



Camera de Comerț și Industrie



Chamber of Commerce & Industry

151, Ștefan cel Mare str.,
Chișinău, MD-2004
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. 0371975



CAMERA de COMERȚ și INDUSTRIE
a REPUBLICII MOLDOVA

Adresa juridică:

Sediul:

Cod fiscal:

Tel. de contact:

Adresa
electronica:

mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 151.
mun. Chișinău, str. Maria Cebotari, 8.

1002600036967

0-22-23-88-19, 23-87-80

constructie@chamber.md



Beneficiar:

Client:

Proprietar:

Adresa proprietate:

Num. cadastral:

Num. rap. de evaluare:

Data emiterii raportului de evaluare:

Data evaluării:

ÎS ÎNTREPRINDEREA PENTRU SILVICULTURĂ CHIȘINĂU

ÎS ÎNTREPRINDEREA PENTRU SILVICULTURĂ CHIȘINĂU

Republica Moldova

Comuna Tohatin mun. Chișinău

0146124.030

0371975

06.06.2023

24.05.2023

INDICATORI PRINCIPALI A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII				
Denumirea obiectului supus evaluării:	TEREN, Modul de folosință – Fondul Forestier ($S_{\text{tot}} = 0,81$			
Adresa obiectului supus evaluării:	Comuna Tohatin mun. Chișinău			
Nr. cadastrale:	0146124.030			
Proprietar:	Republica Moldova			
Beneficiar:	ÎS ÎNTREPRINDEREA PENTRU SILVICULTURĂ CHIS			
Data evaluării (inspecției):	24.05.2023	Data emiterii raportului de evaluare:	06.06.2023	
Scopul evaluării:	În scop de a fi schimbat cu alt teren			
Grevarea drepturilor patrimoniale:	NU			
Bunul imobil este dat în locațiune/arendă	NU			
Suprafața totală a terenului conform datelor OCT, ha:	0,815			
VALORILE ESTIMATE A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII (fără TVA)				
Metoda costurilor:	-	MDL	-	EUR
Metoda venitului:	-	MDL	-	EUR
Metoda analizei vânzărilor comparabile:	518 600	MDL	27 141	EUR
VALOAREA DE PIAȚĂ:	518 600	MDL	27 141	
VALOAREA DE ÎNLOCUIRE:		MDL		
VALOAREA DE LICHIDARE:		MDL		
Suprafața totală a terenului conform datelor OCT, ha:	0,815			
Valoarea de piață 1 ar:	6363	MDL	333	
Rata de schimb valutar EUR, conform BNM la data evaluării:	19,1078			
Comentarii:	La momentul evaluării obiectul prezentat se exploata com			
Evaluări precedente (după caz)	Nu sunt			
EVALUATOR CERTIFICAT	UNGUREANU OLE			
VIZAT DE CONDUCEREA DIRECȚIEI EXPERTIZĂ, EVALUARE ȘI SERVICII ÎN COMERȚUL INTERNAȚIONAL (DEECI) A CAMEREI DE COMERȚ ȘI INDUSTRIE:	BADÂR IURIE			
Caracteristici constructive a bunului supus evaluării				
TEREN, Modul de folosință – Fondul Forestier ($S_{\text{tot}} = 0,815$ ha.)				
Drumul de acces către obiect:	Drum fără înveliș rigid			
Sisteme de deservire ingineresti:				
Apeduct:	-			
Canalizare:	-			
Rețele electrice:	-			
Gaz:	-			
NOTE:	Terenul este amplasat sub rețeaua electrică de 110 kv			

Notă: Caracteristica completă a obiectului și argumentarea rezultatelor obținute sunt descrise în prezentul Raport de evaluare.

Conform Codului fiscal pentru anul 2023, cap. IV, art. 103 pct. 1.1. – Se scutesc de T.V.A. fără drept de deducere: locuința, pământul, locațiunea locuinței și arenda pământului, dreptul de livrare și arendare a acestuia, cu excepția plăților de comision aferente tranzacțiilor respective.

