



RP

CONSILIUL MUNICIPAL CHIȘINĂU

DECIZIE

Nr. 3/24din 02 aprilie 2013

Pentru aprobarea Metodologiei
calculării prețului estimativ al
terenurilor din intravilanul municipiului
Chișinău

În scopul ajustării valorii (prețurilor) terenurilor proprietate municipală, având în vedere decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 11/2 din 23.09.2010 „Cu privire la aprobarea Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău”, decizia Consiliului municipal Chișinău nr. 1/16 din 10.02.2011 „Cu privire la aprobarea planului de activități prioritare potrivit Concepției gestiunii resurselor funciare din orașul Chișinău”, prevederile Cartei Europene a Autonomiei Locale din 15.10.1985, Legii privind administrarea și deetatzarea proprietății publice nr. 121-XVI din 04.05.2007, Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, în temeiul art. 14 alin. (2) lit. b), alin. (3), art. 19 alin. (4) și art. 74 – 77 din Legea nr. 436-XVI din 28.12.2006 privind administrația publică locală, Consiliul municipal Chișinău DECIDE:

1. Se aprobă Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău (se anexează).

2. Se pune în aplicare Metodologia specificată la pct.1, începând cu 01.05.2013, iar în cazul contractelor cu executare succesivă - începând cu data noului an de plată care survine după 01.05.2013.

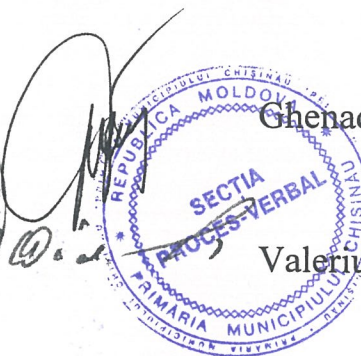
3. Viceprimarul de ramură al municipiului Chișinău și directorul Direcției generale arhitectură, urbanism și relații funciare vor asigura controlul îndeplinirii prevederilor prezentei decizii.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Ghenadie Dumanschi

CONTRASEMNAT:
SECRETAR AL CONSILIULUI

Valeriu Didencu



PENTRU CONFORMITATE
ȘEFUL SECȚIEI PROCES-VERBAL A PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CHIȘINĂU
G. Cereș E. Clapăciuc
(semnătură) (numele cu familie, prenumele)
"09" 04 2013



Anexă
la decizia Consiliului municipal Chișinău
nr. 3/24 din 02.04.2013

METODOLOGIA CALCULĂRII PREȚULUI ESTIMATIV AL TERENURILOR DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CHIȘINĂU

I.	Dispoziții generale	3
II.	Sistemul de formare a prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău.....	3
2.1	Determinarea valorii medii ajustate	4
2.2	Determinarea valorii medii zonale a terenurilor	6
2.3	Determinarea prețului estimativ al terenului	9
III.	Automatizarea procesului de calcul al prețului estimativ	10

Anexe la Metodologie

Anexa 1.	Împărțirea zonală a teritoriului municipiului Chișinău	11
Anexa 2.	Harta zonală a municipiului Chișinău.....	12
Anexa 3.	Harta zonală în funcție de amplasarea teritoriului.....	13
Anexa 4.	Valoarea coeficientului de amplasare în funcție de zonă.	14
Anexa 5.	Asigurarea cu rețele tehnice pentru zonele municipiului Chișinău.	15
Anexa 6.	Evaluarea factorilor specifici pentru zonele municipiului Chișinău	20
Anexa 7.	Borderoul de calcul al prețului estimativ al unui teren individual.	25
Anexa 8.	Borderoul de calcul al plății de arendă a unui teren individual.	26
Anexa 9.	Borderoul de calcul privind prețul inițial de adjudecare a dreptului de arendă.....	27
Anexa 10.	Borderoul de calcul privind plata de arendă a terenului aferent obiectivului privat.	28
Anexa 11.	Borderoul de calcul privind valoarea plății funciare.	29

I. Dispoziții generale

Metodologia calculării prețului estimativ al terenurilor destinate construcțiilor din intravilanul municipiului Chișinău (în cele ce urmează – Metodologia), este elaborată în baza Legii nr. 1308 - XIII din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și Hotărârii Guvernului nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente.

Metodologia se utilizează la vânzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Metodologia ia în considerație unii factori care influențează calculul prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, obiectivizează influența factorilor (în cazul în care acest lucru este posibil), precum și argumentează determinarea valorii de pornire la calcularea prețului estimativ al unui teren concret.

În sensul prezentei metodologii, următoarele noțiuni principale semnifică:

Prețul estimativ al terenurilor (PET) – reprezintă valoarea estimată a terenurilor utilizată de autoritățile administrației publice locale ale municipiului Chișinău la vânzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, la arendarea lor, precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică.

Prețul normativ (PN) al pământului - constituie o măsură de estimare a valorii lui echivalente cu potențialul natural și economic al acestuia, și se determină conform Legii nr. 1308 - XIII din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Valoarea medie ajustată a terenurilor (VMAT) – este prețul normativ ajustat cu (la care se adaugă) cheltuielile pentru amenajarea inginerescă.

Valoarea medie zonală (VMZ) – reprezintă valoarea medie ajustată adaptată pentru fiecare zonă, în funcție de amplasarea geografică, asigurarea cu rețele tehnice (apă, canalizare, electricitate, comunicații etc.) și dezvoltarea în fiecare zonă a factorilor specifici.

Factori specifici – factori determinați de asigurarea terenului cu rețele tehnice, dezvoltarea rețelelor de transport, depărtarea de la centrul orașului, dezvoltarea infrastructurii sociale, situația criminogenă, situația ecologică.

Coeficientul factorilor specifici - reprezintă valoarea cumulată a tuturor factorilor specifici pentru un anumit teren.

II. Sistemul de formare a prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău

Calculul prețului estimativ al pământului în municipiul Chișinău se realizează în 3 etape:

- (1) determinarea valorii medii ajustate,
- (2) determinarea valorii medii zonale și
- (3) determinarea prețului estimativ al unui teren individual.

2.1 Determinarea valorii medii ajustate

Prețul terenurilor din intravilanul municipiului (cu excepția loturilor de pământ de pe lângă casă și celor agricole) se calculează pornind de la indicii cadastrali medii, locul amplasării terenurilor, suprafața lor, accesul la căile de comunicații, precum și amenajarea acestora. În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (3) al Legii RM nr. 1308 - XIII din 25.07.97, la prețul normativ al terenurilor localităților (cu excepția loturilor de pământ de pe lângă casă), al celor ocupate de obiective industriale, de transport, de alte obiecte neagricole, se adaugă și cheltuielile de amenajare inginerescă a teritoriului. Cheltuielile de amenajare inginerescă a teritoriului în prezenta metodologie sunt calculate pentru oraș în ansamblu, fiind raportate la suprafața terenurilor pretabile pentru construcție conform datelor cadastrale.

Valoarea medie ajustată (V_m) se determină prin suma prețului normativ al unei unități de teren și cheltuielile pentru amenajarea inginerescă ce revin la o unitate de suprafață. Prețul normativ al unei unități de teren se stabilește prin bonitatea medie a solului înmulțită la tariful pentru o unitate grad-hectar.

Valoarea medie ajustată (V_m) se calculează după formula:

$$V_m = (P_a + (C_e / S_c))$$

unde,

V_m – valoarea medie ajustată;

P_a - prețul unui ha de pământ din intravilanul localităților;

C_e - costurile existente pentru dezvoltarea infrastructurii ingineresti a urbei (valoarea de bilanț a rețelelor tehnice);

S_c - suprafața totală destinată construcției.

Prețul normativ al unei unități de teren se determină în conformitate cu articolul 10 al Legii nr. 1308 din 25.07.1997. Tariful se stabilește pentru o unitate convențională (grad-hectar) pe baza indicilor cadastrali (cantitativi și calitativi). Tariful actual pentru un grad-hectar al terenului (**T_{gh}**) din intravilanul municipiului Chișinău constituie **19873,34 lei**.

Prețul normativ reprezintă produsul dintre prețul unui grad-hectar (**T_{gh}**) și bonitatea medie a solului (**B_m**).

$$P_a = B_m * T_{gh}$$

unde,

P_a - prețul unui ha de pământ din intravilanul localităților;

B_m – bonitatea medie a solului pe republică;

T_{gh} – tariful pentru un grad-hectar.

Pentru terenurile ocupate de obiective industriale, de transport, de alte construcții și pentru terenurile cu altă destinație decât cea agricolă, prețul normativ se calculează în funcție de bonitatea medie a solului stabilită pentru republică (**B_m**), care este de **65 grade**.

În municipiul Chișinău prețul normativ al unui ha de pământ constituie:

$$P_a = 19\,873.34 \text{ lei/grad-hectar} * 65 \text{ grade} = 1\,291\,767.1 \text{ lei/ha.}$$

Cheltuielile pentru amenajarea inginerescă s-au determinat pentru obiectivele și comunicațiile de uz public, care asigură funcționarea socială și de producție a orașului. Elementele amenajării ingineresti a teritoriului și costul fondurilor fixe ale activității de bază s-au stabilit în conformitate cu datele de bilanț ale întreprinderilor și organizațiilor municipale

la data de 01.01.2012 și se prezintă în tabelul de mai jos.

