

REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL SOROCA

DOSAR 01-2D 1/6

Documentele privind justificarea adoptării Deciziei Consiliului Raional
„Cu privire la expunerea la licitație cu strigare și instituirea comisiei de licitație”

Data constituirii _____ 2022
Total file _____
Termen de păstrare _____



REPUBLICA MOLDOVA

CONSILIUL RAIONAL SOROCA

DECIZIE

Cu privire la expunerea la licitație
cu strigare și instituirea comisie de licitație

Consiliul Raional Soroca întrunit în ședință ordinară pe data de 17.02.2022

Având în vedere :

- Expunerea de motive din Nota informativă, prezentată de Secția Economie nr. 07 din 12.01.2022
- Raportul de expertiză juridică al Serviciului Asistența Juridică nr. _____ din _____ 2022 ;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru buget, finanțe și administrarea patrimoniului;

În temeiul:

- art. 1288-1313 al Codului Civil al Republicii Moldova nr.1107/ 2002;
- art.43 alin.(1) lit.e), art. 77 din Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală , cu modificările ulterioare,
- Legii nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice,
- Legii 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, cu modificările ulterioare
- Legii nr.100/2017 cu privire la actele normative;
- Hotărârii Guvernului R.Moldova nr.136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere;

DECIDE :

1. Se expune la licitația cu strigare pentru darea în arendă a unor terenuri agricole după cum urmează:

- Lot 1 - teren agricol cu nr. cadastral 7852111.042 cu suprafața de 7,2973 ha, sat.Soloneț, raionul Soroca, pe un termen de 3 ani, prețul inițial de expunere la licitație 18564,00 lei,
- Lot 2 - teren agricol cu nr. cadastral 7852111.043 cu suprafața de 17,2858 ha, sat.Soloneț, raionul Soroca, pe un termen de 3 ani, prețul inițial de expunere la licitație 44407,00 lei.


2. Se instituie comisia de licitație cu strigare pentru darea în arendă a unor terenuri agricole din șapte membrii, conform anexei nr.1.

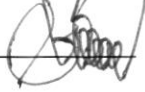
3. A numi licitant la licitațiile cu strigare și cu reducere pe dna Valentina Russu, specialist superior al Secției Economie.

4. Se împuternicește Dl Rusnac Veaceslav, Președinte al raionului Soroca, să semneze contractul de arendă și alte documente aferente procedurii.

5. Prezenta decizie se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Registrul de Stat al actelor locale și totodată se comunică prin transmiterea copiilor:


- Președintelui Raionului Soroca;
- Secției Economie;
- Serviciului Financiar.

Elaborat :  _____ Angela Leahu, Șef al Secției Economie

Coordonat  _____ Veaceslav Rusnac, Președinte al raionului Soroca

_____ Iurie Tănase, Vicepreședinte al raionului Soroca

_____ Alla Bordianu, vicepreședinte al raionului Soroca

Avizat :  _____ Stela Zabrian, secretar al Consiliului Raional Soroca

Anexa nr. 1
la Decizia Consiliului Raional Soroca
nr. _____ din _____ 2022

Comisia
de licitație cu strigare pentru darea în arendă a unor terenuri agricole

1. Alla Bordianu, vicepreședinte raionului, președintele comisiei;
2. Ruslan Coșeru, șef Serviciului Relații Funciare și Cadastru, secretarul comisiei;
3. Stela Zabrian, secretar al Consiliului Raional, membru;
4. Angela Leahu, șef al Secției Economie, membru;
5. Ion Coțaș, consilier raional, membru;
6. Mihail Popovschi, consilier raional, membru;
7. Maxim Melnic, consilier raional, membru.

Secretar al Consiliului Raional Soroca

Stela Zabrian

NOTA INFORMATIVĂ

La proiectul de decizie „Cu privire la expunerea la licitație cu strigare și instituirea comisiei de licitație”

Nr. 07 din 12.01.2022

1. Autorul

Proiectul de decizie „Cu privire la expunerea la licitație cu strigare a unor terenuri agricole și instituirea comisiei de licitație” este elaborat de Secția Economie din cadrul Aparatului Președintelui Raionului Soroca.

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de act normativ și finalitățile urmărite

Terenul agricol cu nr. cadastral 7852111042 cu suprafața de 7,2973 ha și terenul agricol cu nr. cadastral 7852111043 cu suprafața de 17,2858 ha sunt proprietatea raionului Soroca, care a fost în anul 2011 transmise după lichidarea școlii speciale din sat. Soloneț. Prelucrarea acestor terenuri de către Consiliul Raional Soroca nu este rentabilă. Terenurile date au fost date în arendă, la moment termenul de arendă a expirat și în conformitate cu legislația în vigoare este necesar de a fi expus la licitație pentru a încheia un nou contract de arendă. Terenurile date au fost scoase la licitație în anul precedent, la 24.11.2021 a avut loc licitația cu strigare, chîștigătorul licitației a fost numită SRL „Scripta-Prim”, dar administratorul firmei a refuzat semnarea contractului de arendă. Rezultatele licitației vor fi anulate prin decizia Consiliului Raional.

3. Scopul Proiectului este de a permite transmiterea în arendă prin licitația cu strigare a terenurilor agricole enumerate mai sus pe un termen de 3 ani prin emiterea a unei decizii noi, deoarece s-a modificat Legea 1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, prețul inițial de expunere la licitație trebuie să fie egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului determinată de un evaluator. În conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, dar nu mai mic decât prețul normativ calculat în conformitate cu prezenta lege.

4. Argumentarea

Bunurile sus menționate vor fi date în arendă prin licitația cu strigare în conformitate cu cadrul normativ.

5. Fundamentarea economico-financiară

Darea în arendă a terenurilor agricole va aduce venituri suplimentare Consiliului Raional Soroca.

6. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul deciziei a fost plasat pentru dezbateri publice pe site-ul Consiliului Raional Soroca la transparența decizională.



Angela Leahu
Șef al Secției Economie



MD-2004, or. Chișinău,
bd. Ștefan cel Mare 151
Tel. [37322] 221552
Fax [37322] 234425
238819

REPUBLICA MOLDOVA
<http://www.chamber.md>
e-mail: president@chamber.md

151, Ștefan cel Mare str.,
Chișinău, MD-2004
Tel. [37322] 221552
Fax [37322] 234425
238819

REPUBLIC OF MOLDOVA
<http://www.chamber.md>
e-mail: president@chamber.md

RAPORT DE EVALUARE ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

nr. 0368425

01.02.2022

Bunul imobil:

“Teren agricol”

Situat pe adresa:

r-ul Soroca, com. Stoicani, s. Soloneț.

Proprietar:

Consiliul Raional Soroca.

Beneficiar:

Consiliul Raional Soroca.
or. Soroca, str. Ștefan cel Mare 5.
Tel.: 230-22088.

Executor:

CCI RM, filiala Soroca.

Numărul certificatului de înregistrare/codul fiscal – 1002600036967
cont IBAN - MD77AG000000225132601119
în Moldova-Agroindbank SA Soroca.
cod bancar - AGRNMD2X771; cod TVA – 0503679.
Tel.: 230-23281.

Data evaluării:

31 ianuarie 2022.

or. Soroca

- 2022 -

I. DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE ȘI CONCLUZIILE STABILITE.**I.I. DEFINIREA MISIUNII DE EVALUARE**

1. Obiectul evaluării	2 terene agricole.
➤ Tipul bunului imobil	Terene agricole.
➤ Modul de folosință	Terene agricole.
➤ Numărul cadastral	7852111042 / 7852111043.
➤ Suprafața totală, ha	7,2973 / 17,2858
➤ Adresa amplasării:	r-ul Soroca, com. Stoicani, s. Soloneț.
2. Beneficiarul serviciilor de evaluare	Consiliul Raional Soroca.
3. Temei pentru evaluare	Contract nr. 09220033SO din 01.02.2022.
4. Scopul evaluării	Pentru arendă.
5. Sarcina	Determinarea prețului anual de arendă de piață.
6. Dreptul de proprietate	Public
7. Drepturile evaluate	Complete.