CUPRINSUL RAPORTULUI DE EVALUARE:

Denumirea compartimentelor	
I	Notă introductivă
1.1.	Supoziții și restricții principale
1.2.	Certificatul de calitate al executorului
1.3.	Documentele prezentate evaluatorului*
2	ASPECTE GENERALE
2.1.	Beneficiarul evaluării
2.2.	Executorul evaluării
2.3.	Noțiuni de bază utilizate în raport
2.4.	Scopul evaluării
2.5.	Documente ca bază a evaluării
2.6.	Procesul de evaluare
2.7.	Revista abordărilor în evaluarea bunurilor imobile
2.8.	Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale
2.9.	Argumentarea și selectarea metodelor de evaluare
2.10.	Analiza pieței imobiliare
3	DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII ȘI ANALIZA AMPLASĂRII
4	ESTIMAREA VALORII OBIECTULUI EVALUĂRII
4.1	Estimarea valorii de piață a bunului imobil prin Metoda Analizei Comparative a Vânzărilor.
4.2	Estimarea valorii de piață finală a imobilului
Surse:	Extras din Registrul de stat al persoanelor juridice din 23.11.2022, c/f 1002600036967
	Copia certificatului de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI-X nr.0046 din 28.06.2022.
	Documente prezentate de beneficiar

1. NOTĂ INTRODUCȚIVĂ

În prezentul Raport de evaluare s-a estimat valoarea de piață a terenului amplasat în Tohatin mun. Chișinău (extravilan), cu modul de folosință – Fondul Forestier ($S_{\text{tot}} = 0,81$ ha).

Prestarea serviciilor de evaluare s-a efectuat în temeiul contractului de prestare nr. 01230323C din 24.05.2023 de prestare a serviciilor de evaluare, semnat de către reprezentanții ai beneficiarului raportului de evaluare – ÎS ÎNTREPRINDEREA DE STAT PENTRU SILVICULTURĂ CHIȘINĂU și CCI a RM.

Conform Extrasului din Registrul bunurilor imobile (varianta electronică plasată în Î.P. "Agenția Servicii Publice" Departamentul Cadastru), proprietarul terenului fondului forestier prezentat evaluării cu numărul cadastral: 0146124.030, amplasat în Comuna Tohatin mun. Chișinău este:

Cota parte 1,0.

– Republica Moldova.

Temeiul înscrierii dreptului de proprietate:

Hotărârea Guvernului nr. 161/2019 din 07.03.2019 (0100/23/21410);

Ordinul cu privire la formare nr. 49 din 23.05.2022 (0100/23/21410)

Sunt înregistrate grevări ale drepturilor patrimoniale

Tipul grevării: **Gestiune Economică**

Obiectul grevării: Bunul imobil nr. cadastral 0146124.030

Solicitantul: **ÎNTREPRINDEREA DE STAT PENTRU SILVICULTURĂ CHIȘINĂU**

Examinînd Extrasul din Registrul bunurilor imobile (varianta electronică plasată în Î.P. "Agenția Servicii Publice" Departamentul Cadastru), terenul prezentat evaluării cu modul de folosință - fondului forestier, numărul cadastral: 0146124.030, nu sunt înregistrate careva grevări sau îmbunătățiri. Din aceste considerente terenul forestier a fost evaluat ca liber de careva grevări sau îmbunătățiri (material forestier).

Pentru detalii vezi Extrasul din Registrul bunurilor imobile anexat la raportul de evaluare.

Inspectarea și examinarea vizuală a bunului imobil supus evaluării s-a efectuat în prezența și cu acordul verbal al proprietarului.

1.1. Supoziții și restricții principale:

Prezentul raport este valabil numai integral și doar în scopurile indicate în el;
Evaluatorul nu poartă răspundere pentru descrierea juridică a drepturilor asupra proprietății evaluate;
Evaluarea nu presupune chestiunile ce țin de examinarea drepturilor de proprietate.

Evaluatorul presupune lipsa oricăror factori ascunși, care influențează evaluarea și starea proprietății;
Evaluatorul nu poartă răspundere pentru existența unor asemenea factori ascunși, nici pentru necorespunșoritatea lor.

Datele obținute de către evaluator și care se cuprind în raport se consideră veridice. Totodată evaluatorul nu garantează veridicitatea absolută a informației, de aceea pentru toate datele se indică sursa de proveniență;

Evaluatorul este în drept să utilizeze în scopul evaluării, oricare din metodele de evaluare ce nu sunt contrazise de legislația în vigoare a Republicii Moldova privind activitatea de evaluare.

