



Mun. Chișinău, str. Pușkin 22, of. 319, C/F
1009600001751, c/d 2224710SV67431117100
BC „Mobiasbanca -Groupe Societe Generale”
SA, MOBBMD22 Licența „Activitatea de
evaluare a bunurilor imobile” A MMII
nr. 030840 din 24.02.2009
Tel. 022 898 077, 0692 17 075, 0795 90 645

Raport de evaluare

Nr. 1504/13-20 T

**a venitului ratat și despăgubirii în
urma exproprierii terenului agricol cu
plantații viță de vie
nr.cad 29011118.301
(nr.cad de bază 2901118.001)**

**amplasat pe autodrumul M3 Chișinău – Cimișlia -
Vulcănești - Giurgiulești, frontiera cu România
(drum de ocolire a orașului Cimișlia), extravilan**

**Beneficiarul
raportului:**

Î.S. Administrația de Stat a Drumurilor

Expropriatul:

Bleah Tudor

Executor:

S.R.L. “ProEstim Imobil ”

Data evaluării: 15 aprilie 2015



Rezultatul evaluării

De către specialiștii – evaluatori ai firmei „ProEstim Imobil” S.R.L. s-a efectuat evaluarea venitului ratat și despăgubirii în urma exproprierii a terenului agricol nr.cad de bază 2901118.001 cu viță de vie (plantația nu este înregistrată la OCT Cimișlia) amplasat în r-nul Cimișlia, extravilan.

Totodată, menționăm că la etapa determinării valorii terenului supus exproprierii, evaluatorul a constatat că valoarea de piață este mai mică decât valoarea normativă a terenului. Astfel, prețul normativ al terenului supus exproprierii este determinată de ÎS „IPOT”, iar evaluatorul a determinat valoarea viței de vie și venitul ratat.

În baza inspectării, analizei, opiniilor și metodologiei de evaluare s-a stabilit:

Obiectul	Valoarea, lei
Plantații viță de vie (Aligote), 0,3923 ha	11 515
Venitul ratat	6 652
TOTAL	18 167 (optsprezece mii una sută șazeci și șapte, lei)

Procesul de Evaluare și întocmirea Raportului de Evaluare s-au efectuat în baza documentației prezentate de Beneficiar, în conformitate cu “Legea cu privire la activitatea de evaluare” nr. 989-XV din 18.04.2002, Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile Nr. 958 din 04.08.2003. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999. Legea viei și vinului nr. 57 din 10.03.2006. Hotărârea Guvernului nr. 1040 din 19.09.2007 cu privire la unele măsuri de imulsionare a ritmurilor de dezvoltare a sectorului vitivinicol. Ordinul Ministerului Finanțelor nr. 21 din 24.02.2014 cu privire la aprobarea Regulamentului privind evidența contabilă a plantațiilor viticole în procesul plantării, exploatării și defrișării acestora.

Data evaluării: 15.04.2015

Cursul dolarului la data evaluării: 17,8304 lei/1USD

Cursul euro la data evaluării: 18,8512 lei/1euro

Evaluator:

Godonoga Iuliana _____

Administrator
„ProEstim Imobil” SRL

_____ Nanu O. A.

CUPRINS:

	Pagina
1. DISPOZIȚII GENERALE	4
2. NOȚIUNI DE BAZĂ UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE	5
3. PROCESUL DE EVALUARE	7
4. ANALIZA PIEȚEI	8
5. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII	11
6. DETERMINAREA CUANTUMULUI DESPĂGUBIRII	13
6. 1. DETERMINAREA VALORII PLANTAȚIEI VIȚEI DE VIE	14
6.2. DETERMINAREA VENITULUI RATAT	15
7. CONCLUZII	17
8. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	18
9. FOTOGRAFIILE OBIECTULUI	19
ANEXE	20

1. DISPOZIȚII GENERALE

Evaluatorul, care a efectuat lucrarea dată confirmă, în baza cunoștințelor și convingerilor sale, că:

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

OBIECTUL EVALUĂRII ȘI DESCRIEREA JURIDICĂ

Obiectul evaluării reprezintă **teren agricol cu suprafață totală de 0,3923 ha cu plantații perene (Viță de vie Aligote) - 0,3923 ha - 381 butuci (nr.butucilor au fost calculați în urma inspectării)** amplasați în extravilanul r-nului Cimișlia. Proprietarul terenului - BLEAH TUDOR FILIP, în baza deciziei privind formarea bunului imobil nr. din 22.09.2014 (2901/15/3268/2). Titlu de autentificare a dreptului deținătorului de teren nr. 2901118001 din 16.09.1999 (2901/15/3268/1).

SCOPUL EVALUĂRII:

determinarea valorii despăgubirii, venitului ratat în urma exproprierii obiectelor evaluării pentru cauză de utilitate publică.