I.II. CONCLUZIILE STABILITE

1. Accesul la rețele ingineresti	-
2. Nivelul de atractivitate de piață	Mediu
3. Perioada estimată de expunere a obiectului	12 luni. Coordonat cu beneficiarul
4. Cea mai eficientă utilizare a bunului imobil	Terene agricole
5. Data inspectării	31.01.2021
6. Data evaluării	31.01.2021
7. Rata de schimb la data evaluării	19,9609 lei RM/€; 17,9287 lei RM/\$
8. Prețul mediu de arendă de piață, lei MD (inclusiv TVA), inclusiv:	
- Teren 7853111042	18564 (Optsprezece mii cinci sute șasezeci și patru).
- Teren 7853111043	44407 (Patruzeci și patru mii patru sute șapte).

❖ Prezentul raport conține descrierea bunului evaluat, informația colectată la temă, etapele studiului efectuat și concluziile efectuate, care prezintă un tot integru și nu pot fi tratate separat. De asemenea în raport sînt incluse garanțiile obiectivității noastre și condițiile de presupunere și limitative.

Evaluator al bunurilor imobile

Certificat de calificare: E.L.XI.0004 din 03.03.2022



Teodor Cilipic

II. SUPOZIȚII ȘI RESTRICȚII PRINCIPALE:

Partea integră a prezentului raport include următoarele supoziții și restricții principale:

1. Prezentul raport este veridic numai în volum complet și în scopurile susindicate.
2. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor patrimoniale asupra proprietății evaluate sau pentru chestiunile legate de examinarea acestor drepturi patrimoniale. Drepturile patrimoniale proprietății evaluate se consideră autentice. Proprietatea evaluată se consideră liberă de orice pretenții sau restricții, în afară de cele indicate în arport;
3. Evaluatorul presupune lipsa oricăror factori ascunși, care influențează evaluarea și starea proprietății. Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existența unor asemenea factori ascunși, nici pentru necesitatea elucidării lor.
4. Datele, obținute de evaluator care se găsesc în raport, se consideră veridice. Totodată evaluatorul nu poate să garanteze veridicitatea absolută a informației, de aceea pentru toate datele se indică sursa de informație.
5. Evaluatorul este în drept să utilizeze în scopul evaluării, oricare din metodele de evaluare ce nu intră în contradicție cu legislația în vigoare a Republicii Moldova privind activitatea de evaluare, precum și a standardelor naționale și internaționale de evaluare.
6. Nici beneficiarul evaluării, nici evaluatorul nu pot folosi raportul altfel, decât conform prevederilor prezentului raport.
7. Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorului referitor la valoarea bunului imobil, poartă un caracter de recomandare și nu reprezintă garanția că obiectul va fi comercializat neapărat în mod obligatoriu la prețul indicat în prezentul raport.
8. Preventiv evaluării nu a fost efectuată expertiza tehnică a bunului imobil.
9. Părerea evaluatorului referitor la valoarea de piață a obiectului e veridică doar la data evaluării. Evaluatorul nu poartă nici o răspundere pentru schimbarea factorilor economici, juridici și altora, care pot să apară ulterior și să influențeze situația de piață și corespunzător valoarea de piață a obiectului.
10. Raportul dat constituie o evaluare concretă a obiectului prezentat, care nu poate fi expus persoanelor terțe, ce nu vor figura în actele viitoare în corespundere cu scopul evaluării și nu se permite referirea la raport în alte activități.
11. Denumirea, cantitatea, modelul indicate în Raportul de evaluare, au fost indicate conform documentelor prezentate de către beneficiar și identificate la fața locului.

III. DOCUMENTE PREZENTATE:

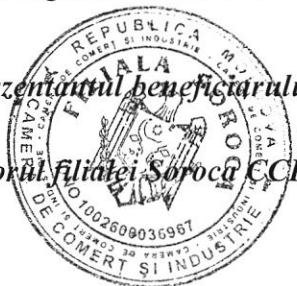
1. Extrase din Registrul electronic al I.P. „Agenția Servicii Publice”, Departamentul Cadastru.
2. Planuri cadastrale elaborate de SCT Soroca.
3. Adresare al Consiliul Raional Soroca nr. i02/1-20/63 din 26.01.2022.
4. Extras din Registrul de stat al unităților de drept nr. 34144 din 25.11.2019.

Inițiat: *Reprezentantul beneficiarului*

V. Russu / Russu Valentina

Vizat: *Directorul filialei Soroca CCI RM:*

L.Ș. Catruc / Catruc Lilia
L.Ș.



IV. INFORMAȚII DESPRE EVALUATORI:

- Cilipic Teodor - Expert-evaluator al filialei Soroca Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova. Studii superioare – inginer constructor. Stagiul de muncă pe specialitate – 30 ani, inclusiv ca evaluator – 21 ani. Certificat de calificare: EI-X, 0004 din 03.03.2021.

V. DATE GENERALE.

V.1. CERTIFICATUL DE CALITATE AL EVALUĂRII.

Evaluatorul, care a îndeplinit lucrarea dată, în baza cunoștințelor, convingerilor și activității lui confirmă că:

- ◆ afirmațiile și faptele cuprinse în prezentul Raport, sînt veridice și corecte;
- ◆ analiza independentă și profesională, opiniile și concluziile enunțate corespund supozițiilor făcute și condițiilor limită, aparținînd personal dumealor;
- ◆ nu are interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării și este liber de orice angajamente suplimentare (în afară de cele rezultante prezentului raport) față de careva parte, legată de obiectul evaluării;
- ◆ plata pentru serviciile prestate nu ține de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat și nu depinde de asemenea, de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea stabilită în favoarea uneia din părțile cointeresate.

V.2. DOCUMENTE CA BAZĂ A EVALUĂRII:

a) Acte legislative:

1. Legea nr. 393-XIV din 13.05.1999 cu privire la Camera de Comerț și Industrie.
2. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002.
3. Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărîrea Guvernului RM cu nr. 958 din 04.08.2003.

b) Standarde internaționale:

1. Standardele Internaționale de Evaluare, ediția română 2020.

c) Surse de informare:

1. Registrul electronic al Agenției Relații Funciare și Cadastru al R. Moldova.
2. Ziarul „Makler”, „Observatorul de Nord”, site www.imobile.md, www.999.md, www.case.md.

d) Acte care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare:

1. Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI-X, 0004 din 03.03.2021.
2. Cerere-comandă nr. 09220033SO din 01.02.2022.
3. Contract de prestare a serviciilor de evaluare nr. 09220033SO din 01.02.2022.

e) Documente anexate:

1. Extrase din Registrul electronic al I.P. „Agenția Servicii Publice”. Departamentul Cadastru.
2. Planuri cadastrale elaborate de SCT Soroca.
3. Adresare al Consiliul Raional Soroca nr. i02/1-20/63 din 26.01.2022.
4. Extras din Registrul de stat al unităților de drept nr. 34144 din 25.11.2019.
5. Certificat de calificare EI-X, 0004 din 03.03.2021.

VI. METODOLOGIA EVALUĂRII:

VI.1. Terminologie, privitor la 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.

Scopul evaluării este determinat de tipul tranzacției sau a altor operațiuni în care este implicat obiectul evaluării și pentru efectuarea cărora evaluatorul poate recomanda o anumită mărime a valorii bunului imobil.

Valoarea reprezintă expresia monetară a faptului cât de prețios este bunul imobiliar și dreptul de proprietate asupra lui pentru vânzătorii și cumpărătorii potențiali de pe piața imobiliară.

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

Obiect unic de bun imobil – obiectul, format din câteva obiecte de bun imobil (teren aferent și construcție), care formează un tot întreg și se caracterizează prin folosire unică.

Deprecierea acumulată este deprecierea valorii de reconstituire sau a valorii de înlocuire a clădirii, care a parvenit în rezultatul uzurii fizice, funcționale și economice.

Drepturile evaluate - conform Codului Civil, include dreptul de posesiune, de folosință și de dispoziție asupra bunului. Posesiunea presupune stăpînirea efectivă a bunurilor. Folosirea constă în întrebuințarea calităților utile ale bunurilor, iar dispoziția prevede determinarea destinului lui. La etapa dată se stabilește tipul drepturilor patrimoniale posedate de proprietar și dacă nu sînt careva restricții în dispunerea drepturilor susenumerate.