Tabelul 1: Valoarea fondurilor fixe ale infrastructurii ingineresti aflate la balanța întreprinderilor și organizațiilor municipale la data de 01. 01. 2012.

#	Tipul de rețele	Valoarea de bilanț (lei)
1.	Asigurarea cu rețele de apeduct și canalizare	595 692 298
2.	Asigurarea cu rețele electrice:	420 856 305
2.1.	rețelele electrice orășenești	394 708 131
2.2.	rețelele electrice ale întreprinderii „Lumteh”	26 148 174
3.	Asigurarea cu rețele termice	272 007 526
4.	Asigurarea cu rețele de gaze naturale	61 173 012
5.	Asigurarea cu rețele telefonice orășenești	515 956 637
6.	Canalizare pluvială	174 297
	Total	1 865 860 075

În conformitate cu datele bilanțului funciar municipal, suprafața de teren valorificată în municipiu (oraș) constituie 12297 ha.

$S_c=12297$ ha

Costul mediu al infrastructurii tehnice (**C_m**) la 1 ha de teren sau mărimea cheltuielilor pentru amenajarea inginerescă la 1 ha de teren se calculează prin valoarea de bilanț a fondurilor fixe ale infrastructurii ingineresti aflate la balanța întreprinderilor și organizațiilor municipale la data de 01.01.2012, raportată la suprafața totală valorificată în municipiul Chișinău.

$$C_m = C_e / S_c$$

unde,

C_m – costul mediu al infrastructurii tehnice pentru 1 ha de teren;

C_e – costurile ingineresti (valoarea de bilanț a fondurilor fixe ale infrastructurii ingineresti aflate la balanța întreprinderilor și organizațiilor municipale la data de 01. 01. 2012);

S_c – suprafața totală valorificată în municipiul Chișinău.

Astfel, costul mediu al infrastructurii tehnice pentru 1 ha de teren (**C_m**) în municipiul Chișinău, constituie:

$$C_m = 1\,865\,860\,075 \text{ lei} / 12297 \text{ ha} = 151\,730 \text{ lei/ha}$$

Prin urmare, valoarea medie ajustată (**V_m**) alcătuiește suma dintre prețul unui ha de teren din intravilan și costul mediu al infrastructurii tehnice, pentru 1 ha de teren.

$$V_m = P_a + C_m = (1\,291\,767 \text{ lei/ha} + 151\,730 \text{ lei/ha}) = 1\,443\,497 \text{ lei/ha.}$$

2.2 Determinarea valorii medii zonale a terenurilor

Teritoriul oraşului a fost divizat în 158 de unităţi teritoriale, numite zone. Repartizarea zonelor pe sectoarele municipiului Chişinău este următoarea:

1. Botanica - 22 de zone;
2. Buiucani - 43 de zone;
3. Centru - 30 de zone;
4. Ciocana - 31 de zone;
5. Râşcani - 32 de zone.

Lista zonelor pe sectoarele municipiului şi harta zonală a municipiului Chişinău se prezintă, respectiv, în anexele nr. 1 şi nr. 2. Zonele sunt delimitate pe perimetrul străzilor municipiului. În cazul în care un teren este situat pe suprafaţa a doua zone se face corectarea zonei pe perimetrul porţiunii (părţii) mai mici a lotului de teren, iar pentru calculul preţului estimativ se vor utiliza coeficienţii din zona în care partea de teren este mai mare.

Pentru calcularea valorii de bază ale terenurilor de pământ în zonă (valoarea medie zonală), valoarea medie ajustată a fost adaptată pentru fiecare zonă, în funcţie de amplasarea geografică, asigurarea cu reţele tehnice (apă, canalizare, electricitate, comunicaţii etc.) şi ținându-se cont de dezvoltarea în fiecare zonă a unui şir de **factori specifici**, ce sunt specificaţi în continuare. Influenţa acestora asupra preţului estimativ depinde de destinaţia obiectivului deja existent pe terenul din zona dată.

2.2.1. Algoritmul de calcul

La descrierea algoritmului de calcul a valorii medii zonale, următoarele notaţii semnifică:

z - indicele zonelor, în care este divizat oraşul ($z = 1, Z$);

j - indicele factorilor specifici, ($j = 1, J$);

S_z - suprafaţa zonei (z);

I - indicele categoriilor obiectivelor amplasate pe teritoriul urbei ($I = 1, L$);

Valoarea medie zonală (V_z^I) pentru 1 ha de teren, se obţine prin înmulţirea valorii medii ajustate (V_m) pentru 1 ha de teren, la coeficientul de amplasare a terenului (K_{amp}), şi coeficientul de infrastructură (K_{inf}) pentru zona (z) şi categoria de obiecte (I).

$$V_z^I = V_m * K_{amp} * K_{inf}$$

(1)

K_{amp} – coeficientul aplicat în funcţie de amplasarea terenului.

În acest scop, suprafaţa municipiului Chişinău în funcţie de amplasarea teritorială se divizează în 3 zone: centru, partea centrală şi partea periferică a oraşului. Harta zonării municipiului Chişinău în funcţie de amplasarea teritorială se prezintă în anexa 3. Coeficientul actual privind amplasarea terenului pentru zona centrală a oraşului este de 1,8; pentru partea centrală 1,35; şi pentru partea periferică 1,13. Valoarea coeficientului de amplasare teritorială, în funcţie de zonă se prezintă în anexa nr. 4.

K_{inf} – coeficientul de infrastructură.

Coeficientul de infrastructură reprezintă aprecierea terenului de pământ din zona (z) privind amplasarea pe el a obiectului din categoria (I) sau aprecierea terenului în funcţie de influenţa factorilor specifici.

Coeficientul de infrastructură (K_{inf}) se calculează după formula:

$$K_{inf}=1+(K_{max}-K_{min})*(1-(Q_{z\ max}^I-Q_z^I)/(Q_{z\ max}^I-Q_{z\ min}^I)) \quad (2)$$

unde:

K_{max} - coeficientul maxim privind amenajarea inginerească a terenului, care are valoarea de 1.8;

K_{min} - coeficientul minim privind amenajarea inginerească a terenului, care are valoarea de 1.0 ;

Q_z^I - valoarea coeficientului factorilor specifici;

$Q_{z\ max}^I$ - valoarea maximă a coeficientului factorilor specifici (Q_z^I), care are valoarea de 8.617;

$Q_{z\ min}^I$ - valoarea minimă a coeficientului factorilor specifici (Q_z^I), care are valoarea de 1.686.

Coeficientul (valoarea) factorilor specifici (Q_z^I) reprezintă valoarea cumulată a tuturor factorilor specifici (estimată în puncte) a unui teren de pământ din zona (z) privind amplasarea pe el a obiectului din categoria (I) și se determină după formula:

$$Q_z^I = \sum_{j=1}^z b_j^I * N_j^z \quad (3)$$

unde:

N_j^z - aprecierea în puncte a stării factorului (j) în zona (z) (valoarea numerică poate varia de la 0 până la 10 și se stabilește de către specialiștii - experți în domeniul dat);

b_j^I - ponderea factorului (j) referitor la aprecierea terenurilor privind amplasarea pe ele a obiectelor din grupul (I).

Valoarea coeficientului factorilor specifici pentru fiecare zonă se prezintă în anexa nr. 6. Acest indicator caracterizează importanța stării fiecărui factor specific la aprecierea terenurilor pentru obiectele din categoriile corespunzătoare (ponderea factorilor se stabilește cu ajutorul metodei experților, în calitate de experți fiind posesorii potențiali ai terenurilor din categoriile corespunzătoare).

Valoarea b_j^I se calculează după formula:

$$b_j^I = \sum_{c=1}^{E_I} IM_{jl}^C / \sum_{j=1}^j \sum_{c=1}^{E_I} IM_{jl}^C \quad (4)$$

unde, IM_{jl}^C reprezintă importanța factorului (j) pentru obiectivul din categoria (I), stabilită de expertul c (c=I, E_I) (IM_{jl}^C primește valori de la 0 până la 10).

2.2.2. Estimarea factorilor

În calitate de factori specifici se consideră:

1. Asigurarea cu rețele tehnice;
2. Dezvoltarea rețelelor de transport;
3. Depărtarea de la centrul orașului (Piața Marii Adunări Naționale);
4. Dezvoltarea infrastructurii sociale;
5. Situația criminogenă;
6. Situația ecologică.

Ținând cont destinațiile posibile ale obiectivelor amplasate pe teritoriul municipiului, se stabilește ponderea tuturor factorilor specifici enumerați mai sus, conform formulei (4), în valoare de:

1. Asigurarea cu rețele tehnice -0,14;
2. Dezvoltarea rețelelor de transport -0,16;
3. Depărtarea de la centrul orașului - 0,45;
4. Dezvoltarea infrastructurii sociale - 0,07;
5. Situația criminogenă - 0,09;
6. Situația ecologică - 0,09.