<u>DATA EVALUĂRII:</u>	15 aprilie 2015
<u>DATA INSPECTĂRII:</u>	15 aprilie 2015
<u>DATA ÎNTOCMIRII RAPORTULUI:</u>	04 mai 2015

LICENȚA ACTIVITĂȚII DE EVALUARE A BUNURILOR IMOBILE:
seria A MMII № 030840 din 24/02/2009

CALIFICAREA EVALUATORILOR

Godonoga Iuliana – stagiul de lucru în domeniul evaluării patrimoniului – 12 ani

Certificatul de calificare: „Evaluator al bunurilor imobile”, seria EI-IX, № 0136 din 22.05.2008; deținatoarea diplomei de studii superioare universitare de licență nr. 0048207 din 21.06.2002 al Universității Tehnice din Moldova specialitatea „Evaluarea imobilului”; a obținut titlul de magistrul în „Evaluarea imobilului” în conformitate cu diploma de magistrul nr. 007241 din 29.09.2006; deținatoarea diplomei de participare la al III-lea congres internațional al evaluatorilor din 17.11.2004, deținatoarea diplomei de participare la al X-lea congres internațional al evaluatorilor din 06.10.2011, Chișinău.

2. NOȚIUNI DE BAZĂ UTILIZATE ÎN PROCESUL DE EVALUARE

Evaluare - proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii;

Evaluator - persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;

Întreprindere de evaluare - persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova, în modul stabilit, în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare;

Certificat de calificare - document eliberat de comisia de atestare, prin care se confirmă că titularul lui posedă cunoștințele necesare pentru desfășurarea activității de evaluare;

Raport de evaluare - act întocmit de evaluator, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării;

Valoarea de piață – suma estimată pentru care obiectul evaluării ar putea fi schimbat la data evaluării între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vîndă, într-o tranzacție liberă, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Evaluarea în scopul exproprierii - este efectuată pentru determinarea cuantumului despăgubirii, care se calculează în baza valorii de piață a bunului imobil sau a drepturilor patrimoniale.

Exproprierea - transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică, transferul către stat de bunuri proprietate publică ce aparțin unei unități administrativ-teritoriale sau, după caz, cedarea către stat sau către o unitate administrativ-teritorială a drepturilor patrimoniale în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică de interes național sau de interes local, în condițiile prevăzute de lege, după o dreaptă și prealabilă despăgubire (art. 1, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999).

Expropriatul - este proprietarul sau titularul de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii (art. 3, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999).

Expropriatorul - este statul pentru lucrările de interes național și pentru lucrările de interes local, prin organele lui abilitate sau prin persoane special desemnate conform legii (art. 4, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999).

Pagubele pricinuite prin retragerea sau ocuparea temporară a terenurilor, precum și prin limitarea drepturilor deținătorilor sau prin înrăutățirea calității terenurilor ca urmare a activității întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor, trebuie să fie reparate integral (inclusiv avantajul ratat) deținătorilor de terenuri care au suportat aceste pagube.

Despăgubirea - se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse exproprierii și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale (art. 15, Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999).

Se consideră prejudiciu cheltuielile pe care persoana lezată într-un drept al ei le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului încălcat, pierderea, precum și beneficiul neobținut prin încălcarea dreptului (**venitul ratat**) (art. 14, alin.) 2, Codul Civil).

Ratat se consideră **venitul** care ar fi fost posibil în condițiile unui comportament normal din partea autorului prejudiciului în împrejurări normale(art. 610, alin.) 2, Codul Civil).

Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor are loc conform prețului de piață al acestora, dar nu mai puțin decât prețul normativ (art. 17 al Legea nr. 1308 din 25.07.1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului).

Patrimoniul viticol este constituit din:

plantații viticole pentru struguri, clasificate, după vîrstă, în:

- plantații tinere;
- plantații pe rod (art. 5 al Legii viei și vinului nr. 57 din 10.03.2006).

Termenul mediu de exploatare a plantațiilor viticole pentru struguri marfă este de 25 de ani de la intrarea pe rod. Deținătorii plantațiilor viticole stabilesc termenul de exploatare pentru fiecare plantație în parte(art. 12 al Legii viei și vinului nr. 57 din 10.03.2006).

Durata de viață utilă– durata de timp pe parcursul căreia se așteaptă ca beneficiile economice încorporate în plantația viticolă să fie obținute de către entitate, sau volumul strugurilor care poate fi obținut din utilizarea acesteia(pct. 4 al Regulamentului privind evidența contabilă a plantațiilor viticole în procesul plantării, exploatării și defrișării acestora, aprobat prin ordinul Ministerului Finanțelor nr. 21 din 24.02.2014).