VI.2. Procesul de evaluare

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

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

- Identificarea obiectului evaluării și drepturilor de proprietate, care include inspectarea obiectului evaluării, studierea documentației tehnice, etc.;

- Colectarea și analiza informației necesare pentru estimarea valorii de piață;

- Aplicarea abordărilor în evaluare - *Standardele Internaționale de Evaluare, ediția română 2020, prevăd următoarele abordări în evaluare:*

- Abordarea prin piață;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin cost;

- Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;

- Întocmirea raportului de evaluare.

VI.3. Revista abordărilor (metode) în evaluarea bunurilor imobiliare

©Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii

unui activ echivalent. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât echivalentul care ar putea fi cumpărat sau construit, din cauza vechimii sau a deprecierei. În acest caz, poate fi necesar să se aplice ajustări asupra costului activului echivalent, în funcție de tipul valorii solicitat.

© **Abordarea prin piață**

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor activelor identice sau similare care au fost tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, poate fi util să se ia în considerare și prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie ajustat pentru a reflecta orice diferențe între tranzacția reală și tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții față de cele ale activului evaluat.

© **Abordarea prin venit**

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare curentă a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate adecvate de capitalizare/actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele incluse în abordarea prin venit sunt:

- capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ dintr-o singură perioadă i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală;
- fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplică o rată de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezentă;
- diferite modele de evaluare a opțiunilor.

VI.4. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale

În rezultatul aplicării diferitor metode pentru evaluarea unei proprietăți imobiliare, sunt obținute mai multe rezultate. Prin intermediul analizei concluziilor alternative obținute în procesul de evaluare este necesar de a ajunge la un indicator unic al valorii obiectului evaluat. Această parte a procesului de evaluare este denumită **reconciliere**.

Procedura de reconciliere este constituită din două etape:

- 1) revizuirea pozițiilor tehnice și conceptuale ale analizei, care include explicarea diferențelor între valorile estimate și determinarea celei mai credibile valori;
- 2) estimarea valorii finale.

VII. COLECTAREA ȘI ANALIZA DATELOR :

VII.1. FACTORII EXTERNI:

VII.1. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE:

Valoarea bunului imobiliar este examinată în contextul pieței imobiliare, descrierea pieței imobiliare și a segmentelor acestei piețe fiind o parte esențială a procesului de evaluare.

Valoarea de piață a bunului imobil este influențată de interacțiunea factorilor externi și interni.

A) Factorii externi:

1. Factorii macroeconomici:
 - Sociali (standardele și tendințele sociale).

- Economici (starea și tendințele economiei țării în ansamblu).
- Politici (reglementările și acțiunile statului în domeniu).

2. Factorii microeconomici - specifici pentru piața dată și segmentul pieței la care se referă bunul imobiliar evaluat:

- Lista proprietăților competitive, obiectele oferite pentru vânzare, obiectele propuse pentru arendă, studiul cererii, ratele de absorbție al pieței.
- Factorii de mediu (poziționarea imobilului față de surcele de poluare, influențele naturale asupra mediului de viață uman).

B) Factorii interni:

- Factorii specifici obiectului evaluării, care includ: costul și deprecierea, veniturile și cheltuielile, rata capitalizării, drepturile de proprietate, modul de utilizare a bunului.

Factorii macroeconomici, care caracterizează starea social-economică a țării în ansamblu, descrierea cărora e mai complexă și necesită un studiu aparte, nu vor fi reflectați mai desfășurat în evaluarea dată.

Factorii interni vor fi descriși în capitolele următoare - VII.2, VII.3, VIII.

În capitolul dat se va atrage atenție mai mult asupra factorilor microeconomici incluși în „Analiza pieței imobiliare”. Aici sunt stipulați factorii care influențează mult cererea și oferta. Oferta este influențată de următorii factori: numărul de terenuri agricole care sunt expuse la vânzare pe segmentul dat al pieței imobiliare; situația demografică, migrația populației pe regiune, impozitul pe bunuri imobiliare. Cererea este influențată de nivelul de dezvoltare a regiunii, starea ecologică, existența locurilor de muncă, situația demografică, corelația costurilor de edificare și a prețurilor de vânzare a bunurilor imobiliare.

Dacă să caracterizăm starea actuală după ciclurile de viață a pieței imobiliare acum ne aflăm la etapa de consum. Prețurile terenurilor agricole e în continuă creștere, deoarece cererea depășește oferta.

Comuna Stoicani numără două sate: *Stoicani* (sat de reședință) și *Soloneț*. Este amplasată în partea nordică a orașului *Soroca*. Este la o distanță de 113 km de capitala Chișinău. Conform datelor Biroului Național de Statistică, populația raionului Soroca constituie 99,5 mii de locuitori (2016), din care populația urbană – 37,5 mii persoane, populația rurală – 62,0 mii persoane. Densitatea este de 65,9 locuitori la 1 km². Populația comunei *Stoicani* constituie 1202 de locuitori (2014).

Cîmpul muncii din *Comuna Stoicani* este prezent prin activitatea întreprinderilor din următoarele domenii: cultivarea, procesarea și comercializarea producției agricole.

Date statistice pe raionul Soroca preluate de pe site-ul www.date.gov.md:

Tabela nr. 1

Denumirea	Anul 2019	Anul 2020	%
Tranzacții cu terenuri agricole (vânzare-cumpărare)	3065	2818	92

Astfel pe raionul Soroca se dovedește o ușoară scădere a tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole. În dinamica prețurilor se observă o majorare neuniformă a prețurilor.

Dacă analizăm evoluția pieței segmentului dat de bunuri imobile, se observă o creștere moderată a prețurilor.

VII.2. DREPTURILE EVALUATE:

- 2 terenuri agricole cu nr. cadastrale 7852111042, 7852111043. Proprietar - Consiliul Raional Soroca.
- Bunul imobil e liber de grevări și interdicții în exercitarea drepturilor patrimoniale.
- Drepturile evaluate se consideră complete.

VII.3. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII.

VII.3.1. Descrierea amplasării terenurilor:

Terenurile agricole sînt amplasate în intravilanul satului Soloneț, lângă șoseaua centrală. Au un relief relativ plan. Prezintă două terenuri de formă poligonală.

Terenul agricol cu nr. cadastral 7852111042 se mărginește cu terenuri agricole în proprietate privată și cu Centrul Multifuncțional de Servicii Sociale. Se află la intrare în sat, pe partea stîngă de la șosea. Drum de acces - asfaltat.

Terenul agricol cu nr. cadastral 7852111043 se mărginește cu terenuri agricole în proprietate privată, o fișie forestieră, gospodării private ale locuitorilor din sat. Se află la intrare în sat, pe partea dreaptă de la șosea. Drum de acces - asfaltat.

VII.3.2. Caracteristicile terenurilor agricole

Tabela nr.2

Nr. d/o	N cad.	S teren, ha	Bonit., grad/ha	Destinația	Grevări	Starea teren	Proprietar teren	Amplasare	Localitate	Imp. Fun., lei/an
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12
1	7852111042	7,2973	75	agricol	-	Arabil	Consiliul Raional Soroca	lîngă șosea, pe stînga, la intrarea în satul Soloneț	Com. Stoicani	821
2	7852111043	17,2858	75	agricol	-	arabil	Consiliul Raional Soroca	lîngă șosea, pe dreapta, la intrarea în satul Soloneț	Com. Stoicani	1945
	Total	24,5831								2766

VIII. ANALIZA CELEI MAI BUNE ȘI EFICIENTE UTILIZĂRI.

Reeșind din destinația curentă a imobilului se consideră optimală utilizarea terenului pentru creșterea culturilor agricole.

IX. EVALUAREA.

În corespundere cu recomandările Regulamentul provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile (HG nr. 958 din 04.08.2003, cap. II, p. 10, a) la evaluarea terenurilor agricole se recomandă de folosit metoda analizei comparative a vânzărilor. Metoda de venit nu s-a folosit din pricina lipsei de date veridice privind plata de arendă a terenurilor analogice.