Pentru a aprecia asigurarea cu rețele tehnice, specialiștii Institutului "Chișinăuproiect" au stabilit asigurarea fiecărei zone cu următoarele tipuri de rețele: apeducte, canalizare, canalizare pluvială, rețele termice, rețele de gaz, rețele electrice, rețele de telecomunicații. Asigurarea cu rețele tehnice se prezintă în anexa nr. 5.

Aceiași specialiști au stabilit de asemenea și cota-parte (în %) a fiecărui tip de rețele într-o zonă asigurată integral cu rețele:

- apeducte -10%;
- canalizare -10%;
- canalizare pluvială - 10%;
- rețele termice - 50%;
- rețele de gaz - 5%;
- rețele electrice - 10%;
- rețele de telecomunicații - 5%.

În aceste condiții, coeficientul ce reflectă asigurarea sectorului sau zonei (z) cu rețele tehnice se calculează în următorul mod:

$$Nr^z = 0.01(AP^z + CN^z + CF^z + RE^z) + 0.05(G^z + T^z) + 0.5RT^z$$

unde, AP^z CN^z CF^z RE^z G^z T^z RT^z reprezintă asigurarea (în %) a zonelor respective cu apeducte și canalizare, canalizare pluvială, rețele electrice, gaz natural, telecomunicații, rețele termice.

Distanța de la centrul orașului se apreciază în puncte, conform tabelului 2:

Tabelul 2: Distanța de la centrul orașului

Distanța (în metri)	Valoarea (în puncte)
0 – 200	10,0
201 – 450	9,5
451 - 750	9,0
751 - 1100	8,5
1101 - 1500	8,0
1501 - 1950	7,5
1951 - 2450	7,0
2451 - 2950	6,5
2951 - 3600	6,0
3601 - 4200	5,5

Distanța (în metri)	Valoarea (în puncte)
4201 - 4850	5,0
4851 - 5600	4,5
5601 - 6450	4,0
6451 - 7400	3,5
7401 - 8500	3,0
8501 - 9700	2,5
9701 - 11100	2,0
11101 - 12700	1,5
12701 - 14400	1,0
mai mult de 14400	0,5

Ceilalți factori au fost apreciați de către experții în domeniu din diferite instituții municipale (vezi anexa nr. 6)

Coeficientul (valoarea) factorilor specifici (Q_z^I) se calculează conform formulei (3) .

Coeficientul de infrastructură (K_{inf}) se calculează după formula (2) și se prezintă în anexa nr. 6.

Valoarea medie zonală a terenurilor, pentru toate categoriile de obiective, se determină după formula (1).

2.3 Determinarea prețului estimativ al terenului

Prețul estimativ al terenurilor individuale (P_i) se determină pornind de la valoarea medie zonală (V_z^I) pentru 1 ha înmulțită la suprafața terenului individual.

$$P_i = V_z^I * S_i \quad (5)$$

V_z^I – valoarea medie zonală

S_i – suprafața terenului individual.

Borderoul de calcul al prețului estimativ al unui teren individual pentru vânzarea terenului (liber de construcții) se prezintă în anexa nr. 7.

Valoarea estimativă de arendă (A_i) a unui teren individual proprietate publică se determină după cum urmează:

$$A_i = a * P_i \quad (6)$$

unde, a - cota arenzii din prețul estimativ al pământului (variază de la 2 până la 10% în conformitate cu Legea RM nr. 1308 - XIII din 25.07.97 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului).

Pentru municipiul Chișinău, în zona centru, unde coeficientul de amplasare este de 1,8, cota plății anuale de arendă este de 10%. Pentru partea centrală a municipiului unde coeficientul de amplasare este de 1,35, cota plății anuale de arendă constituie 8%, iar pentru partea periferică a municipiului unde coeficientul de amplasare este de 1,13, cota plății anuale de arendă este de 6%. Borderoul de calcul al plății de arendă a terenului pe care nu sunt construcții private se prezintă în anexa nr. 8.

Valoarea estimativă privind prețul inițial de adjudecare a dreptului de arendă (D_i) la licitație sau concurs se determină ca prețul estimativ al unui teren individual (P_i) înmulțit la cota plății privind dreptul de arendă, care se stabilește în cuantum de 50 %. Borderoul de calcul privind estimarea prețului inițial de adjudecare a dreptului de arendă la licitație (concurs) se anexează (anexa nr. 9).

Pentru terenurile aferente obiectivelor privatizate sau care se privatizează, întreprinderilor private, precum și construcțiilor nefinalizate, valoarea estimativă a plății anuale de arendă (A_i) constituie 2% din prețul estimativ al terenului individual. Borderoul de calcul al plății de arendă a terenului aferent obiectivului privat se prezintă în anexa nr. 10.

Valoarea plății funciare (P_f) pentru folosirea terenurilor aferente obiectivelor privatizate sau ale întreprinderilor și obiectivelor private pentru municipiul Chișinău se stabilește în mărime de 2% din prețul estimativ al terenului individual. Borderoul de calcul privind valoarea plății funciare pentru folosirea terenului aferent se anexează (anexa nr. 11).

III. Automatizarea procesului de calcul al prețului estimativ

În scopul asigurării operativității gestionării fondului funciar, a fost automatizat procesul de calcul al prețului estimativ în diviziunea teritorială a municipiului Chișinău. Caracteristicile de bază ale sistemului sunt următoarele:

Destinația

Sistemul este destinat pentru calcularea prețului estimativ, calcularea mărimii arenzii pământului precum și în alte cazuri ce țin de activitatea economică, în funcție de amplasarea obiectului, cu prezentarea geografică a terenului pe harta electronică a municipiului Chișinău.

Asigurarea informațională

Sistemul este susținut de sistemul operațional "WINDOWS", instrumentul de calcul este organizat în aplicația "CADASTRU" a sistemul geoinformațional funciar, reprezentat prin butonul  plasat în bara de instrumente.

Baza informațională se constituie din:

- a) **informația numerică** de calcul care este prezentată în formă tabelară, elaborată în sistemul electronic "Microsoft Excel" și integrat în baza de date cadastrală organizată în RDBMS ORACLE ce conține valorile medii zonale, valoarea estimativă privind plata anuală de arendă, valoarea estimativă privind adjudecarea dreptului de arendă și valoarea estimativă privind plata anuală de arendă a terenurilor aferente pentru fiecare zonă a orașului;
- b) **informația spațială** este prezentată în format digital reprezentată prin strat denumit „ZONA_EVALUAREA” organizat în baza de date geospațială SDO ORACLE (structura „MAP”) care corelează valoarea unui factor general concret în funcție de locul amplasării geografice a terenului.

Posibilitățile sistemului

Sistemul asigură calcularea prețului și valoarea arenzii funciare ale unui teren de pământ concret, în funcție de influența tuturor factorilor asupra acestor mărimi. Pentru fiecare obiect concret calculele se efectuează conform suprafeței grafice a obiectului selectat.

Rezultatele calculului se prezintă în formă de borderou. Borderoul de calcul conține factorii și coeficienții care se utilizează în calcul.

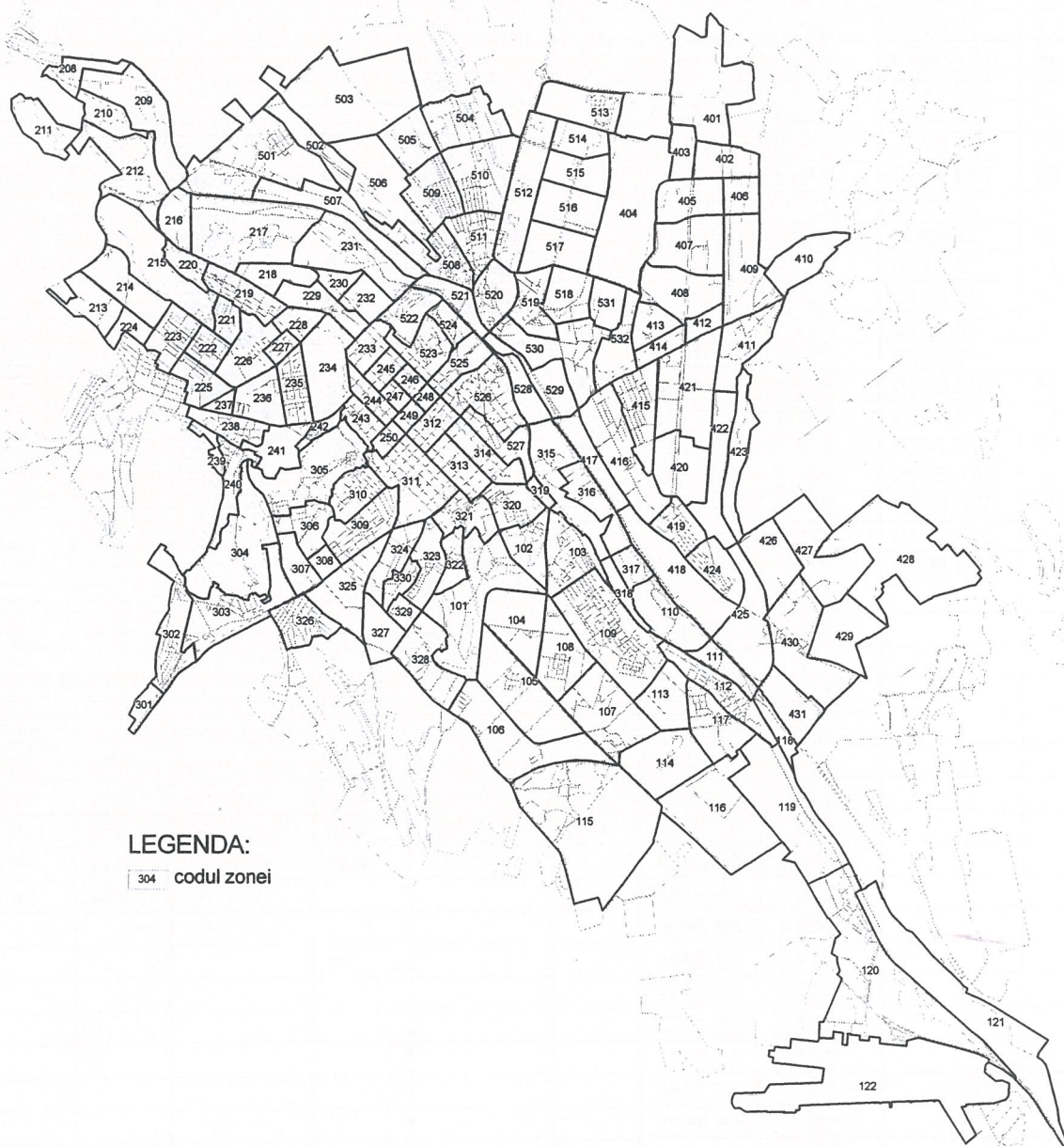
Sistemul asigură actualizarea informației inițiale prin corectarea, modificarea valorilor factorilor, precum și introducerea unor factori noi, ceea ce permite perfecționarea în continuare a metodicii de calcul.