Raportul de evaluare este perfectat în două exemplare, dintre care unul se remite Beneficiarului, și celălalt rămâne în arhiva Executorului.

Beneficiarul, nici evaluatorul nu pot folosi raportul sau informații care se conțin în raport, altfel decât în scopurile menționate în contract;

Raportul este confidențial pentru beneficiar și este numai pentru destinația stabilită supra. Nu are valoare de răspundere dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

Valoarea imobilului propusă de către evaluatori în prezentul raport de evaluare, conform legislației Republicii Moldova, este valabilă la data evaluării;

Raportul de evaluare conține opinia profesională a evaluatorului privind valoarea imobilului, poate fi folosită ca recomandare și nu reprezintă garanția că bunul imobil va fi comercializat la prețul indicat în raport;

Raportul de evaluare
a efectuat în prezența

moniale

TURĂ CHIȘINĂUL

electronică plasată pe
pentru evaluării cu
registrate care va
ca liber de construcții

1.2. Certificatul de calitate al evaluării:

Evaluatorul ce a efectuat evaluarea, în baza cunoștințelor, convingerilor și experienței con

- Afirmatiile și faptele cuprinse în prezentul raport sunt exacte și corecte;
- Analiza, opiniile și concluziile enunțate corespund supozițiilor făcute și condițiilor în independentă și profesională, precum și concluziile aparținând personal evaluatorului;
- Evaluatorul are interes material curent sau de perspectivă vizavi de obiectul evaluării și rste angajamente suplimentare (în afara angajamentelor rezultante prezentului raport) față de legată de obiectul evaluării;
- Plata pentru serviciile prestate nu ține de o anumită mărime a valorii obiectului evaluat și asemenea, de careva valoare calculată în prealabil sau de valoarea stabilită în favoarea uneia d
- Analiza informației, opiniile și concluziile, cuprinse în raport, corespund legislației în vigoare Moldova, în domeniul evaluă proprietăților imobiliare.

1.3. Documentele prezentate evaluatorului:

1. Extras din Registrul bunurilor imobile.
2. Extras din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 498518 din 20.07.2022.
3. Adresare nr. 0104/255 din 24.05.2023.
4. Ordinul nr.49 din 23.05.2022 al Ministerul Mediului al RM.

2. ASPECTE GENERALE

și experienței conf

și condițiilor limi
atorului;

evaluării și rste lib
raport) față de car

ului evaluat și nu d
favoarea uneia din
slației în vigoare a

Beneficiarul evaluării – **ÎS ÎNTREPRINDEREA PENTRU SILVICULTURĂ CHIȘINĂU**
Codul fiscal/IDNO – 1003600086073.

Sediul: MD-2069, mun. Chișinău, str. Calea Ieșilor, 69 RM
Tel: 0-22-74-69-29

Executantul evaluării

– **CAMERA de COMERT și INDUSTRIE
a REPUBLICII MOLDOVA**

Adresa juridică: mun. Chișinău, bd. Ștefan cel Mare, 151.

Amplasarea: mun. Chișinău, str. Maria Cebotari, 8.

IDNO – c/f 1002600036967.

Tel.: 0-22-23-88-19, 23-87-80.

Noțiunile de bază utilizate în raport:

Evaluare – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de aspecte fizice, economice, sociale și de altă natură, care influențează asupra valorii;

Activitate de evaluare – activitate desfășurată de întreprinderile de evaluare, care constă în estimarea valorii de piață sau a altei valori a obiectului evaluării;

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

Întreprindere de evaluare – persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova, care desfășură, în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare;

Certificat al evaluatorului – act permisiv, eliberat de Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobiliare (în continuare – Comisie de certificare), prin care se confirmă că deținătorul acestuia posedă cunoștințele și abilitățile necesare pentru desfășurarea activității de evaluare;

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

Obiect al evaluării – bunul imobiliar supus evaluării;

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 evaluat;

Data evaluării – data, la situația căreia s-a estimat valoarea de bază;

Valoare de piață (Conform Legii cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 2012) – suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un potențial cumpărător și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție de piață în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns.

Valoarea de înlocuire – suma cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau a unei construcții analogice obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață, existente la data evaluării, necesare de construire a clădirii sau construcției evaluate.