IX.1. Calculul valorii de piață a terenului:

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. analizei comparative a vânzărilor;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

În cazul dat, reeșind din particularitățile imobilului, s-a folosit metoda comparației directe.

IX.1.2. Metoda analizei comparative a vânzărilor:

S-au folosit datele de vânzări ale terenurilor agricole din satele raionului dat cât și a celor învecinate, plasate în următoarele surse:

- ziarul "Observatorul de Nord", „Экономическое обозрение”;
- www.lara.md; site www.imobile.md, www.999.md, www.makler.md, https://mybusiness.md; https://newsmaker.md, www.infomarket.md;
- informația verbală de la cumpărătorii și vânzătorii de imobil.

Conform informației colectate din teritoriu prețul de vânzare la terenurile agricole e în dependență de mai mulți factori. Astfel se întrebunțează următorii coeficienți:

- Coeficientul dreptului de proprietate reflectă avantajul obținut odată cu preluarea dreptului de proprietate asupra bunului imobil. Apariția unor restricții asupra dreptului de proprietate (existența unor grevări – servitute, arendă, etc.) contribuie la reducerea valorii bunului imobil.
- Coeficientul pentru condițiile finanțării reflectă condițiile efectuării și finanțării tranzacției. Această ajustare este aplicată în cazurile când cumpărătorul plătește creditorului dobândă pentru creditul acordat în scopul procurării bunului imobil sau când vânzătorul participă la finanțarea tranzacției, acordând cumpărătorului un credit ipotecar.
- Coeficientul pentru condițiile tranzacției în corespundere cu tipul tranzacției reflectă condițiile atipice ale tranzacției, cum ar fi termenii restrânși de vânzare a bunului imobil, existența unei relații speciale între părțile implicate în tranzacție: de rudenie, de afaceri sau interese financiare comune.
- Coeficientul pentru condițiile pieței (data tranzacției) presupune luarea în considerare a evoluției prețurilor pe piața imobiliară în perioada dintre data evaluării și data când a fost efectuată vânzarea bunului imobil comparabil, ținând cont de inflație sau deflație, modificarea legislației fiscale și legislației în general, schimbările în structura cererii și a ofertei bunurilor imobile și altele.
- Coeficientul de negociere ia în considerație diferența dintre prețul cerut și prețul negociat.
- Coeficientul privind diferența de bonitate a terenurilor, care s-a aplicat reeșind din datele studiate conform cărora dacă bonitatea terenului scade/crește cu 10 grade valoarea terenului scade/crește în mediu cu 3 %.
- Coeficientul privind diferența de suprafață a terenului s-a făcut din datele studiate, conform cărora la terenurile consolidate cu suprafețe mai mari prețul de vânzare este mai ridicat.
- Coeficientul de amplasare a obiectului reflectă diferența de prețuri atât pe raza localităților cât și pe masivuri. E influențat de nivelul de dezvoltare social-economică a localității, amplasarea față de centrele raionale.
- Coeficientul privind drumul de acces se aplică când obiectele comparabile au drumuri de acces cu acoperire diferită.
- Coeficienții privind amplasarea terenurilor față de sursele de apă și posibilitatea irigațiilor lor, relieful terenurilor reflectă diferența valorii de piață ce le oferă existența sau lipsa elementelor susenumerate.

Se menționează faptul că, tranzacțiile de vânzare - cumpărare poartă caracter confidențial și sînt puțin real reflectate în documentele oficiale, deaceia evaluatorul s-au orientat mai mult spre ofertele propuse pe piață (vânzare) cu corectarea ulterioară a prețurilor. Această metodă este argumentată din următorul punct de vedere - potențialul cumpărător, înainte de a lua decizia privind cumpărarea acestui obiect, neapărat, va analiza situația existentă pe piață (alte oferte), ajungînd la concluzia unui preț prealabil al obiectului - ofertă, avînd în vedere toate avantajele și dezavantajele în comparație.

În procesul de studiere a pieței terenurilor agricole au fost analizate următoarele 3 imobile comparabile. Ofertele de imobil incluse în tabel sînt preluate de pe site-ul www.999.md și sînt incluse în anexa nr. 3 de la raportul prezent.

Datele și ajustările efectuate sînt prezentate în tabela de mai jos:

Tabela nr. 3

Teren, nr. cad. – 7853111042

Elementul de comparație	B.I. ev. (r-ul Soroca, satul Soloneț)	B.I. -1 (r. Soroca, s. Rudi)	B.I. -2 (r. Dondușeni, s. Sudarca)	B.I. -3 (r. Florești, s. Trifănești)
1	2	3	4	5
Prețul de cerere, lei		75000	88451	104996
Prețul de negociere, K=	0,96	72000	84913	100796
Suprafața, ha	7,2973	1,29	1,4	1,5
Preț, lei/ha		55814	60652	67197
I. Dreptul de proprietate	public	privat	privat	privat
Corecția, %		0,95	0,95	0,95



Preț corectat		53023	57620	63838
2. Condițiile finanțării	de piață	de piață	de piață	de piață
Corecția, %		1	1	1
Preț corectat		53023	57620	63838
2. Condițiile tranzacției	de piață	de piață	urgent	de piață
Corecția, %		1	1,1	1
Preț corectat		53023	63381	63838
3. Condițiile pieței	ian.22	sept.21	sept.21	sept.21
Corecția, %		1,03	1,03	1,03
Preț corectat		54614	65283	65753
4. Bonitatea	75	72	82	99
Corecția, %		1,01	0,98	0,93
5. Localitate	r-ul Soroca, satul Soloneț	r. Soroca, s. Rudi	r. Dondușeni, s. Sudarca	r. Florești, s. Trifănești
Corecția, %		1	1,05	1
6. Zona amplasării	lângă șosea, la intrare în sat	2,3 km de șosea; 2,5 km de la sat	lângă șosea; 0,3 km de la sat	0,5 km de la șosea; 0,9 km de la sat
Corecția, %		1,15	1	1,05
7. Drum de acces	asfalt	fără acoperire	asfalt	fără acoperire
Corecția, %		1,05	1	1,05
8. Forma terenului	poligonală	poligonală	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Corecția, %		1	0,99	0,99
9. Rețele pe teren	-	-	-	-
Corecția, %		1	1	1
10. Destinația	agricol	agricol	agricol	agricol
Corecția, %		1	1	1
12. Suprafața, ha	7,2973	1,29	1,4	1,5
Corecția, %		1,04	1,04	1,04
Preț corectat		69270	69165	69413
Corectări, C		6	7	7
Corecția absolută, Ca (lei)		13456	8512	2216
C x Ca		80737	59587	15512
Coeficient	6	1	2	3
Valoarea medie, lei/ha	69307			
Valoarea totală, lei	505754			

Teren, nr. cad. – 7853111043

Elementul de comparație	B.I. ev. (r-ul Soroca, satul Soloneț)	B.I. -1 (r. Soroca, s. Rudi)	B.I. -2 (r. Dondușeni, s. Sudarca)	B.I. -3 (r. Florești, s. Trifănești)
1	2	3	4	5
Prețul de cerere, lei		75000	88451	104996
Prețul de negociere, K=	0,96	72000	84913	100796
Suprafața, ha	17,2858	1,29	1,4	1,5
Preț, lei/ha		55814	60652	67197
1. Dreptul de proprietate	public	privat	privat	privat
Corecția, %		0,95	0,95	0,95
Preț corectat		53023	57620	63838
2. Condițiile finanțării	de piață	de piață	de piață	de piață
Corecția, %		1	1	1
Preț corectat		53023	57620	63838
2. Condițiile tranzacției	de piață	de piață	urgent	de piață
Corecția, %		1	1,1	1
Preț corectat		53023	63381	63838
3. Condițiile pieței	ian.22	sept.21	sept.21	sept.21
Corecția, %		1,03	1,03	1,03
Preț corectat		54614	65283	65753
4. Bonitatea	75	72	82	99
Corecția, %		1,01	0,98	0,93
5. Localitate	r-ul Soroca, satul Soloneț	r. Soroca, s. Rudi	r. Dondușeni, s. Sudarca	r. Florești, s. Trifănești
Corecția, %		1	1,05	1
6. Zona amplasării	lângă șosea, la intrare în sat	2,3 km de șosea; 2,5 km de la sat	lângă șosea; 0,3 km de la sat	0,5 km de la șosea; 0,9 km de la sat
Corecția, %		1,15	1	1,05
7. Drum de acces	asfalt	fără acoperire	asfalt	fără acoperire