Anexa nr. 1 la Metodologie. Împărțirea zonală a teritoriului municipiului Chișinău

Botanica		Buiucani		Centru		Ciocana		Râșcani	
Zona (cod)	Suprafața (ha)	Zona (cod)	Suprafața (ha)	Zona (cod)	Suprafața (ha)	Zona (cod)	Suprafața (ha)	Zona (cod)	Suprafața (ha)
101	178,9010	208	105,1200	301	19,7695	401	162,1340	501	186,6410
102	53,5741	209	118,5570	302	84,5027	402	52,9983	502	54,3960
103	77,0695	210	40,4378	303	116,1380	403	32,6381	503	191,7070
104	90,8383	211	56,0323	304	157,7560	404	209,6210	504	87,9893
105	137,1280	212	122,1980	305	148,1440	405	66,4090	505	58,5437
106	149,7790	213	65,4372	306	49,6549	406	33,3012	506	124,8580
107	123,4550	214	75,5642	307	37,5550	407	94,8916	507	88,1314
108	83,6159	215	145,6910	308	16,4567	408	87,2866	508	75,5381
109	179,7160	216	42,2920	309	74,9332	409	109,9390	509	73,7721
110	73,7310	217	186,7580	310	38,6272	410	102,6710	510	105,4850
111	34,6208	218	41,1285	311	110,5070	411	74,7982	511	58,8739
112	73,0190	219	55,9348	312	36,7764	412	21,0278	512	116,6870
113	63,2915	220	27,7978	313	49,9073	413	36,4832	513	34,4520
114	102,5410	221	25,4525	314	52,1798	414	25,7837	514	42,5839
115	318,0350	222	30,7795	315	99,5991	415	76,1059	515	54,6826
116	190,6010	223	52,7846	316	59,5890	416	124,6820	516	71,5126
117	76,9923	224	25,2770	317	27,2342	417	51,5316	517	72,4101
118	28,2425	225	44,5151	318	22,0434	418	125,6770	518	57,1376
119	187,6510	226	67,4697	319	10,2640	419	45,1016	519	55,7327
120	328,8220	227	16,3693	320	50,7229	420	83,1694	520	54,4633
121	215,2140	228	27,9681	321	51,8016	421	143,1980	521	40,7771
122	359,8040	229	51,4423	322	30,7306	422	85,3544	522	48,0254
		230	19,8047	323	55,3692	423	60,7765	523	55,1785
		231	123,4160	324	50,2054	424	54,0651	524	25,6035
		232	38,1792	325	89,2049	425	106,8610	525	43,5350
		233	36,5319	326	55,5898	426	75,5770	526	91,1044
		234	98,9650	327	47,0568	427	123,1420	527	46,7948
		235	48,6570	328	86,5808	428	252,5680	528	40,7038
		236	54,2389	329	17,8672	429	88,0198	529	57,1799
		237	11,7386	330	23,6551	430	148,1080	530	113,4474
		238	42,6231			431	60,5834	531	37,6159
		239	25,4457					532	59,8071
		240	46,1436						
		241	52,2951						
		242	13,8112						
		243	29,4296						
		244	30,9347						
		245	24,7066						
		246	15,6535						
		247	14,2013						
		248	10,6272						
		249	14,0057						
		250	16,8381						
TOTAL	3126,64		2193,25		1770,42		2814,50		2325,37

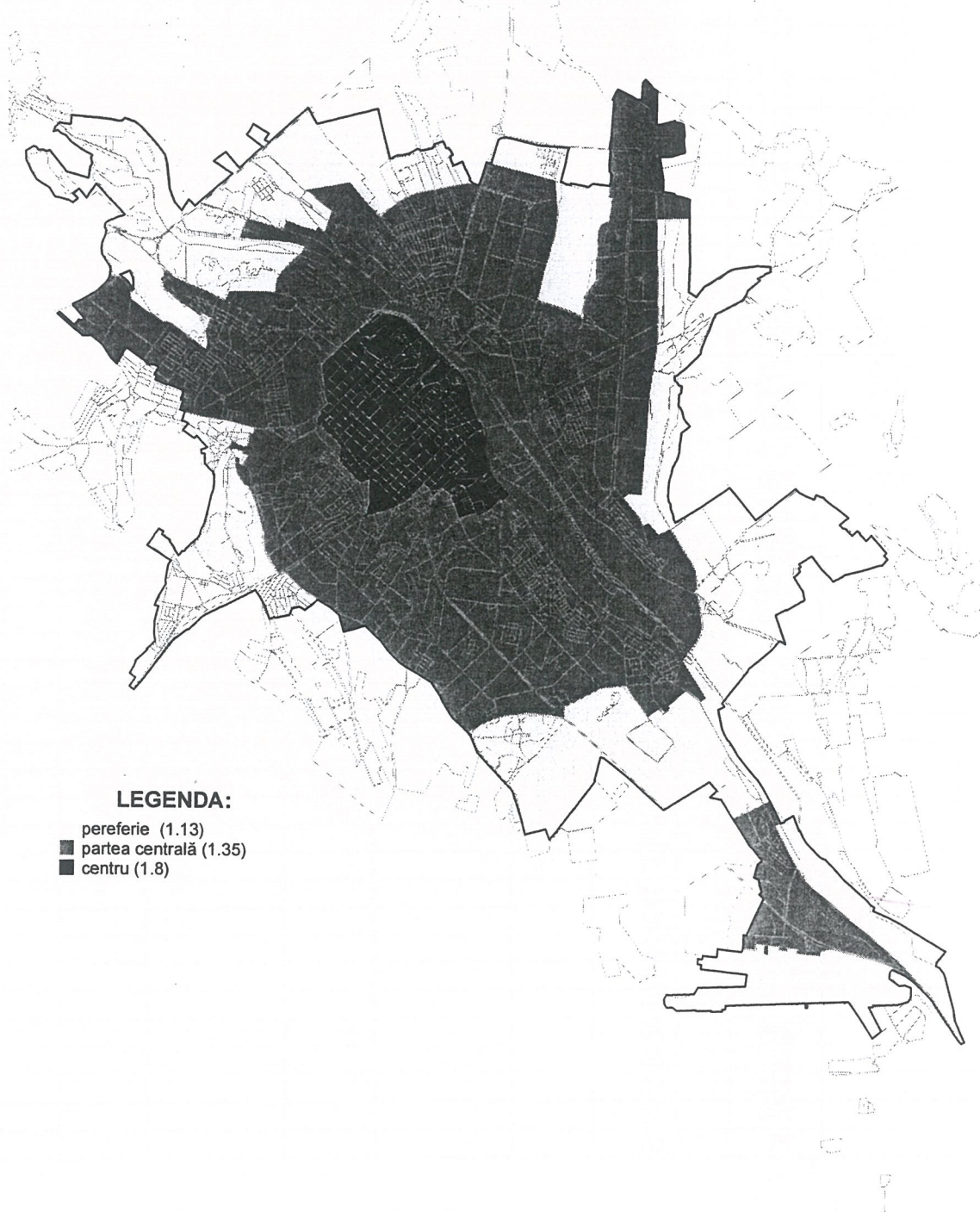
Anexa nr. 2 la Metodologie. Harta zonală a municipiului Chișinău