Plantație viticolă pe rod – plantație în perioada începînd cu anul cinci după plantare și pînă la casarea și defrișarea **acesteia**(pct. 4 al Regulamentului privind evidența contabilă a plantațiilor viticole în procesul plantării, exploatării și defrișării acestora, aprobat prin ordinul Ministerului Finanțelor nr. 21 din 24.02.2014)

Casarea plantației viticole se efectuează în baza unui act de casare, întocmit de către proprietar sau de către deținător cu acordul proprietarului plantației(art. 12 al Legii viei și vinului nr. 57 din 10.03.2006).

Costurile de înființare a plantațiilor viticole (activelor biologice imobilizate în curs de execuție) includ costurile privind:

- 1) serviciile de elaborare a proiectelor de înființare a plantațiilor viticole;
- 2) pregătirea terenului și solului pentru plantare;
- 3) fertilizarea solului înainte de plantare;
- 4) materialul săditor și plantarea propriu-zisă;
- 5) îngrijirea și protecția plantațiilor viticole tinere;
- 6) completarea golurilor în plantațiile tinere;
- 7) serviciile antigrindină proprii sau terțe.

(Hotărîrea Guvernului Nr. 1040 din 19.09.2007cu privire la unele măsuri de impulsioneare a ritmurilor de dezvoltare a sectorului vitivinicol).

Drepturi evaluate:

Conform Codului Civil al Republicii Moldova *dreptul de proprietate* asupra bunului include dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție. Posesiunea presupune stăpânirea efectivă a bunurilor, folosirea constă în întrebuințarea calităților utile ale bunurilor, iar dispoziția bunurilor prevede determinarea destinului lor. Proprietarul are dreptul de a efectua cu bunurile sale orice acțiune, tranzacție care nu contrazice legislației RM și nu încalcă drepturile și interesele altor persoane. Drepturile de proprietate asupra bunurilor imobiliare pot fi limitate de existența unor drepturi care aparțin altor persoane și care pot fi impuse prin lege sau apar în rezultatul acordului mutual

3. PROCESUL DE EVALUARE

Procesul de evaluare reprezintă o consecutivitate de proceduri, care sunt utilizate de către evaluator pentru a estima valoarea bunului imobiliar. Procesul evaluării constituie următoarele etape:

1. Definirea misiunii de evaluare;
2. Colectarea și analiza datelor;
3. Aplicarea metodelor de evaluare;
4. Determinarea cuantumului despăgubirii;
5. Întocmirea raportului de evaluare.

Definirea misiunii de evaluare include următoarele elemente:

- Inspectarea obiectului evaluării.
- Identificarea drepturilor patrimoniale care sunt evaluate.
- Determinarea scopului evaluării
- Determinarea bazei de evaluare
- Determinarea datei de evaluare

Corectitudinea rezultatelor evaluării depinde de exactitatea și volumul *datelor analizate*. Datele colectate de evaluator trebuie să fie adecvate obiectului evaluării, exacte (să reflecte situația reală la data evaluării), să fie demne de încredere, să fie complete.

Conform Legii cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989-XV din 18 aprilie 2002 la evaluarea terenurilor sunt utilizate următoarele metode:

1. Metoda analizei comparative a vânzărilor

Metoda dată include: metoda comparației directe, metoda alocației și metoda extragerii. *Metoda comparației directe* este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții și terenurilor fără construcții, în baza analizei comparative a loturilor similare lotului evaluării care au fost vândute recent și ajustării prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste loturi și lotul evaluării.

Metoda alocației se bazează pe principiul echilibrului și contribuției, aceste principii susțin afirmația că există un raport tipic între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare care depinde de categoria bunului imobiliar și de locul amplasării.

Metoda extragerii presupune extragerea valorii terenului din prețul de vânzare a proprietății imobiliare cu construcții, prin deducerea valorii construcțiilor, care este considerată egală cu valoarea de reconstituire sau de înlocuire.

2. Metoda veniturilor

Metoda dată examinează datele privind venitul și cheltuielile generate de bunul imobil care urmează a fi evaluat și estimează valoarea lui aplicând procedura de capitalizare sau

actualizare a fluxurilor de numerar. Capitalizarea și actualizarea presupun transformarea venitului în valoarea bunului imobiliar.

RECONCILIAREA VALORII ȘI ESTIMAREA VALORII FINALE.

Concluzia referitoare la valoarea finală a obiectului evaluat se bazează pe estimările valorii rezultate din metodele de evaluare aplicate. În măsură mai mare sau mai mică valoarea fiecărei metode diferă de la caz la caz. Valoarea finală de estimare se determină în baza aplicării unei sau mai multor metode de evaluare a rezultatelor pentru cazul concret al evaluării, luând în considerație tendințele de dezvoltare a pieței locale a bunurilor imobile, scopul evaluării, cantitatea și calitatea informației posedate, intuiția și experiența profesională a evaluatorului. Deoarece în procesul de evaluare s-a aplicat doar o singură metodă (metoda comparației directe) concluzia asupra valorii finale s-a efectuat doar pe baza valorii determinate prin metoda comparației directe.