Corecția, %		1,05	1	1,05
8. Forma terenului	poligonală	poligonală	dreptunghiulară	dreptunghiulară
Corecția, %		1	0,99	0,99
9. Rețele pe teren	-	-	-	-
Corecția, %		1	1	1
10. Destinația	agricol	agricol	agricol	agricol
Corecția, %		1	1	1
12. Suprafața, ha	17,2858	1,29	1,4	1,5
Corecția, %		1,06	1,06	1,06
Preț corectat		70602	70495	70748
Corectări, C		6	7	7
Corecția absolută, Ca (lei)		14788	9842	3551
C x Ca		88729	68897	24856
Coeficient	6	1	2	3
Valoarea medie, lei/ha	70639			
Valoarea totală, lei	1221052			

Pentru a aduce obiectele comparabile la situația obiectului evaluat s-au făcut corectări conform convingerilor și experienței evaluatorilor și anume:

1. Dreptul de proprietate/	Public / Privat	0,95	Terenurile de drept public se vînd mai cîtin cu 5% față de cele de drept privat.
2. Condițiile finanțării	De piață / De piață	1,0	Corecție nu s-a efectuat
3. Condițiile tranzacției	De piață / Urgent	1,1	Terenurile de vînzare în termeni de piață se vînd cu 10% mai scump față de cele de vînzare urgentă.
4. Condițiile pieței	01/22 / 09/21	1,03	Prețurile la terenuri au crescut cu 3% în luna decembrie față de luna septembrie.
5. Diferența de localitate	r-ul Soroca, satul / r. Soroca, s. Rudi Soloneț / r. Dondușeni, s. Sudarca / r. Florești, s. Trifănești	1,0 1,05 1,0	Prețurile terenurilor diferă în dependență de dezvoltarea social-economică a localităților comparabile.
6. Zona amplasării	lîngă șosea, la / 2,3 km de șosea; 2,5 km întrare în sat / de la sat / lîngă șosea; 0,3 km de la sat / 0,5 km de la șosea;; 0,9 km de la sat	1,15 1,0 1,05	Terenurile mai aproape de șosea și localități se vînd cu un preț mai ridicat față de cele mai îndepărtate și viceversa.
7. Drum de acces	asfalt / fără acoperire	1,05	Terenurile cu acces asfaltat se vînd mai scump cu 5% față de cele cu acces fără acoperire.
8. Forma terenului	Poligonală / Dreptunghiulară	0,99	Forma poligonală e mai incomodă la prelucrat terenul. astfel s-a aplicat o corecție de diminuare.
9. Rețele pe teren	Lipsă / Lipsă	1,0	Corecție nu s-a efectuat.
10. Diferența de S. (ha)	7,2973 / 1,29; 1,4; 1,5	1,04	Terenurile agricole cu S. 7-10 ha se vînd mai scump cu 4% față de cele cu S. de 1-1,5 ha.
11.	17,2858 / 1,29; 1,4; 1,5	1,06	Terenurile agricole cu S. 15-18 ha se vînd mai scump cu 6% față de cele cu S. de 1-1,5 ha.

În cazul terenurilor agricole raportul dintre prețul de negociere și prețul de cerere este de 0,96 reieșind din situația economică a țării și raportul dintre cerere și ofertă la așa tip de imobile în regiunea dată.

Formula de calcul a valorii de piață medii ponderate a bunului imobil prezentat evaluării, determinat în baza bunurilor imobiliare analizate în tabelul nr. 3 este:

$$V_p = \frac{\sum(V_i * K_i)}{\sum K_i} \quad (1)$$

Unde: V_i valoarea finală corectată a imobilului din varianta i ;

K_i – Coeficientul ponderat atribuit variantei i .

IX.2. Determinarea prețului mediu anual de arendă de piață:

Conform legii nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, capitolul III, articolul 10 plata anuală de arendă a terenurilor proprietate publică aferente bunurilor proprietate privată constituie 2% - 10% din prețul normativ al pământului.

În cazul dării în arendă pe o piață liberă a terenurilor agricole, libere de careva construcții private, prezenta lege nu se expune.

Astfel prețul de arendă al terenurilor expuse se va calcula prin metoda comparativă, reeșind din datele de arendă de către întreprinderile agricole a terenurilor agricole în proprietate privată din regiunea dată.

Astfel au fost colectate următoarele date și efectuate calcule:

Teren, nr. cad. – 7853111042

Parametrii/Denumirea	Teren agricol nr. 1		Teren agricol nr. 2		Teren agricol nr. 3	
	r. Soroca, s. Ocolina		r. Soroca, s. Ocolina		r. Soroca, s. Rublenița	
Localitatea	Caracteristici	Preț, lei	Caracteristici	Preț, lei	Caracteristici	Preț, lei
Suprafața, ha	1,82		1,82		1,22	
Achitări de arendaș:						
- Impozit funciar Pi, lei		167		167		121
- Grâu, kg	650	2145	700	2310	600	1980
- Răsărită, kg	150	1500	150	1500	70	700
- Porumb, kg	200	600		0		0
- Zahăr, kg		0	25	285	10	114
- Mere, kg					40	140
Total		4412		4262		3055
Par., lei/ha		2424		2342		2504
Teren evaluat, ha	7,2973		7,2973		7,2973	
Corectare la suprafață, acces		1,05		1,05		1,05
Par. corectată, lei/ha		2545		2459		2629
Par. mediu, lei/ha						2544
Par. mediu, lei						18564

Teren, nr. cad. – 7852111043

Parametrii/Denumirea	Teren agricol nr. 1		Teren agricol nr. 2		Teren agricol nr. 3	
	r. Soroca, s. Ocolina		r. Soroca, s. Ocolina		r. Soroca, s. Rublenița	
Localitatea	Caracteristici	Preț, lei	Caracteristici	Preț, lei	Caracteristici	Preț, lei
Suprafața, ha	1,82		1,82		1,22	
Achitări de arendaș:						
- Impozit funciar Pi, lei		167		167		121
- Grâu, kg	650	2145	700	2310	600	1980
- Răsărită, kg	150	1500	150	1500	70	700
- Porumb, kg	200	600		0		0
- Zahăr, kg		0	25	285	10	114
- Mere, kg					40	140
Total		4412		4262		3055
Par., lei/ha		2424		2342		2504
Teren evaluat, ha	17,2858		17,2858		17,2858	
Corectare la suprafață, acces		1,06		1,06		1,06
Par. corectată, lei/ha		2570		2482		2654
Par. mediu, lei/ha						2569
Par. mediu, lei						44407

Impozitul funciar pe an s-a calculat reieșind din bonitatea medie pe fiecare comună în parte după formula:

$$Pi = S(\text{ha}) \times \text{Bonitatea}(\%) \times 1,5.$$

Prețul de piață la produsele agricole s-a luat consultând site-le <https://agrobiznes.md>, <https://999.md>, inclusiv prețurile de achiziție ale întreprinderilor comerciale din raionul Soroca.

Dacă să calculăm cât alcătuiește procentual prețul anual de arendă din valoarea de piață calculată obținem următoarele:

Nr. d/o	N cad.	S teren, ha	Boni-tatea, Kb	Ppiață, lei	Parendă, lei	Pa/Pp, %
1	7853111042	7,2973	75	505754	18564	4%
2	7853111043	17,2858	75	1221052	44407	4%
	Total	24,5831		1726806	62971	

X. RECONCILIAREA VALORILOR ȘI CONCLUZIA FINALĂ:

Aplicarea diferitor metode la evaluarea imobilului dă rezultate diferite. O etapă importantă la determinarea valorii de piață o are reconcilierea rezultatelor obținute și stabilirea valorii finale a obiectului.

Valoarea finală depinde de scopul evaluării, tipul valorii estimate, veridicitatea informației disponibile la data evaluării și relevanța scopului evaluării, metodele de evaluare aplicate.