Valoarea de reconstituire – suma cheltuielilor totale necesare pentru crearea unei copii exacte a obiectului evaluat, calculată în baza prețurilor de piață existente la data evaluării, cu aplicarea tehnologiilor identice celor utilizate pentru construirea obiectului evaluării și ținând cont de deprecierea acestuia.

Valoarea de lichidare (sau valoarea de vânzare forțată) reprezintă valoarea bunului imobil în cazul în care obiectul evaluării este sau urmează a fi înstrăinat într-o perioadă de timp foarte scurtă și în condiții de urgență, diferite de cele necesare pentru a obține cel mai bun preț de piață.

2.4. Scopul evaluării – Determinarea valorii de piață în vederea unor schimburi cu altă proprietate publică.

2.5. Documente ca temelie a evaluării:

a) Acte legislative:

1. Legea cu privire la activitatea de evaluare Nr.989-XV din 18.04.2002;
2. "Regulament provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile" aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova Nr. 958 din 04.08.2003.

b) Standarde internaționale:

- 1) Standardele Internaționale de Evaluare, ediția București ANEVAR, 2022.

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

- 1) Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile Seria EI-X nr.0046 din 28.06.2022
- 2) Contract de prestări servicii de evaluare nr.01230323C din 24.05.2023;

d) Temeiul de întocmire a raportului:

- 1) Legea cu privire la activitatea de evaluare Nr. 989-XV din 18.04.2002;
- 2) Cerere-comandă № 01230323C din 24.05.2023;
- 3) Examinarea bunului imobil.

2.6. Procesul de evaluare

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

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, studiul documentației tehnice, etc.;

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

- Solicitarea abordărilor utilizate – În acest context Standardele Internaționale de Evaluare prevăd următoarele abordări:

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

- Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;

- Întocmirea raportului de evaluare.

2.7. Revista abordărilor (metode) în evaluarea bunurilor imobiliare

➤ Abordarea prin cost

Această abordare comparativă ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern cu aceeași utilitate. Pentru proprietăți imobiliare, acesta ar implica atât costul achiziționării unui teren echivalent cât și costul construcției unei clădiri noi echivalente. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un proprietar l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern.

Abordarea prin cost se bazează pe principiul substituției (*substitution*) care afirmă că un proprietar rațional nu va plăti pentru un bun imobiliar o sumă mai mare decât suma minimă pentru care poate obține un alt bun imobiliar cu o utilitate similară.

➤ Abordarea prin piață

Abordarea prin piață ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, valoarea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate pe o piață deschisă. În această considerare, de asemenea, cotațiile și ofertele de vânzare.

schimburi cu alt ter

Hotărârea

0046 din 28.06.2022.
2023;

02;

sunt utilizate de către

mătoarele proceduri:

e include inspectarea

piață;

ernațională de Evaluare

biliare

ntu cumpărarea unei

aceeași utilitate. În

chivalent cât și costul

a, prețul pe care un

ent modern.

e) care afirmă că un

imă pentru care poate

e sau substituibile și în

parație. În general, pr

o piață deschisă. Pot fi

Aplicarea practică a abordării prin comparația vânzărilor este posibilă doar în cazul unei
milare dezvoltate. Dacă piața imobiliară este insuficient de dezvoltată, sau dacă obiectul evaluării es
imobiliilor specializat sau posedă anumite calități economice și tehnice unice, ce nu sunt tipice pentru
obiect, aplicarea abordării prin comparația vânzărilor nu este recomandată.

➤ Abordarea prin venit

Această abordare comparativă ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltu
rele proprietăți evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea l
mai de obicei venitul net) de un anumit tip de valoare prin convertirea lui într-o estimare de valoare.

În cadrul abordării prin venit sunt cunoscute două tehnici de estimare a valorii:

- capitalizarea directă;
- actualizarea fluxurilor de numerar.

Prin metoda capitalizării directe venitul unui singur an este transformat în valoarea bunului imob
Aplicarea unei rate de capitalizare, iar metoda fluxurilor financiare actualizate presupune că val
ata imobiliar reprezintă suma valorilor prezente ale fluxurilor de venit, care urmează a fi obținu
ment în perioada de posesie și valoarea reziduală (reversie), care urmează a fi obținută de proprie
ata perioadei de posesie din realizarea bunului imobiliar.

