



AGENȚIA RELAȚII FUNCIARE ȘI CADASTRU
A REPUBLICII MOLDOVA

ÎNREGISTRAT
Ministrul Justiției
al Republicii Moldova
nr. 614 din „10” octombrie 2008
_____ V. Pîrlog

ORDIN nr. ____

“05” septembrie 2008

or. Chișinău

*„Despre aprobarea Metodologiei de evaluare a
bunurilor imobile confiscate, naționalizate sau scoase
în orice alt mod din posesia persoanelor supuse
represiunilor politice”*

În conformitate cu art. 12 al Legii nr. 1225-XII din 8 decembrie 1992 privind reabilitarea victimelor represiunilor politice (Monitorul Parlamentului Republicii Moldova, 1992, nr.12, art.363), Regulamentul privind restituirea valorii bunurilor prin achitarea de compensații persoanelor supuse represiunilor politice, precum și achitarea compensației în cazul decesului ca urmare a represiunilor politice, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 627 din 5 iunie 2007 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2007, nr. 78-81, art. 656), Legea nr. 989- VI din 18 aprilie 2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 958 din 4 august 2003 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2003, nr. 177, art. 1006)

ORDON:

1. Se aprobă Metodologia de evaluare a bunurilor imobile confiscate, naționalizate sau scoase în orice alt mod din posesia persoanelor supuse represiunilor politice (anexa nr. 1 la prezentul ordin).
2. Metodologia se aplică la efectuarea lucrărilor de evaluare a bunurilor imobile confiscate, naționalizate sau scoase în orice alt mod din posesia persoanelor supuse represiunilor politice de către evaluatorii și inginerii cadastrali din cadrul Întreprinderii de Stat „Cadastru” și oficiile cadastrale teritoriale.

3. Serviciile de evaluare a bunurilor imobile confiscate, naționalizate sau scoase în orice alt mod din posesia persoanelor supuse represiunilor politice se prestează conform tarifelor elaborate și aprobate prin ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru.
4. Plata pentru serviciile de evaluare a bunurilor confiscate, naționalizate sau scoase în orice alt mod din posesia persoanelor supuse represiunilor politice se efectuează de către beneficiarii serviciilor de evaluare.

Director general

Alexandr Bannicov

METODOLOGIA DE EVALUARE A BUNURILOR IMOBILE CONFISCATE, NAȚIONALIZATE SAU SCOASE ÎN ORICE ALT MOD DIN POSESIA PERSOANELOR SUPUSE REPRESIUNILOR POLITICE

I. Dispoziții generale

- 1.1 Metodologia de evaluare a bunurilor imobile confiscate, naționalizate sau scoase în orice alt mod din posesia persoanelor supuse represiunilor politice (în continuare Metodologia) stabilește procedura identificării și determinării valorii de piață a bunurilor imobile cu destinație locativă și a bunurilor imobile cu destinație nelocativă confiscate, naționalizate sau scoase în orice alt mod din posesia persoanelor supuse represiunilor politice(în continuare obiecte ale evaluării).
- 1.2 Prezenta Metodologie este destinată evaluatorilor oficiilor cadastrale teritoriale, filialele Întreprinderii de Stat „Cadastru”.

II. Procedura de identificare a obiectelor evaluării

- 2.1 Lucrările de evaluare a obiectelor evaluării se execută în baza cererii scrise depuse de beneficiarul serviciilor de evaluare.
- 2.2 La cerere se anexează:
- a) copia buletinului de identitate, care confirmă cetățenia Republicii Moldova;
 - b) decizia de reabilitare adoptată de către autoritatea publică de resort;
 - c) actele ce atestă confiscarea, naționalizarea bunurilor sau scoaterea lor în orice alt mod din posesie, eliberate de arhive și de alte instituții abilitate;
 - d) actele cu descrierea obiectelor evaluării eliberate de arhivă și alte instituții abilitate;
- 2.3 Evaluării se supun:
- a) Bunurile imobile care există în natură și au documentație tehnică;
 - b) Bunurile imobile care nu există, dar pentru care sunt prezentate acte eliberate de arhivă și alte instituții abilitate, cu descrierea caracteristicilor tehnice minim necesare evaluării;
- 2.4 În cazul în care actele prezentate de către beneficiar conțin informații incomplete, evaluatorul va admite în calcule următoarele caracteristici tehnice:
- a) Materialul pereților – nuiele tencuite cu argilă;
 - b) Materialul acoperișului – oale;
 - c) Înălțimea construcțiilor de bază – 2,5 m;
 - d) Înălțimea construcțiilor accesorii- 2,2 m;
 - e) Vîrsta cronologică – 20 ani.
- 2.5 În cazul în care lipsește informația despre suprafața construcției sau suprafața încăperii obiectul nu se evaluează.