La determinarea prețului de arendă mediu de piață a terenurilor evaluatorul a folosit metoda analizei comparative a vânzărilor, care e cea mai potrivită în cazul dat.

Prețul anual de arendă mediu de piață:

- Teren, nr. cad. 7853111042 – 18564 (Otpsprezece mii cinci sute șasezeci și patru) lei.
- Teren, nr. cad. 7853111043 – 44407 (Patruzeci și patru mii patru sute șapte) lei.

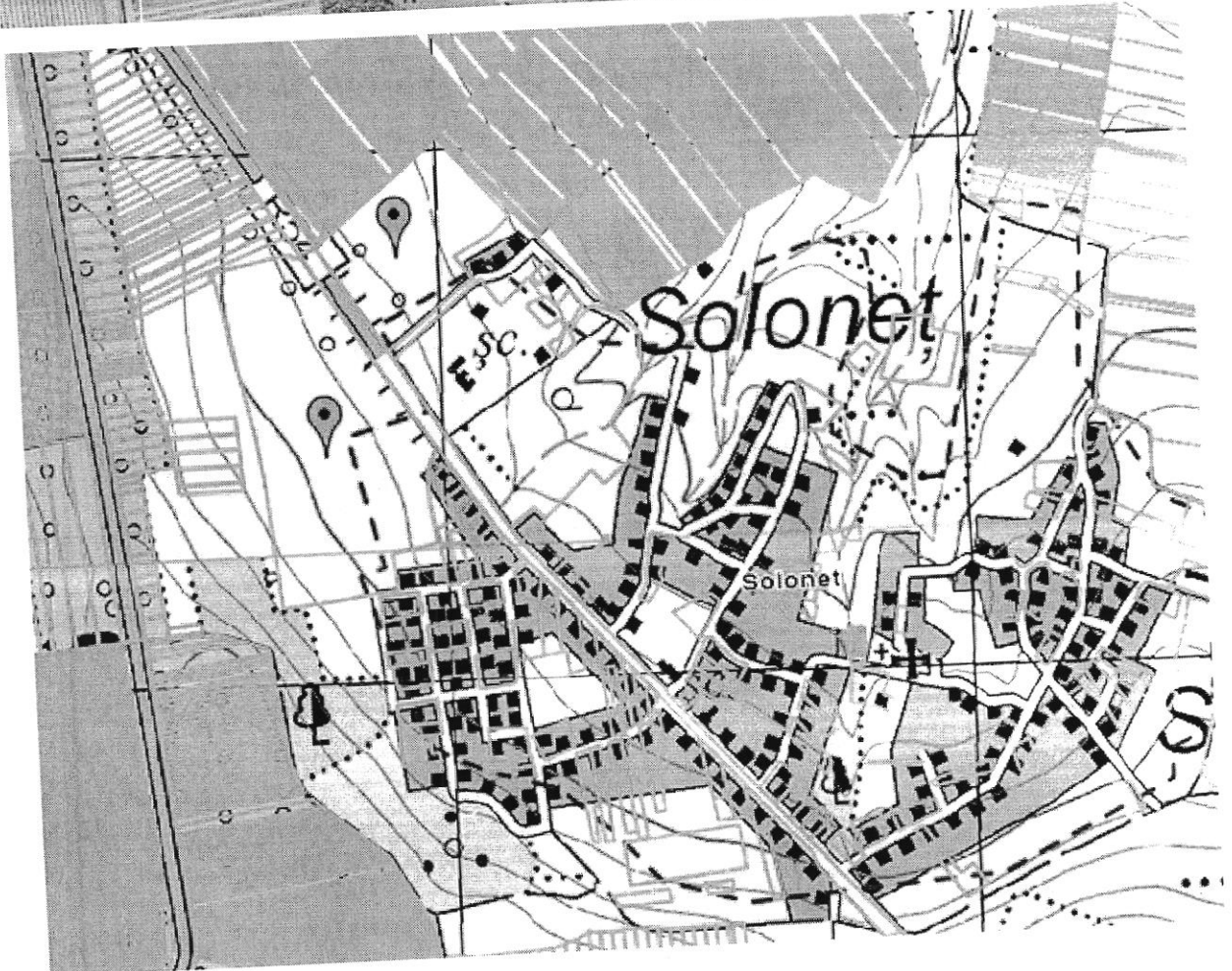
Evaluator al bunurilor imobile

Certificat de calificare: EEX/0007 din 03.03.2021



Teodor Cilipic

Amplasarea obiectului în localitate



Date de imobile comparabile

Anexa nr. 2



Категории

Найти в объявлениях

Подать объявл

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Teren agricol 1,29 hectare s. Rudi, r. Soroča

Teren agricol 1,29 hectare s. Rudi, r. Soroča

Teren agricol 1,29 hectare s. Rudi, r. Soroča

тип: агр. атрофінна

Характеристики

Тип участка..... Под сельское хозяйство

Площадь участка..... 129 сотки

Дата обновления: 6 сент. 2021

Тип: Продам

Просмотры: 99 (сегодня: 1)

Цена: договорная

Добавить в избранное

Поделись ссылкой

Печать

Цена: договорная

Регион: Молдова, Сороки, Рудь, Окрина

Контакты: Без звонков, предпочитаю сообщения



Категории

Найти в объявлениях

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Urgent! Teren agricol linga traseu s. Sudarca 1.4 ha

Urgent! Teren agricol linga traseu s. Sudarca 1.4 ha

Numarul cadastral: 3438119.338

Ma gasiti si pe Viber

Характеристики

Тип участка..... Под сельское хозяйство

Площадь участка..... 140 сотки

Дополнительно

Асфальтированная трасса

Дата:

Тип:

Про:

Цена: **5 000 \$** / ≈ 4 246 € / ≈ 87 773 лей

Регион: Молдова, Дондюшаны, Сударка

Контакты: +373 69 302326



Категории

Найти в объявлениях

Главная > Недвижимость > Земельные участки > 1,5 hectare de pamint

1,5 hectare de pamint

Vind o cota de pamint

Характеристики

Тип участка..... Под сельское хозяйство

Бонитет для с/х..... 99 бал

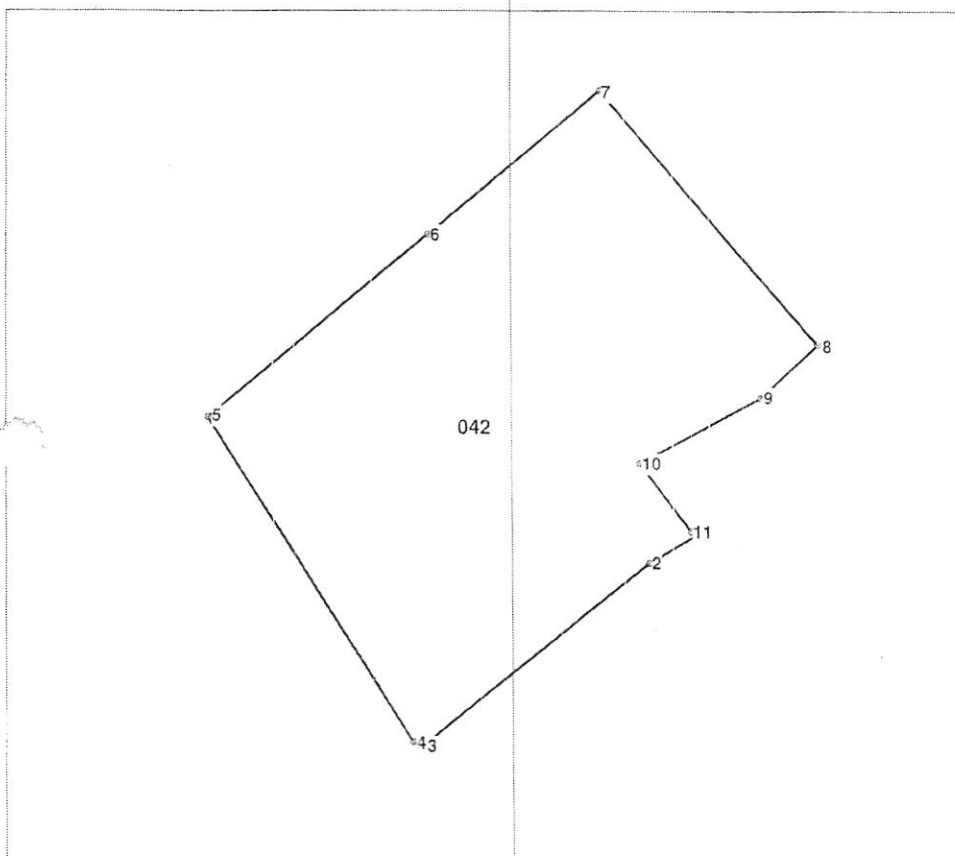
Цена: **5 000 €** / ≈ 5 889 \$ / ≈ 103 374 лей