RAPORTUL DE EVALUARE este actul întocmit de evaluator, pe hîrtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării;

4. ANALIZA PIEȚEI

Din moși-strămoși moldovenii cresc soiuri autohtone de înaltă calitate – Ochiul Boului, Tata Caprei, Pasareasca, Feteasca, Rara Neagra, Tamaioasa, Zghiharda, Plavai etc. Repertoriul tradițional a fost îmbogățit de soiuri venite de la greci, romani, iar mai târziu – de la turci, austrieci și francezi. La sfârșitul secolului XIX din Franța, Italia și America au fost aduse, testate și implementate noi soiuri, mai apoi – și hibrizi. La ora actuală în Republica Moldova există peste o sută de soiuri de viță-de-vie (*Vitis vinifera* L., *Vitis labrusca*). Ele se deosebesc după culoarea bobitelor: de la galbenul paielor și al aurului - la nuanța roză-deschisă, roză intensă și mai departe – la roșu aprins, vișiniu și până la albastru-violet.

Soiurile cultivate în Republica Moldova au diferite perioade de coacere, fapt care extinde sezonul culesului din august până în noiembrie.

Clasificarea în funcție de timpul maturizării strugurilor divizează soiurile în timpurii, semitimpurii, cu termen mediu de coacere, semitârzii și târzii. În Republica Moldova sunt prezente toate tipurile nominalizate. Primele care dau în rod sunt Muscatul Perla și Muscatul Chihlimbăriu, iar încheierea sezonului vine odată cu recoltarea strugurilor de Coarnă Neagră, Muscat de Hamburg etc.

Sub aspectul destinației soiurile se împart în varietati de masă (Leana, Regina) și tehnice pentru prelucrare industrială și obținere de sucuri, concentrate și vinuri de diferite tipuri (în Moldova – din struguri cu bobite de culoare galbenă-verzuie și roză-deschisă: Feteasca Alba, Shardonay, Traminer Roz, Muscat, Aligote, Sauvignon etc. și de culoare rubinie-violetă: Cabernet-Sauvignon, Merlot, Pinot Noir, Malbec, Saperavi etc.).

La categoria soiurilor cu destinație dublă (pentru consum în stare proaspătă și pentru prelucrare industrială) sunt trecute soiurile *Vitis labrusca* (Concord, Lidia, Izabella) și *Vitis vinifera* (Schasla Blanc, Schasla Muscat etc.), de asemenea așa-numitele soiuri de „stabilitate sportivă” (Drujba, Moldova, Kismis Radios etc.).

Calitatea deosebită a bobitelor caracterizează soiurile de elită, de obicei acestea sunt cele mai productive și cele mai rafinate. Pentru prelucrare industrială și obținere a vinurilor nobile, apreciate și aducătoare de prestigiu în Republica Moldova se cultivă Muscat Blanc, Sauvignon Blanc, Pinot Noir, etc.

Specialiștii-producători și distribuitorii de vinuri preferă să clasifice soiurile în corespundere cu aroma lor specifică:

De muscat	Muscat Blanc, Muscat Roz, Muscat de Hamburg, etc.
De trandafir	Traminer Roz, Traminer Blanc, etc.
De coacaza	Sauvignon
De capsuna	Lidia, Concord, Izabella
De viorele	Aligote, Pinot Noir, Merlot
De pin	Riesling de Rein
De flori	Rara Neagra, Semillon

Structura soiurilor

Tipuri tehnologice:

Struguri de masă - (destinați pentru consum în stare proaspătă) -6%

Struguri tehnici roșii - (cultivați pentru prelucrare industrială ulterioară) - 24%

Struguri tehnici albi – (cultivați pentru prelucrare industrială ulterioară) -70%

Soiurile de masă cu gustul lor formidabil, care le-a și consacrat pentru consum în stare proaspătă, au o cotă mică în cultivarea viței-de-vie. Între soiurile tehnice, destinate prelucrării industriale, greutatea cea mai mare revine pe seama celor albe, din care se produc vinuri efervescente și materiale primare pentru șampanie. Soiurile roșii, care sunt baza vinurilor de calitate superioară, au o pondere de 30 la sută în volumul total al producției. Ar fi de menționat că plantările de noi masive, reluate de curând, aduc schimbări în aceasta stare de lucruri, sporind cota-parte a soiurilor cu struguri roșii.

Structura plantațiilor în funcție de tipul soiurilor este prezentată în cele ce urmează.