III. Modul de determinare a valorii de piață a bunurilor imobile confiscate, naționalizate sau scoase în orice alt mod din posesia persoanelor supuse represiunilor politice

3.1 Obiectul evaluării

Se disting următoarele tipuri de bunuri imobile supuse evaluării în cadrul prezentei Metodologii:

- a) Case individuale de locuit și construcțiile/edificiile accesorii acestora;

- b) Construcții cu destinație nelocativă și construcțiile/edificiile accesorii acestora;
- c) Încăperi cu destinație locativă.

3.2 Metodele de evaluare aplicate

În cadrul evaluării se aplică următoarele metode de evaluare: metoda cheltuielilor și metoda analizei comparative a vânzărilor.

3.3 Aplicarea metodei cheltuielilor

La evaluarea bunurilor imobile prin metoda cheltuielilor se utilizează următoarea formulă de calcul:

$$VP_{ch} = \left[\sum_{i=1}^n (Vc_i - Da_i) * K_{localitate} \right] \quad (1)$$

unde:

VP_{ch} - valoarea de piață a bunului imobil calculată prin metoda cheltuielilor;

$\left[\sum_{i=1}^n (Vc_i - Da_i) * K_{localitate} \right]$ - suma valorilor estimate prin metoda cheltuielilor a construcțiilor și/sau edificiilor;

Vc - valoarea de reconstituire a construcției și/sau edificiului evaluate;

Da - deprecierea acumulată a construcției și/sau edificiului;

$K_{localitate}$ - coeficientul de amplasare a bunului imobil (anexa nr.1 coloana 5).

3.3.1 *Valoarea de reconstituire a caselor individuale de locuit și construcțiilor accesorii acestora și a încăperilor cu destinație locativă* se calculează după formula:

$$Vc = (Cu.c. / K_{1997-1991}) * Ka * Vc(Sc) \quad (2)$$

unde:

Vc - valoarea de reconstituire a construcției de bază cu destinație locativă și/sau construcțiilor accesorii acesteia, încăperilor cu destinație locativă;

$Cu.c.$ - costul unei unități de comparație determinat în baza "Culegerilor indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobile pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire" aprobată de Ministerul Finanțelor la 15 iunie 1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 43-44, art. 68)

$K_{1997-1991}$ - coeficientul de transformare a prețurilor din anul 1997 în prețurile constante ale anului 1991, care constituie 2670;

Ka - coeficientul de transformare a prețurilor constante din anul 1991 în prețurile curente la data evaluării. Ka se stabilește trimestrial de către Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova și reflectă dinamica prețurilor în construcții față de prețurile constante ale anului 1991. Pentru trimestrul II al anului 2008, Ka constituie 18894;

$Vc(Sc)$ - volumul fizic/ suprafața totală a construcției și/sau edificiului

3.3.2 *Valoarea de reconstituire a construcțiilor cu destinație nelocativă* se calculează după formula:

$$Vc = Cu.c. * K_1 * K_2 * K_3 * Vc \quad (3)$$

unde:

Vc - valoarea de reconstituire a construcțiilor cu destinație nelocativă;

$Cu.c.$ - costul unei unități de comparație determinat în baza "Culegerilor indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe din 14.06.1970", editate în anii 1969-1971.

K_1 - coeficientul de transformare a prețurilor din anul 1969 în anul 1984, care constituie 1,20

K_2 - coeficientul de transformare a prețurilor din anul 1984 în anul 1991, care constituie 1,52

K_3 - coeficientul de transformare a prețurilor constante din anul 1991 în prețurile curente la data evaluării. K_3 se stabilește trimestrial de către Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova și

reflectă dinamica prețurilor în construcții față de prețurile constante ale anului 1991. Pentru trimestrul II al anului 2008, K_3 constituie 20077 ;
 V_c - volumul fizic al construcției;

3.3.3 Deprecierea acumulată (D_a) reprezintă suma uzurii fizice (U_f), deprecierei funcționale (D_f) și deprecierei economice (D_e).