Регион: Молдова, Флорешты, Трифанешты

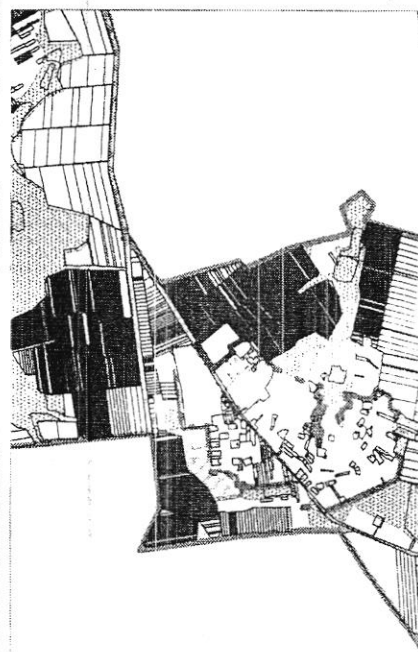
Контакты: +373 69 668934

PLANUL CADASTRAL

Numărul cadastral 7852111.042



Amplasamentul bunului



042 - numărul cadastral al terenului
01 - numărul cadastral al clădirii

Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Numar_cadastral	Tipul_bunului	Suprafata	Destinatia	Mod_de_folosinta	Mentiuni
7852111.042	Teren	7.2973 ha	Agricol	Agricol	

I.P. "AGENTIA SERVICII PUBLICE"
DEPARTAMENTUL CADASTRU

Registrul bunurilor imobile 7852111042

Capitolul
Deschis

A,B
29.12.2011

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil **Teren**
Numărul cadastral **7852111.042**
Adresa **r-nul Soroca, com. Stoicani, sat. Soloneț**
Modul de folosință **Agricol**
Suprafața **7.2973 ha**
Tipul hotarelor **generale**

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil **7852111.042**
Cota parte **1.0**
Proprietarul **CONSILIUL RAIONAL SOROCA, (14.06.2003), Codul Personal 1007601010699**
Domiciliul / Sediul **SOROCA, or. Soroca, Ștefan cel Mare nr. 5**
Temeiul înscrierii **Act de primire-predare nr. f/n din 25.03.2011 (7801/11/24717)**
Decizia Consiliul Raional Soroca nr. 33/24 din 17.03.2011 (7801/11/24717)
Data înregistrării **12.12.2011**

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

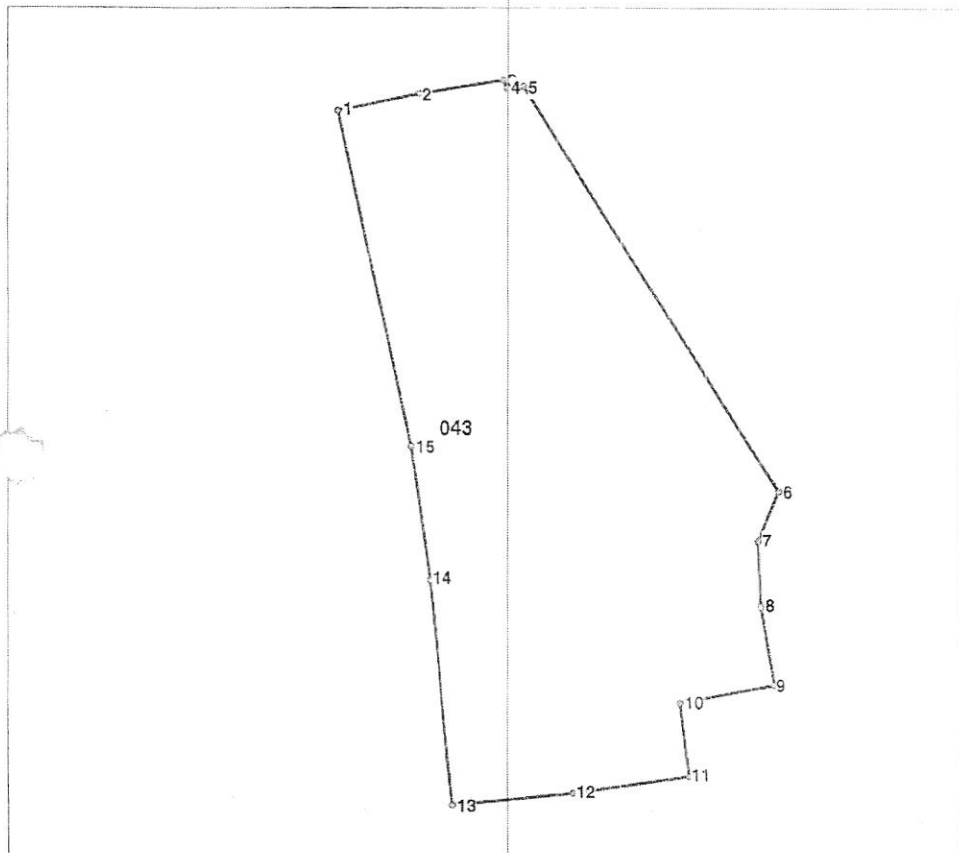
Nu sunt înscrieri

* Baza de date este actualizată la data de 31.01.2022, orele 21:10:01

DEPARTAMENTUL CADASTRU

PLANUL CADASTRAL

Numărul cadastral 7852111.043



Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Numar_cadastral	Tipul_bunului	Suprafata	Destinatia	Mod_de_folosinta	Mentiuni
7852111.043	Teren	17.2858 ha	Agricol	Agricol	

I.P. "AGENTIA SERVICII PUBLICE"
DEPARTAMENTUL CADASTRU

Registrul bunurilor imobile 7852111043

Capitolul

A,B

Deschis

29.12.2011

Subcapitolul I. Bunul imobil

1.0 Bunul imobil **Teren**
Numărul cadastral **7852111.043**
Adresa **r-nul Soroca, com. Stoicani, sat. Soloneț**
Modul de folosință **Agricol**
Suprafața **17.2858 ha**
Tipul hotarelor **generale**

Subcapitolul II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

2.1 Bunul imobil **7852111.043**
Cota parte **1.0**
Proprietarul **CONSILIUL RAIONAL SOROCA, (14.06.2003), Codul Personal 1007601010699**
Domiciliul / Sediul **SOROCA, or. Soroca, Ștefan cel Mare nr. 5**
Temeiul înscrierii **Act de primire-predare nr. f/n din 25.03.2011 (7801/11/24715)**
Decizia Consiliului Raional Soroca nr. 33/24 din 17.03.2011 (7801/11/24715)
Data înregistrării **12.12.2011**

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale

Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

Nu sunt înscrieri

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

* Baza de date este actualizată la data de 31.01.2022, orele 21:10:01

DEPARTAMENTUL CADASTRU



REPUBLICA MOLDOVA
CONSILIUL RAIONAL SOROCA

PREȘEDINTELE
RAIONULUI SOROCA

Nr. i02/1-20 83

02.02.2002

Dei Lilia Catruc,
Director filialei Soroca,
Camera de Comerț și Industrie RM

Prin prezenta, Consiliul raional Soroca, solicită respectuos efectuarea evaluării a terenului agricol cu numărul cadastral 7852111042 cu suprafața de 7,2973 ha și terenului agricol cu numărul cadastral 7852111043 cu suprafața de 17,2858 ha situate în raionul Soroca, satul Soloneți.