Tipuri de soiuri:

Soiuri europene – 70%

Soiuri caucaziene – 14%

Soiuri autohtone – 16%

Pentru producerea diferitelor tipuri de vinuri în Republica Moldova sunt utilizate, în principal, următoarele soiuri:

Materiale primare pentru distilare:	Aligote, Rcatiteli, Riesling Rein, Traminer Roz, Semillon, Plavai, Muscat Ottonel, Feteasca Alba, Pinot Blanc, Pinot Gris, Pinot Noir, Merlot, Malbec
Vinuri de masa de soi:	Muscat Blanc, Chardonnay, Sauvignon, Cabernet-Sauvignon, Riesling de Rhin, Traminer Roz, Muscat Ottonel, Aligote, Feteasca Alba, Pinot Blanc, Pinot Gris, Pinot Noir, Merlot, Malbec
Vinuri de masa:	Rara Neagra, Merlot, Semillon, Aligote, Rcatiteli, Feteasca Regala, Riesling Rein, Silvaner, Saperavi, Saperavi Nordic, Cabernet-Sauvignon, grupul Traminer, Merlot, grupul Pinot
Vinuri efervescente naturale si clasice:	Chardonnay, Sauvignon, Aligote, Muscat Blanc, Riesling Rein, Feteasca Alba, Cabernet-Sauvignon, Pinot Noir, Pinot Blanc

Viitorul sortimentului viticol al Republicii Moldova este inseparabil de soiurile de înalta calitate, larg cunoscute în lumea întreagă și apreciate pe piața internațională, cum sunt: Chardonnay, Sauvignon, Muscat Blanc, Cabernet-Sauvignon, Pinot Noir, Merlot, Traminer Roz, Riesling Rein, Aligote. Din soiurile autohtone de cel mai mare potențial de piață dispun Feteasca Alba, Feteasca Regala și Rara Neagra. Pronosticuri privind dezvoltarea viticulturii. În conformitate cu

Programul de dezvoltare a viticulturii și vinificației pentru anii 2002 – 2020, roada medie de struguri, luându-se în calcul și plantațiile noi, va constitui 8 tone la hectar, productivitatea masivelor existente urmând să nu coboare sub 4-5 tone la hectar. Se prevede ca în anul 2015 roada să constituie 6,95 tone la hectar. Pe parcursul aceleiași perioade de timp vor fi defrisate 65 mii de hectare de vii bătrâne și plantate 60 mii de hectare de vii tinere. Corespunzător, va crește volumul total al roadei de soiuri tehnice, atingând cifra de 460 mii tone în anul 2020. Concomitent va spori calitatea strugurilor recoltați, deci – și a vinurilor produse.

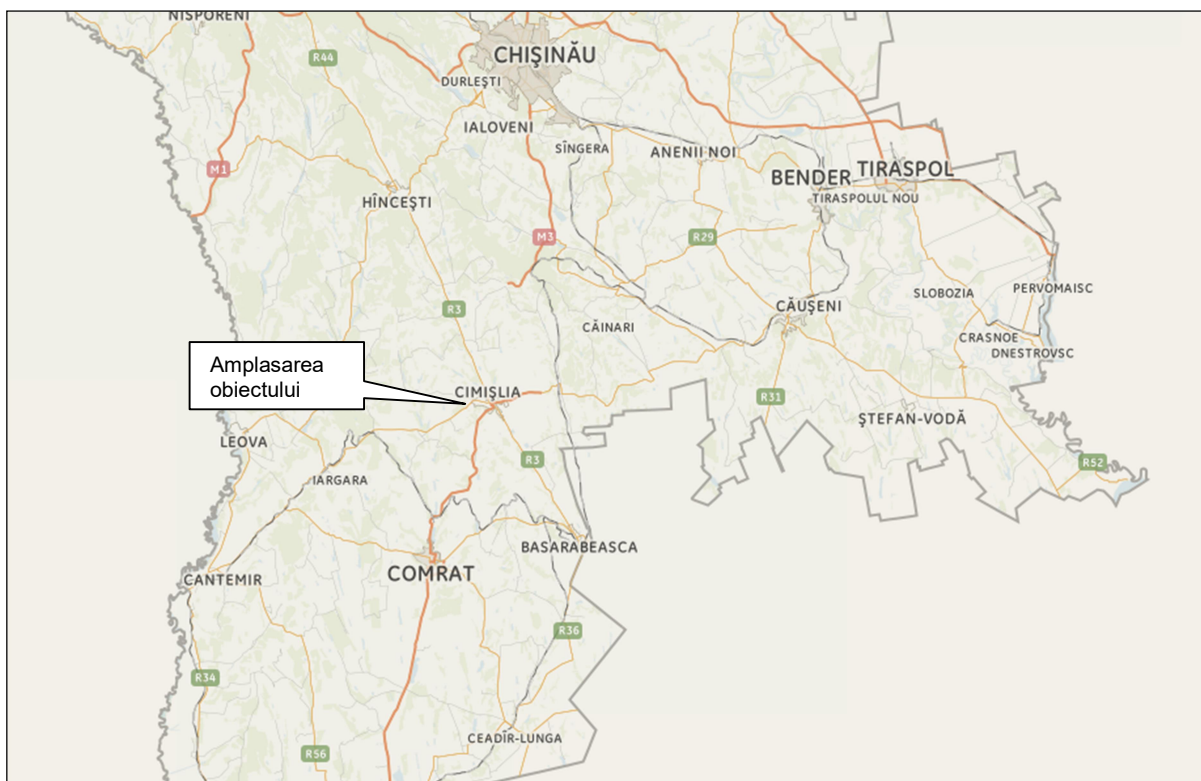
Este cazul să subliniem că noile plantații vor fi compuse preponderent din soiuri cu struguri roșii Cabernet-Sauvignon și Merlot.