Zonarea
prețului estimativ al terenului



Anexa nr. 3 la Metodologie. Harta zonală în funcție de amplasarea teritoriului

**Zonarea
teritoriului în funcție de coeficienții de amplasare
(centru, partea centrală, periferie)**



Anexa nr. 4 la Metodologie. Valoarea coeficientului de amplasare în funcție de zonă

Botanica		Buiucani		Centru		Ciocana		Râșcani	
Zona (cod)	Valoarea coefic. de amplasare	Zona (cod)	Valoarea coefic. de amplasare	Zona (cod)	Valoarea coefic. de amplasare	Zona (cod)	Valoarea coefic. de amplasare	Zona (cod)	Valoarea coefic. de amplasare
101	1,35	208	1,13	301	1,13	401	1,35	501	1,13
102	1,35	209	1,13	302	1,13	402	1,35	502	1,13
103	1,35	210	1,13	303	1,13	403	1,35	503	1,13
104	1,35	211	1,13	304	1,13	404	1,13	504	1,13
105	1,35	212	1,13	305	1,35	405	1,35	505	1,13
106	1,35	213	1,35	306	1,35	406	1,13	506	1,35
107	1,35	214	1,35	307	1,35	407	1,35	507	1,35
108	1,35	215	1,13	308	1,35	408	1,35	508	1,35
109	1,35	216	1,13	309	1,35	409	1,13	509	1,35
110	1,35	217	1,13	310	1,35	410	1,13	510	1,35
111	1,35	218	1,35	311	1,80	411	1,13	511	1,35
112	1,35	219	1,35	312	1,80	412	1,35	512	1,35
113	1,35	220	1,35	313	1,80	413	1,35	513	1,13
114	1,13	221	1,35	314	1,80	414	1,35	514	1,35
115	1,13	222	1,35	315	1,35	415	1,35	515	1,35
116	1,13	223	1,35	316	1,35	416	1,35	516	1,35
117	1,35	224	1,35	317	1,35	417	1,35	517	1,35
118	1,13	225	1,35	318	1,35	418	1,35	518	1,35
119	1,13	226	1,35	319	1,80	419	1,35	519	1,35
120	1,35	227	1,35	320	1,80	420	1,35	520	1,35
121	1,13	228	1,35	321	1,35	421	1,35	521	1,35
122	1,13	229	1,35	322	1,35	422	1,13	522	1,80
		230	1,35	323	1,35	423	1,13	523	1,80
		231	1,35	324	1,35	424	1,35	524	1,80
		232	1,35	325	1,35	425	1,35	525	1,80
		233	1,80	326	1,13	426	1,13	526	1,80
		234	1,35	327	1,35	427	1,13	527	1,80
		235	1,35	328	1,35	428	1,13	528	1,35
		236	1,35	329	1,35	429	1,13	529	1,35
		237	1,35	330	1,35	430	1,13	530	1,35
		238	1,13			431	1,13	531	1,35
		239	1,13					532	1,35
		240	1,13						
		241	1,35						
		242	1,35						
		243	1,80						
		244	1,80						
		245	1,80						
		246	1,80						
		247	1,80						
		248	1,80						
		249	1,80						
		250	1,80						

**Anexa nr. 5 la Metodologie. Asigurarea cu rețele tehnice pentru zonele sectorului
Botanica (în % din necesități)**

Zona	Apă	Canalizare	Canalizare pluvială	Rețele termice	Rețele de gaz	Rețele electrice	Rețele de comunicații
101	45	30	15	10	0	30	25
102	80	30	30	20	0	20	10
103	100	50	0	30	50	40	40
104	100	100	50	100	100	90	100
105	100	100	50	100	90	85	100
106	100	95	45	75	80	80	95
107	100	100	70	75	75	75	70
108	100	80	30	60	80	70	70
109	80	50	30	40	60	40	30
110	80	60	60	80	0	50	50
111	80	60	60	80	0	50	50
112	75	30	5	0	15	30	20
113	100	100	70	100	70	50	30
114	50	0	0	0	0	0	0
115	20	0	0	0	0	5	5
116	0	0	0	0	0	15	5
117	75	25	25	40	45	40	25
118	20	0	0	0	0	40	40
119	0	0	0	0	0	0	0
120	50	10	0	0	40	0	0
121	70	40	0	0	30	35	10
122	0	0	0	0	0	40	0

**Anexa nr. 5 la Metodologie. Asigurarea cu rețele tehnice pentru zonele sectorului
Buiucani (în % din necesități)**

Zona	Apă	Canalizare	Canalizare pluvială	Rețele termice	Rețele de gaz	Rețele electrice	Rețele de comunicații
208	45	0	0	0	15	10	0
209	45	15	0	0	20	30	15
210	0	0	0	0	15	0	0
211	0	0	0	0	15	20	10
212	0	0	0	0	0	0	0
213	0	0	0	0	0	50	50
214	100	100	100	100	80	90	90
215	30	0	0	20	0	0	0
216	70	0	0	0	0	40	40
217	30	30	0	20	0	30	10
218	100	100	60	100	60	80	80
219	100	60	70	30	70	90	65
220	70	20	0	50	70	90	90
221	100	80	40	30	60	50	50
222	100	60	0	60	80	90	90
223	100	100	50	80	65	90	90
224	100	60	60	30	100	90	90
225	100	75	65	95	85	85	85
226	100	80	70	60	90	90	90
227	100	100	60	0	70	80	80
228	70	70	80	80	90	100	100
229	100	100	85	100	90	95	95
230	100	100	0	80	40	90	90
231	20	20	0	30	0	0	0
232	100	100	40	100	30	80	80
233	90	80	55	90	80	70	70
234	50	30	20	30	20	20	20
235	100	80	40	30	90	90	90
236	100	100	50	80	80	90	90
237	100	70	0	70	70	90	90
238	100	60	0	30	20	30	30
239	0	0	0	0	0	20	10
240	30	0	0	0	0	30	30
241	100	40	0	0	50	30	30
242	100	100	80	20	50	30	30
243	80	70	20	50	65	50	50
244	100	80	65	75	75	80	80
245	80	70	40	90	74,5	70	70
246	80	80	50	100	60	80	80
247	100	100	40	80	80	80	80
248	80	60	40	80	100	10	10
249	100	100	80	100	100	100	100
250	100	100	30	50	70	80	80

**Anexa nr. 5 la Metodologie. Asigurarea cu rețele tehnice pentru zonele sectorului
Centru (în % din necesități)**

Zona	Apă	Canalizare	Canalizare pluvială	Rețele termice	Rețele de gaz	Rețele electrice	Rețele de comunicații
301	0	0	30	0	0	20	20
302	60	20	20	0	60	10	10
303	60	10	35	0	45	40	35
304	19,5	0	0	0	0	5	5
305	30	20	0	0	0	50	30
306	20	0	0	0	10	10	10
307	100	70	20	50	50	60	60
308	100	100	0	100	90	70	70
309	90	50	10	15	75	65	65
310	80	60	50	60	30	70	90
311	90	80	35	40	65	40	40
312	100	90	60	90	80	95	95
313	100	80	40	50	65	70	70
314	100	90	40	100	70	85	85
315	40	15	25	25	0	50	50
316	40	30	50	50	0	50	50
317	60	40	50	30	0	30	30
318	60	0	0	0	0	30	30
319	100	100	70	100	100	100	90
320	100	70	50	30	30	10	10
321	80	50	35	10	30	10	10
322	50	30	0	0	0	10	10
323	80	50	20	10	60	30	30
324	95	75	0	40	70	65	65
325	80	60	20	45	95	60	60
326	20	0	0	0	70	30	10
327	100	80	0	100	50	70	70
328	80	60	50	60	30	70	90
329	100	70	20	70	70	70	70
330	80	30	0	0	40	40	40

**Anexa nr. 5 la Metodologie. Asigurarea cu rețele tehnice pentru zonele sectorului
Ciocana (în % din necesități)**

Zona	Apă	Canalizare	Canalizare pluvială	Rețele termice	Rețele de gaz	Rețele electrice	Rețele de comunicații
401	65	65	50	65	0	65	65
402	100	100	70	100	100	100	100
403	100	70	0	40	100	100	100
404	30	0	0	20	0	10	5
405	100	100	100	100	100	100	100
406	0	0	0	0	0	0	0
407	100	100	100	100	100	100	100
408	100	100	85	100	50	100	100
409	25	0	10	0	10	0	0
410	20	0	0	0	0	0	0
411	70	0	0	40	0	10	10
412	100	0	30	10	0	0	0
413	100	100	70	100	80	100	100
414	70	0	40	20	0	0	0
415	90	55	25	45	35	60	60
416	100	40	35	35	60	60	60
417	80	55	20	20	10	80	50
418	80	50	35	50	0	35	30
419	80	20	30	20	20	50	30
420	100	90	70	85	45	70	70
421	100	100	70	95	90	85	85
422	100	70	70	90	0	0	0
423	0	0	0	0	0	0	0
424	90	70	60	10	10	60	60
425	70	40	15	50	5	55	55
426	70	0	30	0	0	30	30
427	0	0	0	0	0	0	0
428	0	0	0	0	0	0	0
429	0	0	0	0	0	0	0
430	55	5	30	0	0	30	10
431	70	70	0	30	0	30	20