$$D_a = U_f + D_f + D_e \quad (4)$$

U_f - uzura fizică a construcției/edificiului (tabelul 1);

D_f - deprecierea funcțională considerată nulă;

D_e - deprecierea economică (anexa nr. 1, coloana nr. 4);

- Uzura fizică a bunurilor imobile este apreciată prin metoda vârstei efective. În contextul prezentei metodologii vârsta efectivă este egală cu vârsta cronologică a bunului imobil.
- Deprecierea funcțională a construcțiilor/edificiilor nu va fi luată în considerație la evaluarea bunurilor imobile ce aparțin victimelor represiunilor politice.
- Deprecierea economică a bunurilor imobile este apreciată în funcție de diferența dintre cuantumul plății chiriei pentru bunurile imobile amplasate în localitățile rurale și cuantumul plății chiriei pentru bunurile imobile amplasate în localitățile urbane conform legii bugetului pe anul respectiv.
- În cazul în care deprecierea acumulată a construcției/ edificiului va fi egală cu 90 % și mai mult, în calcule se admite deprecierea acumulată de 90%.

Tabelul 1

Determinarea uzurii fizice a obiectului evaluării în funcție de vârsta efectivă

Bunuri imobile cu destinație locativă		Bunuri imobile cu destinație nelocativă	
Vârsta efectivă (cronologică), ani	Gradul de uzură fizică (%)	Vârsta efectivă (cronologică), ani	Gradul de uzură fizică (%)
5	10	5	0
10	15	10	9
15	20	15	15
20	25	20	21
25	30	25	27
30	40	30	33
40	50	40	45
50	55	50	57
60	65	60	70

3.4. Aplicarea metodei analizei comparative a vânzărilor

3.4.1 La evaluarea *caselor individuale de locuit și construcțiilor/edificiilor accesorii* și a încăperilor cu destinație locativă amplasate în localitățile urbane se utilizează următoarea formulă de calcul:

$$VP_{acv} = V_i * K_p \quad (5)$$

unde:

VP_{acv} - valoarea de piață a bunului imobil calculată prin metoda analizei comparative a vânzărilor;

V_i - valoarea bunului imobil estimată în scopul impozitării;

K_p - coeficientul de actualizare a valorii, care constituie 1,4.

3.4.2 În localitățile urbane și rurale cu grad sporit de dezvoltare a pieței bunurilor imobiliare, metoda analizei comparative a vânzărilor, pentru obiectele evaluării, se aplică în modul stabilit prin

Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 4 august 2003.

3.5 Reconcilierea rezultatelor evaluării

La etapa reconcilierii valorilor evaluatorul determină valoarea de piață a bunului imobil prin metoda mediei ponderate, atribuind ponderea valorică de 40 % rezultatului obținut prin metoda cheltuielilor și ponderea valorică de 60 % rezultatului obținut prin metoda analizei comparative a vânzărilor. Valoarea de piață se estimează după formula:

$$V_{b.i.} = VP_{ch} * 0,4 + VP_{acv} * 0,6 \quad (6)$$

unde:

$V_{b.i.}$ – valoarea de piață a bunului imobil;

VP_{ch} – valoarea estimată a obiectului evaluării prin metoda cheltuielilor;

VP_{acv} – valoarea estimată a obiectului evaluării prin metoda analizei comparative a vânzărilor.

Pentru localitățile rurale cu piața imobiliară slab dezvoltată, la reconcilierea rezultatelor evaluării, rezultatul obținut prin metoda analizei comparative a vânzărilor se consideră valoarea medie a caselor de locuit prezentată de către autoritățile administrației publice locale. Pentru localitățile în care autoritățile administrației publice locale nu au prezentat informația de piață despre casele individuale de locuit se utilizează valoarea medie pe raion.

3.6 Rezultatele lucrărilor de evaluare se prezintă în raportul de evaluare cu indicarea valorii fiecărui bun imobil ce constituie obiect al evaluării. În conformitate cu art. 11 al Legii cu privire la activitatea de evaluare, raportul de evaluare se întocmește în două exemplare dintre care unul se transmite beneficiarului evaluării, iar al doilea se păstrează în arhiva Oficiului Cadastral Teritorial timp de 5 ani. La raportul de evaluare se anexează copiile de pe actele care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare și copiile de pe actele în baza cărora au fost determinate caracteristicile tehnice ale obiectului evaluării.