Aceasta este lista celor mai răspândite specii de struguri din Moldova:

Struguri albi	70%
Aligote	23%
Rkatsiteli	15%
Sauvignon Blanc	9%
Feteasca Alba	7%
Chardonnay	4%
Riesling	3%
Traminer	2%
Alte (inclusiv Pinot Blanc, Pinot Gris and Muscat)	7%
Struguri roșii	30%
Merlot	9%
Cabernet Sauvignon	8%
Pinot Noir	7%
Alte (inclusiv Rara Neagra, Saperavi and Malbec)	6%

5. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII

5.1. AMPLASAREA LOCALITĂȚII



5.2. AMPLASAREA OBIECTULUI ÎN LOCALITATE SCARA:1:25000



5.3. AMPLASAREA OBIECTULUI ÎN LOCALITATE SCARA:1:2000



5.3. CARACTERISTICA GENERALĂ

TEREN AGRICOL CU PLANTAȚII VIȚĂ DE VIE	
Numărul cadastral a parcelei expropriate	2901118.301
Amplasarea	r-nul Cimișlia, extravilan
Suprafața totală a parcelei expropriate (ha)	0,3923
Suprafața spre defrișare, (ha)	0,3923
Nr.butuci spre defrișare	381
Bonitatea	71
Plantații existente	Viță de vie
Soiul	Aligote
Anul plantării	1985/2005
Starea fito – sanitară a plantațiilor	Bună
Gradul de înclinare	Pînă la 10%
Drumuri de acces	rudimentar
Distanța pînă la localitatea Cimișlia (km)	0,6

6. DETERMINAREA CUANTUMULUI DESPĂGUBIRII

La etapa determinării valorii terenului supus exproprierii, evaluatorul a constatat că valoarea de piață este mai mică decât valoarea normativă a terenului. Astfel, prețul normativ al terenului supus exproprierii este determinată de ÎS „IPOT”, iar evaluatorul a determinat valoarea viței de vie și venitul ratat.

6.1. DETERMINAREA VALORII PLANTAȚIEI VIȚEI DE VIE

La baza calculării valorii reziduale a plantației viței de vie supusă defrișării premature, dat fiind faptul că ea urma să mai rodească, au fost puse Legea viei și vinului nr. 57 din 10.03.2066, Hotărîrea Guvernului nr. 338 din 21.03.2003 cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe și obiectele nemateriale.

Volumul investițiilor necesare pentru înființarea unui hectar de viță de vie depind de soiul viței de vie și de schema plantării butucilor. Volumul investiției a fost calculat în baza proiectelor de plantare. Astfel, mai jos vom prezenta valoarea plantației la data evaluării.

Denumirea indicatorilor	lei
Cheltuieli financiare pentru pregătirea solului, lei/ha	58000
Cheltuieli financiare pentru plantarea, lei/ha	45000
Cheltuieli financiare pentru îngrijire plantelor (5ani), lei/ha	75000
Cheltuieli financiare pentru instalarea stâlpilor și plasei de sârmă, lei/ha	80000
Volumul total a investițiilor capitale, lei/ha	258000
Cantitatea medie butucilor, buc/ha	2222
Costul unui butuc în vârstă 5 ani, lei	116
Cantitatea butucilor, buc	381
Valoarea butucilor în vârstă de 5 ani, lei	44238,5
Termenul de exploatare utilă a plantațiilor după intrarea lor în rod, ani	25
Uzura anuală, %	4,0
Uzura acumulată la data evaluării. %	80,0
Costul plantației la data evaluării, lei	8847,7
Costul stâlpilor din beton, lei	2667
Total valoarea plantației la data evaluării, lei	11514,7

<http://www.samiralagro.md/images/catalog2011.pdf>

Столбы и аксессуары Столбы для лозы и др. для дачного хозяйства, продукция европейского качества. 	Costul unui stâlp nou este de 70 lei. În urma inspectării s-a determinat deprecierea acumulată 70%. Costul unui stâlp este 21 lei.
---	---

6.2. DETERMINAREA VENITULUI RATAT

Calculul venitului ratat se realizează prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare care nu au fost primite pentru perioada de restabilire a producerii veniturilor de către titularii drepturilor de teren, ce le-ar fi primit în condiții normale de afaceri, în cazul în care drepturile lor nu ar fi fost încălcate.