**Anexa nr. 5 la Metodologie. Asigurarea cu rețele tehnice pentru zonele sectorului
Râșcani (în % din necesități)**

Zona	Apă	Canalizare	Canalizare pluvială	Rețele termice	Rețele de gaz	Rețele electrice	Rețele de comunicații
501	45	15	0	0	0	30	5
502	70	60	20	0	0	70	50
503	0	0	0	0	0	0	0
504	80	80	20	60	60	50	50
505	30	0	20	30	0	10	10
506	0	0	0	0	10	20	20
507	75	40	50	30	0	65	65
508	65	10	25	0	20	20	20
509	50	0	10	5	45	25	25
510	75	45	0	35	75	50	75
511	80	65	0	0	65	60	55
512	25	35	25	15	0	15	15
513	0	0	0	0	0	0	0
514	50	50	20	50	20	50	50
515	100	100	20	100	100	95	95
516	100	100	40	100	100	90	90
517	100	100	40	100	100	90	90
518	100	100	25	100	100	80	80
519	80	70	65	20	40	50	40
520	60	30	0	0	0	20	20
521	60	80	0	60	70	60	60
522	100	100	100	100	80	100	100
523	80	55	35	15	60	30	30
524	100	70	100	80	70	60	60
525	100	100	70	100	100	90	90
526	80	65	50	80	70	55	55
527	85	80	50	90	90	70	70
528	80	80	40	80	70	90	90
529	10	80	0	10	60	10	10
530	75	45	20	65	40	55	50
531	30	0	0	10	0	20	10
532	30	0	0	20	0	0	0

**Anexa nr. 6 la Metodologie. Evaluarea factorilor specifici pentru zonele sectorului
Botanica (puncte)**

Zona	Asigurarea cu rețele tehnice	Nota rețele transport	Nota depărtare de centru	Nota infr. socială	Nota situație criminogenă	Nota situație ecologică	Coeficientul factorilor specifici	K inf
101	1,825	5,5	5,5	4,5	5,5	7,0	5,0505	1,39
102	2,650	7,0	6,0	6,0	4,0	5,0	5,4210	1,43
103	3,850	8,0	6,0	6,5	2,0	4,0	5,5140	1,44
104	9,400	7,5	5,0	5,0	2,5	5,0	5,7910	1,47
105	9,300	7,0	4,5	6,0	2,5	5,0	5,5420	1,45
106	7,825	6,5	3,5	4,5	2,5	5,0	4,7005	1,35
107	7,925	4,0	4,0	4,0	2,5	4,5	4,4595	1,32
108	6,550	6,5	4,5	6,5	2,0	5,0	5,0670	1,39
109	4,450	6,5	4,5	5,0	2,0	3,0	4,4880	1,32
110	6,750	4,5	4,0	2,5	5,0	2,0	4,2700	1,30
111	6,750	2,0	3,0	2,5	4,0	2,0	3,3300	1,19
112	1,575	3,0	3,5	3,0	3,5	2,5	3,0255	1,15
113	8,700	4,5	3,5	4,0	2,5	3,0	4,2880	1,30
114	0,500	3,0	3,5	3,0	4,0	6,0	3,2350	1,18
115	0,275	2,5	3,0	2,0	5,0	7,5	3,0535	1,16
116	0,175	2,5	2,5	2,5	5,5	5,0	2,6695	1,11
117	4,000	3,5	3,0	3,5	3,5	3,0	3,3000	1,19
118	0,800	2,5	2,5	3,0	4,5	2,0	2,4320	1,09
119	0,000	2,0	2,0	2,5	5,5	3,5	2,2050	1,06
120	0,800	3,0	1,5	2,0	5,5	4,5	2,3070	1,07
121	1,650	2,0	1,0	2,0	5,5	2,0	1,8160	1,02
122	0,400	2,0	1,0	2,0	6,0	2,0	1,6860	1,00

**Anexa nr. 6 la Metodologie. Evaluarea factorilor specifici pentru zonele sectorului
Buiucani (puncte)**

Zona	Asigurarea cu rețele tehnice	Nota rețele transport	Nota departare de centru	Nota infr. socială	Nota situație criminogenă	Nota situație ecologică	Coeficientul factorilor specifici	K inf
208	0,625	2,5	2,5	1,5	6,5	2,5	2,5275	1,10
209	1,075	2,5	3,5	2,5	6,5	2,5	3,1105	1,16
210	0,075	1,0	3,0	2,0	6,5	2,5	2,4705	1,09
211	0,325	2,0	3,5	2,0	6,5	2,5	2,8905	1,14
212	0,000	2,5	3,5	2,0	6,5	5,5	3,1950	1,17
213	0,750	4,5	3,5	3,5	3,5	4,5	3,3650	1,19
214	9,750	4,5	3,5	3,5	2,5	4,0	4,4900	1,32
215	1,300	2,5	4,0	2,5	4,5	6,5	3,5470	1,21
216	1,300	5,0	4,5	2,5	5,0	5,0	4,0820	1,28
217	1,950	2,5	4,5	4,0	5,0	5,0	3,8780	1,25
218	9,100	6,5	6,0	5,0	3,5	3,0	5,9490	1,49
219	5,375	6,0	5,5	5,0	3,5	3,5	5,1675	1,40
220	5,100	5,5	5,0	3,5	3,5	3,5	4,7190	1,35
221	4,750	4,0	5,5	2,0	4,0	4,0	4,6400	1,34
222	6,350	5,5	5,0	3,5	2,0	3,0	4,7140	1,35
223	8,175	4,5	4,5	3,5	2,5	3,0	4,6295	1,34
224	5,550	4,5	4,0	3,0	3,5	2,5	4,0470	1,27
225	8,850	6,0	4,5	4,0	2,5	2,5	4,9540	1,38
226	7,300	6,0	5,5	6,0	2,0	3,5	5,3720	1,43
227	4,150	6,0	6,0	4,5	3,5	3,5	5,1860	1,40
228	8,150	7,5	6,5	6,0	3,5	4,0	6,3610	1,54
229	9,725	7,0	7,0	6,5	4,5	2,5	6,7165	1,58
230	7,550	4,0	6,5	4,5	5,0	2,5	5,6120	1,45
231	1,900	4,5	5,5	5,0	6,5	3,0	4,6660	1,34
232	8,750	5,5	7,0	6,0	4,5	2,0	6,2600	1,53
233	8,200	8,0	8,0	7,5	3,5	3,0	7,1380	1,63
234	2,900	7,5	7,0	5,5	5,5	5,0	6,0860	1,51
235	5,500	6,5	6,0	5,0	3,5	3,0	5,4450	1,43
236	8,250	6,5	6,0	6,0	3,5	3,0	5,9000	1,49
237	6,900	4,5	5,5	4,5	3,5	2,5	5,0160	1,38
238	3,650	3,0	5,5	3,5	6,5	2,5	4,5210	1,33
239	0,250	2,0	5,0	2,0	7,0	6,0	3,9150	1,26
240	0,750	2,0	5,5	2,5	7,0	3,5	4,0200	1,27
241	2,100	4,0	6,0	5,0	6,5	3,0	4,8390	1,36
242	4,500	4,5	7,0	5,0	6,5	4,0	5,7950	1,47
243	5,275	5,5	8,0	7,0	3,5	3,0	6,2935	1,53
244	7,775	7,0	8,5	7,5	3,5	2,5	7,0985	1,62
245	7,823	8,0	8,5	8,0	3,5	3,0	7,3452	1,65
246	8,600	9,0	9,0	8,0	2,5	3,0	7,7490	1,70
247	8,000	9,0	9,5	8,5	3,0	5,0	8,1500	1,75
248	6,450	9,5	10,0	8,5	2,5	5,0	8,1930	1,75
249	9,800	9,5	10,0	8,5	3,5	3,5	8,6170	1,80
250	6,350	7,5	8,5	7,5	3,0	3,0	6,9790	1,61

Anexa nr. 6 la Metodologie. Evaluarea factorilor specifici pentru zonele sectorului Centru (puncte)