2.8. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale

În rezultatul aplicării diferitor metode pentru evaluarea unei proprietăți imobiliare, sunt obținute
concluzii. Prin intermediul analizei concluziilor alternative obținute în procesul de evaluare este ne
cesar să se obțină un indicator unic al valorii obiectului evaluat. Această parte a procesului de evaluare
se numește reconciliere.

Procedura de reconciliere este constituită din două etape:

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

Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022, stipulează că concluzia asupra valorii s
are acțiunea valorii, scopul și destinația evaluării și pe toate informațiile relevante de la data eval
ment pentru îndeplinirea misiunii. Concluzia asupra valorii se va baza și pe estimările valorii rezultat
metodelor de evaluare aplicate.

2.9. Argumentarea și selectarea abordărilor și metodelor de evaluare.

Abordarea prin costuri, nu se aplică în cazul evaluării terenurilor, deoarece acestea nu rezult
din muncă, iar crearea inițială a lor nu implică cheltuieli de resurse.

Abordarea prin venituri, fiind în fond posibilă în cazul terenurilor, nu este adecvată prez
ent, deoarece terenul respectiv nu se utilizează în scopuri economice, nu generează venituri/pro
destinație noncomercială.

În aceste circumstanțe unica abordare posibilă este prin piață. Aceasta presupune aplicarea meto
de comparative a vânzărilor, care ar fi una cea mai potrivită pentru evaluarea terenului supus evaluă
ment raportat. Însă în sursele deschise din Republica Moldova (site-ul 999, publicația makler,
informațiile privind vânzări de terenuri forestiere. Terenurile cu cea mai apropiată destina
agricole, utilizarea căreia poate fi efectuată doar ca excepție și luând în considerație scopul
ment raportat destinația căruia este schimbarea terenului supus evaluării contra altuia, deasemenea
destinație afiat în gestiune economică a ÎNTREPRINDERII DE STAT PENTRU SILVICULT

Informații utilizate în calitate de vânzări comparative a unor terenuri agricole sunt necesare co

Astfel ținând cont de tipul și caracteristicile obiectului supus evaluării, de amplasarea obiectelor similare de pe piața imobiliară, analiza comparativă a vânzărilor a terenurilor agricole mai adecvată și unică în cazul dat pentru determinarea valorii de piață.

2.10. Analiza pieței imobiliare.

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzători prin mecanismul cererii și ofertei. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa în condiții de restricții între cumpărători și vânzători. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor față de nevoile și dorințele individuale.

Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, ținând astfel de intrarea pe piață a mai multor vânzători și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când oferta este mai mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un răspuns la variații ale prețurilor decât o cauză a acestora. Tranzacțiile pot avea loc și au loc pe piețe care, în mod curent, sunt puțin active decât este normal și, ceea ce este important, cumpărătorii potențiali vor avea în vedere și motivele pentru care sunt dispuși să intre pe piață.

Pământul reprezintă principala resursă agricolă a societății. Dacă în spațiile rurale pământul este prețuit pentru calitățile sale fertile ce permit dezvoltarea activităților agricole, în spațiile urbane este prețuit pentru posibilitatea construcției de locuințe, obiecte sociale, obiecte industriale și obiecte culturale.

Fondul funciar al Republicii Moldova este format dintr-o varietate mare de categorii de terenuri. Din cele șapte categorii de destinație ale terenurilor din țară cele mai multe suprafețe sunt ocupate de terenurile cu destinație agricolă și terenurile din intravilanul localităților. Terenurile din intravilanul localităților în ultima perioadă devin tot mai des obiecte ale tranzacțiilor de vânzare – cumpărare. Prin urmare, evaluarea lor, atât masivă cât și individual reprezintă o necesitate obiectivă.

Terenurile agricole în orice localitate rurală au o cerere sporită, conform datelor Agenției Naționale Funciare și Cadastru dinamica tranzacțiilor pe piața imobiliară din municipiul Chișinău este una în creștere.

La sfârșitul anului 2022, piața imobiliară a înregistrat o tendință pozitivă a numărului de tranzacții de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în Chișinău și suburbii.