Venitul proprietarilor ale terenurilor constituie diferența pentru o anumită perioadă de timp între încasările și plățile de numerar (în continuare - fluxul de numerar).

Actualizarea fluxurilor de numerar se bazează pe determinarea valorii prezente a veniturilor anuale prognozate pentru o perioadă de calcul determinată. Metoda adiționării presupune însumarea estimărilor individuale a fiecărei componente a ratei de actualizare: rata de bază fără risc și rata riscului.

Rata fără risc compensează valoarea bunurilor în timp atunci când riscul practic este zero. Rata fără de risc este rata procentului compus care în formă de profit poate fi obținută la investirea capitalului în active financiare absolut sigure. Rata fără risc este acceptată rata de bază (rata ce se aplică la operații de bază a politicii monetare) conform Băncii Naționale din Moldova este 13,5% (<http://www.bnm.md>)

Rata riscului reflectă recompensa pe care investitorul așteaptă să o primească pentru banii investiți în bunul imobil. Rata riscului a fost determinată la nivel de 6,5 %

Tipul riscului	Nivelul riscului, grad
Riscuri legate de active	
Politica de expropriere	7
Politica de naționalizare	7
Posibilitatea de finanțare locală	7
Protecția brevetelor, licențelor, contractelor	6
Situația economico-socială	
Stabilitatea politică	8
Coraportori cu investiții străine	5
Regulamentul cu privire la drept de proprietate	7
Situația legislativă	6
Participarea statului în gestiune	6
Dispoziția împotriva sectorului privat	6
Existența și salarizarea forței de muncă	4
Relația cu state adiacente	8
Influența crimei organizate	7
Privilegii pentru concurenți locali	4
Riscuri financiare	
Convertibilitatea valutei naționale	8
Stabilitatea valutei naționale	9
Restricții la capital și comerț	7
Circulația	5
Reglementarea prețurilor	6
Capacitatea pieței	6
Tendința de dezvoltare a economiei	7
Datorii	8
Ratele impozitelor	7
Nivelul inflației	5
Valoarea medie	6,5

La calcularea venitului ratat în urma exproprierii terenului agricol cu viță de vie, în al 20-lea an de rod (anul plantării viei 1985 renovată în 2005 durată medie = 20ani), evaluatorul a utilizat perioada de 5 ani.

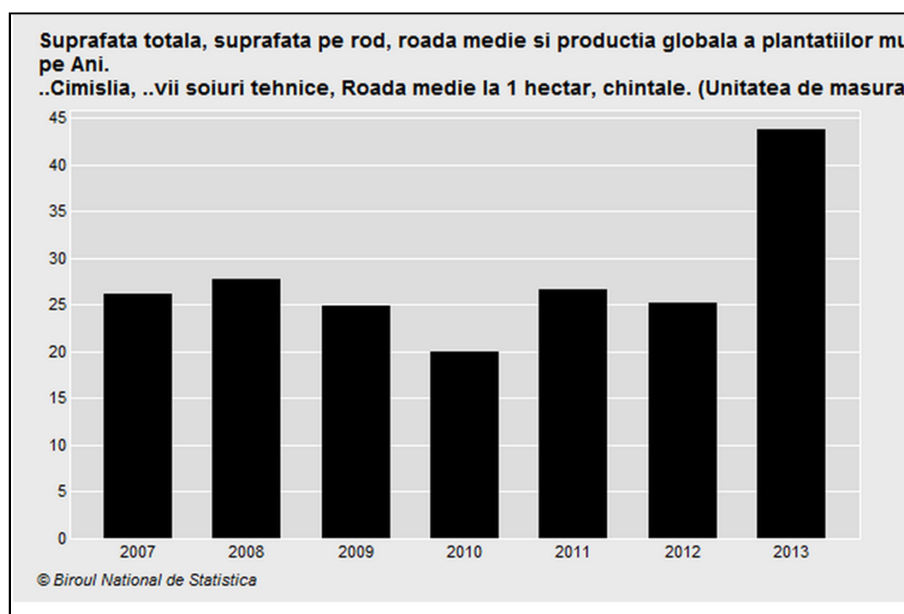
Deasemenea, evaluatorul în calcule a utilizat productivitatea viței de vie pentru r-nul Cimișlia, în baza datelor statistice (graficul este prezentat mai jos). Dat fiind faptul că recolta variază de la an la an, evaluatorul a utilizat mărimea medie a ultimilor 5 ani.

<http://statbank.statistica.md/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>



Roda medie (vii soiuri tehnice) la 1 hectar/ chintale								
Anul	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	medie in ultimii 5 ani
Raionul Cimișlia	35,7	33,8	23,2	26,8	5,7	53,1	100,9	43,38

În concluzie: roada medie a strugurilor soiuri tehnice constituie 4338 kg/ha



Deasemenea, evaluatorul utilizează mărimea de 10% la cheltuielile operaționale, conform Hotărârii Guvernului nr. 1040 din 19.09.2007 cu privire la unele măsuri de impulsare a ritmurilor de dezvoltare a sectorului vitivinicol.