Zona	Asigurarea cu rețele tehnice	Nota rețele transport	Nota depărtare de centru	Nota infr. socială	Nota situație criminogenă	Nota situație ecologică	Coeficientul factorilor specifici	K inf
301	0,600	2,5	3,5	2,5	5,5	3,5	3,0440	1,16
302	1,450	2,5	4,0	2,5	5,5	3,5	3,3880	1,20
303	1,850	4,0	4,5	3,5	4,5	3,5	3,8890	1,25
304	0,270	1,5	4,0	2,5	7,0	6,5	3,4678	1,21
305	1,150	3,5	5,5	4,0	6,5	6,0	4,6010	1,34
306	0,400	3,0	5,0	4,5	6,5	5,0	4,1360	1,28
307	5,550	5,0	5,5	4,0	4,0	3,5	5,0070	1,38
308	8,500	5,0	5,5	4,0	4,0	3,5	5,4200	1,43
309	3,600	7,0	6,5	5,5	4,0	3,5	5,6090	1,45
310	6,200	5,0	4,5	3,5	3,5	4,0	4,6130	1,34
311	4,975	7,5	7,5	8,0	3,5	3,5	6,4615	1,55
312	8,825	9,5	9,0	9,5	3,0	3,0	8,0105	1,73
313	6,075	9,5	8,5	9,0	2,5	3,0	7,3205	1,65
314	8,925	9,0	7,5	9,5	2,5	2,5	7,1795	1,63
315	2,800	4,5	6,0	5,5	5,0	2,0	4,8270	1,36
316	4,450	3,0	5,0	3,5	5,0	2,0	4,2280	1,29
317	3,450	3,0	4,0	2,5	5,5	2,0	3,6130	1,22
318	1,050	4,5	5,5	2,5	4,0	2,0	4,0570	1,27
319	9,650	8,5	6,5	8,0	3,0	1,5	6,6010	1,57
320	4,000	8,5	6,5	8,5	2,5	3,0	5,9350	1,49
321	2,450	5,5	7,0	7,0	4,5	4,0	5,6280	1,45
322	0,950	3,5	6,0	5,0	5,5	6,5	4,8230	1,36
323	2,750	4,0	6,0	6,5	6,5	3,5	5,0800	1,39
324	5,025	6,0	6,0	6,5	5,5	3,5	5,6285	1,46
325	5,225	7,0	5,5	6,0	4,0	3,5	5,4215	1,43
326	0,900	6,0	5,0	5,0	4,0	3,5	4,3610	1,31
327	8,100	5,0	5,0	5,0	4,0	3,5	5,2090	1,41
328	6,200	5,0	4,5	3,5	3,5	5,0	4,7030	1,35
329	6,800	3,0	4,5	3,5	6,5	2,5	4,5120	1,33
330	1,900	3,5	5,5	3,5	6,5	3,5	4,4460	1,32

Anexa nr. 6 la Metodologie. Evaluarea factorilor specifici pentru zonele sectorului Ciocana (puncte)

Zona	Asigurarea cu rețele tehnice	Nota rețele transport	Nota depărtare de centru	Nota infr. socială	Nota situație criminogenă	Nota situație ecologică	Coeficientul factorilor specifici	K inf
401	6,025	1,5	2,0	2,0	6,0	4,5	3,0685	1,16
402	9,700	2,0	3,0	2,5	4,5	5,0	4,0580	1,27
403	5,700	2,0	3,5	2,5	4,5	5,0	3,7230	1,24
404	1,425	3,5	4,0	3,5	3,5	7,0	3,7495	1,24
405	10,000	5,0	3,5	3,5	2,5	7,0	4,8750	1,37
406	0,000	2,5	3,0	2,0	5,0	6,0	2,8800	1,14
407	10,000	6,0	3,5	4,5	2,0	7,0	5,0600	1,39
408	9,600	6,0	4,0	5,5	2,0	7,0	5,2990	1,42
409	0,400	3,5	3,5	3,5	4,0	5,0	3,2460	1,18
410	0,200	2,5	3,0	3,0	5,5	5,0	2,9330	1,14
411	2,850	4,5	3,5	3,5	3,5	3,0	3,5240	1,21
412	1,800	7,0	4,0	5,0	2,5	5,5	4,2420	1,30
413	9,600	7,0	4,5	5,0	2,0	6,0	5,5590	1,45
414	2,100	6,5	4,5	4,5	3,5	5,0	4,4390	1,32
415	5,025	4,5	5,0	4,5	3,0	2,5	4,4835	1,32
416	4,700	6,5	5,0	5,0	3,0	2,5	4,7930	1,36
417	3,650	6,5	5,5	4,5	4,0	2,0	4,8810	1,37
418	4,650	5,5	4,0	4,0	4,0	2,0	4,1510	1,28
419	3,050	6,5	4,0	4,0	3,0	2,5	4,0420	1,27
420	8,125	5,5	4,0	3,5	4,5	2,0	4,6475	1,34
421	9,175	6,0	4,0	4,5	4,5	2,0	4,9445	1,38
422	6,900	3,5	3,5	3,0	5,5	2,0	3,9860	1,27
423	0,000	2,0	3,5	2,0	6,5	4,5	3,0250	1,15
424	3,650	5,0	3,5	3,5	3,0	2,0	3,5810	1,22
425	4,600	4,0	3,0	3,0	4,5	2,0	3,4290	1,20
426	1,450	2,0	2,5	2,0	6,5	1,5	2,5080	1,09
427	0,000	1,5	2,5	1,5	5,5	1,0	2,0550	1,04
428	0,000	1,0	2,0	1,0	7,0	1,5	1,8950	1,02
429	0,000	2,5	2,0	1,5	6,0	6,0	2,4850	1,09
430	1,250	3,0	2,5	2,5	5,0	2,0	2,5850	1,10
431	3,300	2,5	3,0	3,0	5,5	2,0	3,0970	1,16

Anexa nr. 6 la Metodologie. Evaluarea factorilor specifici pentru zonele sectorului Râșcani (puncte)

Zona	Asigurarea cu rețele tehnice	Nota rețele transport	Nota depărtare de centru	Nota infr. socială	Nota situație criminogenă	Nota situație ecologică	Coeficientul factorilor specifici	K inf
501	0,925	2,5	4,0	2,5	6,0	3,0	3,3145	1,19
502	2,450	2,5	4,5	3,5	5,0	4,5	3,8680	1,25
503	0,000	2,0	3,5	2,5	6,0	6,0	3,1500	1,17
504	5,850	2,5	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0190	1,27
505	2,150	3,0	4,0	3,0	5,5	6,0	3,8260	1,25
506	0,350	2,5	4,0	3,0	5,5	6,0	3,4940	1,21
507	4,125	2,5	5,0	3,5	6,0	2,0	4,1925	1,29
508	1,400	5,0	6,0	3,5	4,0	3,5	4,6160	1,34
509	1,450	2,5	5,0	3,5	4,0	3,0	3,7280	1,24
510	4,200	3,0	4,5	5,0	3,5	5,0	4,2080	1,29
511	2,650	5,0	5,5	4,5	3,5	5,0	4,7260	1,35
512	1,825	4,0	5,0	3,5	4,0	7,0	4,3805	1,31
513	0,000	3,0	3,5	2,5	6,0	5,5	3,2650	1,18
514	4,550	5,5	4,0	4,0	5,0	5,5	4,5420	1,33
515	9,125	6,5	4,5	5,0	3,5	5,5	5,5025	1,44
516	9,250	6,5	5,0	6,0	3,0	6,0	5,8150	1,48
517	9,250	7,0	5,5	6,5	3,0	5,0	6,0650	1,51
518	8,950	7,0	6,0	6,5	3,0	5,0	6,2480	1,53
519	4,050	8,5	6,5	5,5	3,0	4,5	5,9120	1,49
520	1,200	8,5	6,5	5,5	2,5	3,0	5,3330	1,42
521	5,650	5,5	6,5	5,0	4,5	2,0	5,5310	1,44
522	9,900	5,5	6,5	6,0	2,5	3,5	6,1510	1,52
523	3,200	4,0	8,0	7,0	3,0	3,0	5,7180	1,47
524	7,950	4,0	7,5	7,0	3,0	3,0	6,1580	1,52
525	9,550	8,5	8,0	8,5	2,5	3,0	7,3870	1,66
526	7,125	6,0	8,0	7,5	3,0	3,0	6,6225	1,57
527	8,150	6,5	7,5	8,5	3,5	3,0	6,7360	1,58
528	7,700	5,5	7,5	5,5	4,5	2,0	6,3030	1,53
529	1,850	5,5	6,5	4,5	4,5	2,0	4,9640	1,38
530	5,650	5,5	5,5	5,0	4,5	5,0	5,3510	1,42
531	1,050	5,5	5,0	4,0	3,5	7,0	4,5020	1,33
532	1,300	3,5	5,0	3,5	3,5	6,5	4,1370	1,28

Anexa nr. 7 la Metodologie. Borderoul de calcul al prețului estimativ al unui teren individual

**BORDEROUL DE CALCUL AL PREȚULUI ESTIMATIV
PENTRU VÂNZAREA TERENULUI (LIBER DE CONSTRUCȚII)**

(data)

municipiul Chișinău

(localitatea)

1. Datele despre teren			Calculul este efectuat automatizat în baza Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia CMC nr. _____ din _____
Adresa:			
Codul cadastral:		Zona evaluării nr. _____	
Suprafața (Si):			

Criterii	U.M.	Valoarea	Formula
2. Determinarea valorii medii ajustate (Vm)			
Bonitatea medie a solului pe republică (Bm):	grad/ha	65	
Tariful pentru un grad-hectar (Tgh):	lei	19873,34	
Prețul normativ (Pa):	lei		$Pa = Bm * Tgh$
Costul infrastructurii tehnice (Ce) la 01.01.2012 :	lei	1865860075	
Suprafata totală a orașului Chișinău (Sc):	ha	12297,22	
Costul mediu al infrastructurii tehnice la 1 ha (Cm):	lei		$Cm = Ce / Sc$
Valoarea medie ajustată (Vm):	lei		$Vm = Pa + Cm$
3. Determinarea prețului normativ zonal al unui ha de teren			
Coeficientul de infrastructură (Kinf):	Coeficient 1 - 1.8		
Coeficientul aplicat în funcție de amplasare (Kamp):	Coeficient 1.13- 1.35- 1.8		
Valoarea medie zonală (Vz) pentru 1 ha:	lei		$Vz = Vm * Kinf * Kamp$
4. Determinarea prețului estimativ al terenului			
Valoarea estimativă a terenului (Pi)	lei		$Pi = Vz * Si$

