	m.cub.	161.77
47-349	Cărămidă	m.cub.	144.83
47-350	Lemn	m.cub.	186.32
48. Beciuri cu intrare			
48-351	Piatră de calcar (coteleț)	m.p.	492.26
48-352	Cărămidă	m.p.	549.93
48-353	Piatră brută	m.p.	375.14
48-354	Beton ciclopian	m.p.	428.65
48-355	Beton de zgură	m.p.	532.69
48-356	Beton	m.p.	503.56
49. Beciuri fără intrare			
49-357	Piatră de calcar (coteleț)	m.p.	428.35
49-358	Cărămidă	m.p.	462.24
49-359	Piatră brută	m.p.	332.93
49-360	Beton ciclopian	m.p.	391.19
49-361	Beton de zgură	m.p.	414.97
49-362	Beton	m.p.	421.51

50. Sere			
50-363	Sch. de metal, planșeu de lemn și sticlă	m.p.	276.57
50-364	De asemenea numai cu încălzire	m.p.	313.96
50-365	Sch. de metal, planșeu de lemn, peliculă	m.p.	29.85
50-366	De asemenea, . numai cu încălzire	m.p.	86.21
50-367	Sch. de lemn, planșeu de lemn , sticlă	m.p.	214.31
50-368	De asemenea numai cu încălzire	m.p.	270.71
50-369	Sch. de lemn, peliculă	m.p.	30.54
50-370	De asemenea numai cu încălzire	m.p.	86.90
51. Clozete cu curățire			
51-371	Piatră ,de calcar (coteleț)	buc.	1612.34
51-372	Cărămidă	buc.	1623.04
51-373	Piatra brută	buc.	3392.33
51-374	Lemn	buc.	1519.59
51-374a	Lemn (fără curățire)	buc.	1246. 40
51-375	Lampaci	buc.	1487.49
52 Garduri (îngrădituri)			
52-376	Din cărămidă 25 cm, temelia din piatră brută	m.p.	80.40
52-377	Piatră brută	m.p.	54.0
52-378	Piatră de calcar	m.p.	58.95
52-379	Beton de zgură	m.p.	68.6
52-380	Soclu de piatră brută. st. de cărăm. gard de metal	m.p.	79.3
52-381	Soclu de piatră brută st. de cărăm., gard de lemn	m.p.	52.6
52-382	- " - st. din piatră de calcar de metal	m.p.	81.76
52-383	- " - st. din piat. Calcar, gard de lemn	m.p.	46.6
52-384	- " - st. din piatră brută, gard de metal	m.p.	72.1
52-385	- " - st. din piatră : , brută gard de lemn	m.p.	41.16
52-386	Sârpi de lemn) gard plin de lemn	m.p.	36.78
52-387	Cu zăbrele	m.p.	27.26
52-388	Plasă de metal st. de lemn	m.p.	30.93
52-389	plasă de metal st. de b/arm	m.p.	23.83
53 Parți			
53-390	De metal	buc.	4154.29
53-391	De lemn	buc.	293.11
54. Fântâni			
54-392	Cărămidă	m.lin.	550.05
54-393	Piatră' brută	m.lin.	679.13
54-394	Inele de beton armat	m.lin.	227.94
55 Bazin de apă			
55-395	Din piatră brută V-3m.cub.	buc.	1266.33
56 Canal. de vizitare			
56-396	Piatră de calcar (coteleț)	buc.	124 .36
56-397	Cărămida	buc.	1708.65
56-398	Piață brută	buc.	1002.36
56-399	Beton	buc.	1409.01
56-400	Beton de zgură	buc.	1587.37

57. Haznă			
57-401	Din piatră brută	buc.	1212.82
Alte lucrări			
58-402	Cerdac din .piatră brută	buc.	595.71
58-403	Pavaj acoperirea drumur. și terenurilor)	m.p.	24.52
60-404	Instalație de gas	buc.	702.72
61. Adusele la prețul unui m.cub. construcțiilor			
61-405	Instal. de apeduct inter.	m.cub.	4.43
61-406	Instalație de canalizare interioară	m.cub.	6.76
61-407	Instalația cazanului de baie	m.cub.	1.20
APARTAMENTE			
62. Parter + 8 nivele			
62-408	Seria 1-464-MCB	m.p.	445.69
62-409	Seria 135	m.p.	573.78
62-410	Seria 1-464-MC	m.p.	592.50
62-411	Seria 143 Chișinău	m.p.	651.21
62-412	Seria 92 MCB	m.p.	667.21
62-413	Seria 143 Cahul ;	m.p.	637.86
62-414	Seria 143 Tiraspol	m.p.	531.11
63 Parter +4 nivele			
63-415	Seria 143 Cahul	m.p.	723.2:
63-416	Sepia 102-88	m.p.	531.1
63-417	Din beton armat monolit	m.p.	677.9
63-418	Bloc cu un nivel 185-000	m.p.	891.4
63-419	Bloc cu parter + 1 nivel sepia 115-34	m.p.	456.3
63-420	Bloc din piatră și monolit	m.p.	512.4