Prețul mediu prezentat mai jos este pentru toate soiurile de struguri.

<http://statbank.statistica.md/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>



În concluzie: prețul mediu a strugurilor constituie 3,6 lei/kg

La etapa calculării venitului ratat, evaluatorul a diminuat productivitatea cu 30%, dat fiind faptul că cantitatea de roadă recoltată este mai mică comparativ cu o viță de vie nouă. Deasemenea, vița de vie fiind în stare bună și îngrijită evaluatorul a calculat venitul ratat pentru o perioadă de 5 ani.

Calculul venitului ratat

Cantitatea butucilor, buc	381
Denumirea soiurilor	Aligote
Vârsta vitei de vie la data evaluării, ani	20
Vârsta intrării pe rod	5
Termenul de exploatare util a plantațiilor după intrarea lor în rod, ani	25
Termenul efectiv rămas de exploatare a plantațiilor, ani	5
Recolta proiectată a soiurilor tehnice, kg/ha	5000-7000
Recolta medie a soiurilor tehnice în ultimii 5 ani în raionul Cimișlia, kg/ha	4338,00
Cantitatea medie butucilor pe 1ha	2222
Productivitatea medie de la un butuc, kg	1,95
Productivitatea globală, kg	743,8
Productivitatea globală, ținând cont de anul plantării, kg	632,3
Preț comercial, lei/kg	3,60
Venitul brut potențial anual, lei	2276,1
Rata de actualizare, %	20

Anul	2015	2016	2017	2017	2018
Denumirea soiurilor	Aligote				
Catitatea buticilor, buc	381				
Termenul efectiv rămas de exploatare a plantațiilor, ani	5				
Productivitatea globală, kg	632,3	632,3	632,3	632,3	632,3
Preț comercial, lei/kg	3,60	3,8	4,0	4,2	4,4
Venitul brut potențial anual, lei	2276,1	2389,9	2509,4	2634,9	2766,6
Cheltuieli operaționale total, lei (10%)	227,6	239,0	250,9	263,5	276,7
Venitul operațional net, lei	2048,5	2150,9	2258,5	2371,4	2490,0
Coeficientul de actualizare	0,8333	0,6944	0,5787	0,4823	0,4019
Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar	1707,1	1493,7	1307,0	1143,6	1000,7
Venitul ratat	6652				

7. CONCLUZII

Cuantumul despăgubirii	
Indicatori	lei
Valoarea plantatiei la data evaluării, lei	11 515
Venitul ratat	6 652
Total	18 167

8. IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Raportul de evaluare este valabil doar în volum complet și doar în scopuri menționate în el.
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru verificarea corespunderii utilizării curente a proprietății imobiliare destinației legale. Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice reclamații sau restricții, înafară de cele expuse în raport.
3. Procesul de evaluare s-a efectuat în baza informației puse la dispoziție de către Beneficiar. Evaluatorul nu este obligat să verifice autenticitatea acestei informații de aceea rezultatul evaluării este valabil doar în cazul veridicității documentației prezentate pentru evaluare.
4. Evaluatorul nu este obligat să anexeze la raport absolut toate materialele (fotografii, planuri, desene tehnice, etc.) privind obiectul evaluat. Toate desenele și fotografiile sunt incluse în raport pentru a ajuta cititorul să-și formeze o impresie generală despre proprietatea estimată.
5. Evaluatorul presupune lipsa unor factori latenți, substanțelor periculoase și/sau dăunătoare ce pot influența procesul de evaluare, starea proprietății, starea solului. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existența acestor factori și nici pentru necesitatea depistării lor.
6. Atât clientul, cât și evaluatorul nu pot utiliza raportul de evaluare în alt scop decât cel specificat de contractul de prestare a serviciilor de evaluare sau de raportul de evaluate.
7. Evaluatorul nu este obligat să se prezinte în judecată în ceea ce privește efectuarea evaluării, decât dacă această obligație este autentificată prin chemare oficială.
8. Concluzia evaluatorului în privința estimării valorii despăgubirii este valabilă timp de 90 zile de la data evaluării. Evaluatorul nu poartă responsabilitate pentru modificările factorilor economici, juridici sau alți factori ce pot apărea după data evaluării și pot influența valoarea de piață a proprietății evaluate.
9. Raportul de evaluare conține opinia, concluzia profesională în ceea ce privește valoarea de piață a proprietății și nu este o garanție că obiectul evaluat poate fi vândut pe piața liberă la prețul specificat în raport.

9. FOTOGRAFIILE OBIECTULUI

ANEXE