Executant

(funcția)

(semnătura)

(nume, prenume)

Anexa nr. 8 la Metodologie. Borderoul de calcul al plății de arendă al unui teren individual

BORDEROUL DE CALCUL AL PLĂȚII DE ARENDĂ A TERENULUI PE CARE NU SUNT CONSTRUCȚII PRIVATE

_____ (data)

_____ municipiul Chișinău

(localitatea)

1. Datele despre teren			Calculul este efectuat automatizat în baza Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia CMC nr. ____ din _____.
Adresa:			
Codul cadastral:		Zona evaluării nr. ____	
Suprafața (Si):			

Criterii	U.M.	Valoarea	Formula
2. Determinarea valorii medii ajustate (Vm)			
Bonitatea medie a solului pe republică (Bm):	grad/ha	65	
Tariful pentru un grad-hectar (Tgh):	lei	19873,34	
Prețul normativ (Pa):	lei		$Pa = Bm * Tgh$
Costul infrastructurii tehnice (Ce) la 01.01.2012 :	lei	1865860075	
Suprafata totală a orașului Chișinău (Sc):	ha	12297,22	
Costul mediu al infrastructurii tehnice la 1 ha (Cm):	lei		$Cm = Ce / Sc$
Valoarea medie ajustată (Vm):	lei		$Vm = Pa + Cm$
3. Determinarea prețului normativ zonal al unui ha de teren			
Coeficientul de infrastructură (Kinf):	Coeficient 1 - 1.8		
Coeficientul aplicat în funcție de amplasare (Kamp):	Coeficient 1.13: 1.35: 1.8		
Valoarea medie zonală (Vz) pentru 1 ha:	lei		$Vz = Vm * Kinf * Kamp$
Determinarea plății de arendă (Ai) a terenului pe care nu sunt construcții private			
Valoarea estimativă a terenului (Pi)	lei		$Pi = Vz * Si$
Plata de arendă (Ai) 8% din Pi	lei		$Ai = Pi * 0,08$

Notă: arenda se stabilește în funcție de zona coeficientului de amplasare (Kamp), în cazul: 1,13 - (6%); 1,35 - (8%); 1,8 - (10%).

Executant

(funcția)

_____ (semnătura)

_____ (nume, prenume)

**Anexa nr. 9 la Metodologie. Borderoul de calcul privind estimarea prețului inițial de
adjudecare a dreptului de arendă**

**BORDEROUL DE CALCUL PRIVIND ESTIMAREA PREȚULUI ÎNȚIAL DE
ADJUDECARE A DREPTULUI DE ARENDĂ LA LICITAȚIE (CONCURS)**

(data)

municipiul Chișinău

(localitatea)

1. Datele despre teren			Calculul este efectuat automatizat în baza Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia CMC nr. ____ din ____
Adresa:			
Codul cadastral:			
Suprafața (Si):			
			Zona evaluării nr. ____

criterii	U.M.	Valoarea	Formula
2. Determinarea valorii medii ajustate (Vm)			
Bonitatea medie a solului pe republică (Bm):	grad/ha	65	
Tariful pentru un grad-hectar (Tgh):	lei	19873,34	
Prețul normativ (Pa):	lei		$Pa = Bm * Tgh$
Costul infrastructurii tehnice (Ce) la 01.01.2012 :	lei	1865860075	
Suprafata totală a orașului Chișinău (Sc):	ha	12297,22	
Costul mediu al infrastructurii tehnice la 1 ha (Cm):	lei		$Cm = Ce / Sc$
Valoarea medie ajustată (Vm):	lei		$Vm = Pa + Cm$
3. Determinarea prețului normativ zonal al unui ha de teren			
Coeficientul de infrastructură (Kinf):	Coeficient 1 - 1.8		
Coeficientul aplicat în funcție de amplasare (Kamp):	Coeficient 1.13: 1.35: 1.8		
Valoarea medie zonală (Vz) pentru 1 ha:	lei		$Vz = Vm * Kinf * Kamp$
Determinarea prețului inițial de adjudecare a dreptului de arendă (Di)			
Valoarea estimativă a terenului (Pi)	lei		$Pi = Vz * Si$
Valoarea dreptului de arendă (Di), 50% din Pi	lei		$Di = Pi * 0,5$

Executant

(functia)

(semnătura)

(nume, prenume)

**Anexa nr. 10 la Metodologie. Borderoul de calcul privind plata de arendă a terenului
afereant obiectivului privat**

**BORDEROUL DE CALCUL AL PLĂȚII DE ARENDĂ A TERENULUI
AFERENT OBIECTIVULUI PRIVAT**

(data)

municipiul Chișinău

(localitatea)

1. Datele despre teren			Calculul este efectuat automatizat în baza Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia CMC nr. _____ din _____
Adresa:			
Codul cadastral:		Zona evaluării nr. _____	
Suprafața (Si):			

criterii	U.M.	Valoarea	Formula
2. Determinarea valorii medii ajustate (Vm)			
Bonitatea medie a solului pe republică (Bm):	grad/ha	65	
Tariful pentru un grad-hectar (Tgh):	lei	19873,34	
Prețul normativ (Pa):	lei		$Pa = Bm * Tgh$
Costul infrastructurii tehnice (Ce) la 01.01.2012 :	lei	1865860075	
Suprafața totală a orașului Chișinău (Sc):	ha	12297,22	
Costul mediu al infrastructurii tehnice la 1 ha (Cm):	lei		$Cm = Ce / Sc$
Valoarea medie ajustată (Vm):	lei		$Vm = Pa + Cm$
3. Determinarea prețului normativ zonal al unui ha de teren			
Coeficientul de infrastructură (Kinf):	Coeficient 1 - 1.8		
Coeficientul aplicat în funcție de amplasare (Kamp):	Coeficient 1.13: 1.35: 1.8		
Valoarea medie zonală (Vz) pentru 1 ha:	lei		$Vz = Vm * Kinf * Kamp$
Determinarea plății de arendă pentru terenul aferent obiectivului privat (Ai)			
Valoarea estimativă a terenului (Pi)	lei	5844140,91	$Pi = Vz * Si$
Plata de arendă (Ai) 2% din Pi	lei	116882,83	$Ai = Pi * 0,02$

Executant

(funcția)

(semnătura)

(nume, prenume)

Anexa nr. 11 la Metodologie. Borderoul de calcul privind valoarea plății funciare

**BORDEROUL DE CALCUL PENTRU STABILIREA PLĂȚII FUNCiare
PENTRU FOLOSIREA TERENULUI AFERENT**

_____ (data)

_____ municipiul Chișinău

(localitatea)

1. Datele despre teren			Calculul este efectuat automatizat în baza Metodologiei calculării prețului estimativ al terenurilor din intravilanul municipiului Chișinău, aprobată prin decizia CMC nr. ____ din ____
Adresa:			
Codul cadastral:			
Suprafața (Si):			
			Zona evaluării nr. ____

Criterii	U.M.	Valoarea	Formula
2. Determinarea valorii medii ajustate (Vm)			
Bonitatea medie a solului pe republică (Bm):	grad/ha	65	
Tariful pentru un grad-hectar (Tgh):	lei	19873,34	
Prețul normativ (Pa):	lei		$Pa = Bm * Tgh$
Costul infrastructurii tehnice (Ce) la 01.01.2012 :	lei	1865860075	
Suprafata totală a orașului Chișinău (Sc):	ha	12297,22	
Costul mediu al infrastructurii tehnice la 1 ha (Cm):	lei		$Cm = Ce / Sc$
Valoarea medie ajustată (Vm):	lei		$Vm = Pa + Cm$
3. Determinarea prețului normativ zonal al unui ha de teren			
Coeficientul de infrastructură (Kinf):	Coeficient 1 - 1,8	1,36	
Coeficientul aplicat în funcție de amplasare (Kamp):	Coeficient 1,13; 1,35; 1,8	1,35	
Valoarea medie zonală (Vz) pentru 1 ha:	lei		$Vz = Vm * Kinf * Kamp$
Determinarea plății funciare			
Valoarea estimativă a terenului (Pi)	lei		$Pi = Vz * Si$
Valoarea plății funciare (Pf) 2% din Pi	lei		$Pf = Pi * 0,02$

Notă: plata funciară se stabilește până la încheierea contractului de arendă sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent obiectivului privat conform prevederilor art. 10/1 din Legea Nr.1308 din 25.07.1997

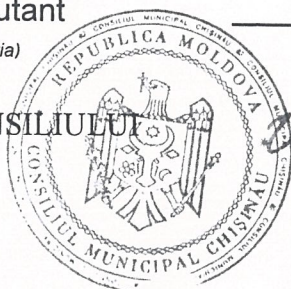
Executant

(funcția)

(semnătura)

(nume, prenume)

SECRETAR AL CONSILIULUI



Valeriu Didencu