Raportul de evaluare a bunurilor este necesar pentru expunerea la licitație cu strigare privind darea în arendă a terenurilor agricole sus menționate.

Vă mulțumim anticipat.

Veaceslav Rusnac,
Președintele raionului Soroca

ex. A. Leahu
tel. 0230.2.28.48



AGENȚIA SERVICII PUBLICE
Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept

EXTRAS
din Registrul de stat al unităților de drept

Nr. 34144 data 25.11.2019

Denumirea: **CONSILIUL RAIONAL SOROCA**

Numărul de identificare de stat și codul fiscal (IDNO): **1007601010699.**

Data luării la evidență de stat: **01.10.2007**

Data constituirii: **14.06.2003**

Actul normativ de constituire: organul emitent: Parlamentul Republicii Moldova
denumirea: Legea privind organizarea administrativ-teritorială a Republicii Moldova
Nr. 764 din 27.12.2001.

Modul de constituire: **Fără cauză.**

Sursa de finanțare: **Bugetul local.**

Sediul: **MD-3001, str. Ștefan cel Mare, 5, mun. Soroca, Republica Moldova.**

Președintele raionului: **RUSNAC VEACESLAV.**

Prezentul extras confirmă datele din Registrul de stat la data de: **25.11.2019.**

Registrator



Patrașco Iurie
Patrașco Iurie

**BOREDEROUL DE CALCUL AL PREȚULUI INIȚIAL
DE EXPUNERE LA LICITAȚIE PRIVIND DAREA ÎN ARENDĂ
A TERENULUI AGRICOL**

1. Adresa conferită terenului agricol și numărul cadastral **78521111042** raionul Soroca, com.Stoicani, s.Soloneți.
2. Suprafața terenului agricol, conform planului geometric, constituie:
7,2973 (șapte întreg, două mii nouă sute șaptezeci și trei sutimi de miimi) ha.
3. Bonitatea medie a solului: bonitatea solului, stabilită pentru terenul respectiv, constituie **75** (șaptezeci și cinci) grade.
4. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilită în anexa la Legea 1308/1997 privind prețul normativ, constituie 1130,31 (una mie o sută treizeci lei 31 bani) lei .
5. Prețul normativ al terenului (pct.2 x pct.3 x pct.4) constituie: 618615,83 (șase sute optsprezece mii șase sute cincisprezece lei 83 bani) lei.
6. Procentul prevăzut de Lege de la 2% pînă la 10% constituie: **2%**
7. Prețul inițial de expunere la licitație privind darea în arendă a terenului agricol (pct.5 x pct.6) constituie: 12372,31 (douăsprezece mii trei sute șaptezeci și doi lei 31 bani) lei.

Președintele Raionului Soroca



Veaceslav Rusnac

Contabil-șef



Liliana Leșan

BOREDEROUL DE CALCUL AL PREȚULUI INIȚIAL
DE EXPUNERE LA LICITAȚIE PRIVIND DAREA ÎN ARENDĂ
A TERENULUI AGRICOL

1. Adresa conferită terenului agricol și numărul cadastral **78521111043** raionul Soroca, com.Stoicani, s.Soloneți.
2. Suprafața terenului agricol, conform planului geometric, constituie: **17,2858** (șaptesprezece întreg, două mii opt sute cincizeci și opt sutimi de miimi) ha.
3. Bonitatea medie a solului: bonitatea solului, stabilită pentru terenul respectiv, constituie **75** (șaptezeci și cinci) grade.
4. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilită în anexa la Legea 1308/1997 privind prețul normativ, constituie 1130,31 (una mie o sută treizeci lei 31 bani) lei.
5. Prețul normativ al terenului (pct.2 x pct.3 x pct.4) constituie: 1465373,44 (un milion patru sute șaizeci și cinci mii trei sute șaptezeci și trei lei 44 bani) lei.
6. Procentul prevăzut de Lege de la 2% până la 10% constituie: 2%
7. Prețul inițial de expunere la licitație privind darea în arendă a terenului agricol (pct.5 x pct.6) constituie: 29307,47 (douăzeci și nouă mii trei sute șapte lei 47 bani) lei.

Președintele Raionului Soroca



Veaceslav Rusnac

Contabil-șef



Liliana Leșan

COMODATUL

Articolul 1234. Contractul de comodat

(1) Prin contract de comodat o parte (comodant) se obligă să dea cu titlu gratuit un bun în folosință celeilalte părți (comodatar), iar aceasta se obligă să restituie bunul la expirarea termenului pentru care i-a fost dat.

(2) Contractul de comodat poate prevedea compensarea de către comodatar a uzurii bunului.

Articolul 1235. Răspunderea comodantului

(1) Comodantul poartă răspundere numai pentru intenție sau culpă gravă.

(2) În cazul în care comodantul nu execută obligația de a da bunul, comodatarul poate cere doar repararea prejudiciului.

(3) Dacă a ascuns cu viclenie viciile bunului transmis în folosință gratuită, comodantul este obligat să repare comodatarului prejudiciul cauzat astfel.

Articolul 1236. Uzura bunului

Comodatarul nu poartă răspundere pentru modificarea sau înrăutățirea stării bunului dacă aceasta survine în urma folosirii lui în conformitate cu destinația stabilită în contract.

Articolul 1237. Obligațiile comodatarului

(1) Comodatarul trebuie să păstreze și să îngrijească bunul cu diligența unui bun proprietar și să-l folosească numai în scopul stabilit în contract sau determinat prin natura bunului.

(2) Comodatarul este ținut să suporte cheltuielile necesare folosinței bunului. Comodatarul poate cere compensarea cheltuielilor extraordinare, necesare și urgente pe care a fost nevoit să le facă pentru conservarea bunului.

(3) Comodatarul nu poate da bunul în folosință unor terți decât cu acordul comodantului.

Articolul 1238. Răspunderea comodatarului

(1) Dacă comodatarul nu-și îndeplinește obligațiile stipulate la art.1235, comodantul poate cere imediat restituirea bunului și reparația prejudiciului cauzat.

(2) În caz de neexecutare a obligațiilor stipulate la art.1235, comodatarul răspunde și pentru cauza în afara controlului său dacă nu dovedește că prejudiciul ar fi survenit chiar dacă el și-ar fi îndeplinit obligațiile. Această regulă se aplică și în cazul în care comodatarul nu restituie bunul în termen.

(3) Dacă mai multe persoane au luat împreună în comodat același bun, ele poartă răspundere solidară față de comodant.

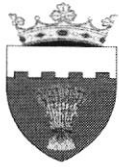
Articolul 1239. Obligația de restituire a bunului

(1) Comodatarul este obligat să restituie, la expirarea termenului comodatului, bunul primit în folosință gratuită.

(2) În cazul în care contractul nu prevede termenul comodatului, comodatarul este obligat să restituie bunul la sfârșitul valorificării lui în scopul menționat în contract. Comodantul poate cere restituirea bunului mai devreme dacă a trecut o perioadă suficientă pentru valorificarea lui.

(3) Dacă termenul comodatului nu poate fi determinat în baza scopurilor de utilizare a bunului, comodantul este în drept să ceară restituirea bunului în orice moment.

N 2
Cr



SERVICIUL ASISTENȚĂ JURIDICĂ

Raport de expertiză juridică
*La proiectul deciziei „Cu privire la expunerea la licitație cu strigare
a unor terenuri agricole și instituirea comisiei de licitație”*

Proiectul deciziei este elaborat în conformitate cu Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative și corespunde normelor de tehnică legislativă. În clauza de emitere a proiectului de decizie nominalizat este stabilit corect temeiul legal: Legea nr.436/2006 privind administrația publică locală, cu modificările ulterioare; Legea nr.121/2007 privind administrarea și deetizarea proprietății publice; Hotărârea Guvernului nr.136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere, Hotărârea Guvernului nr.1308/1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.

Adoptarea proiectului de decizie ține de competența Consiliului Raional Soroca și nu contravine actelor normative.

Proiectul menționat poate fi înaintat și examinat în ședința Comisiei de specialitate, apoi propus spre examinare la ședința Consiliului Raional.

Mării Alina,
Șef Serviciului Asistență Juridică

nr. 05-09/j
din 10.02.2022