Fondul forestier al RM constituie o componentă importantă a fondului funciar național, reprezentând o pondere de cca 11,4% a acestuia.

În aspect patrimonial el este divizat în trei părți: proprietate a statului, administrației publice locale și proprietate privată.

Piața terenurilor – face parte din sistemul de relații funciare, a cărui autoritate de reglementare este Agenția Națională Funciară și Cadastru. Ea este caracterizată prin dreptul de proprietate (posesie, folosință, dispoziție), posibilitatea de transmitere a acestui drept (vânzare, gaj, etc.), concurența (libera alegere a terenului) și evaluarea monetară a terenului.

Piața terenurilor agricole cât și cea cu destinație de construcție în Republica Moldova este una din cele mai importante. Prețul terenului nu poate fi însă singurul element care trebuie luat în calcul. Calitatea acestui teren este deosebit de importantă. De asemenea, contează mult și “mediul înconjurător” al pieței imobiliare. Nu trebuie neglijate nici investițiile necesare pentru a obține producție de pe acest teren. Nici aspectele ce țin de forma terenului nu sunt de ignorat. Și în final, nici relația cu autoritățile. Agronomii din Republica Moldova pot oferi un raport excelent calitate-preț al terenului. Practic, la cel mai mic preț din regiune găsești unul din cele mai bune pământuri.

Pe piața terenurilor, ca și în anii precedenți, există oferte de vânzare la prețuri nerezonabil de mici. Acest lucru este explicat prin faptul, că proprietarii care nu dispun de informații cu privire la prețurile de pe piața imobiliară încearcă să determine de sine stătător, pe baza unor anunțuri similare de vânzare, publicate în mass-media, prețurile de vânzare specializate de vânzare a bunurilor imobiliare.

La formarea valorii de piață a terenurilor acționează o serie de caracteristici tehnice și economice: împrejurimile vecine, forma terenului, tipul suprafeței, disponibilitatea comunicațiilor, prezența drumurilor, a căilor de acces, etc.

Terenurile au fost și continuă să fie unul din cele mai importante domenii de investire financiară disponibile. Terenul poate fi procurat, vândut, arendat sau oferit în gestiune. Valoarea sa este

de amplasarea terenului este în funcție de amplasarea acestuia și factorii de mediu care acționează asupra lui. În același timp, terenul depinde de destinația acestuia (construcție, agricol, forestier), existența sau lipsa sistemelor de comunicație, posibilitățile de conectare la utilități, etc.

Unul din factorii cu o influență deosebită în stabilirea valorii de piață a terenului se referă la informațiile cu privire la datele geodezice și geologice care determină structura solului și caracteristicile fizice ale terenului.

Necesitatea de efectuare a unei evaluări a terenului apare când:

- Terenul evaluat este parte componentă a unui imobil construit pe el,
- Apare necesitatea de asigurare a rambursării creditelor bancare,
- La soluționarea litigiilor patrimoniale,
- La derularea operațiunilor de vânzare-cumpărare sau de schimb a terenului, etc.
- Concretizarea valorii de bilanț.

În urma analizei pieței imobiliare a terenurilor din suburbiile municipiului Chișinău, s-a stabilit că terenurile prezentate ca oferte pe piața imobiliară se situează într-un diapazon de valori foarte mare (cca 1000 euro/per ar), ceea ce atestă instabilitatea și neconcludența pieței imobiliare a terenurilor cu destinație agricolă și face foarte grea misiunea evaluatorului de a selecta obiecte comparabile. Evaluatorii de obiecte rurale pămîntului prezintă oferte de preț cu valori medii, excluzînd extremele de preț. De asemenea sunt expuse și terenurile urbane pămîntului comercializate care posedă diferite grevări sau interdicții ale drepturilor patrimoniale sau se află în posesia statului și obiectelor de interes public, ceea ce complică și mai mult munca evaluatorului în procesul de colectare și analiză a informației necesare pentru estimarea valorii de piață.

În RM lipsește o piață matură și legală a terenurilor fondului forestier, fapt ce împiedică utilizarea metodei de vânzări comparative a unor terenuri forestiere similare. Doar în primul deceniu al sec. XXI o parte semnificativă a fondului forestier a fost comercializată preponderant prin arenda de lungă durată (49 ani) și nu prin vânzări expunere pe piață. O bună parte din acestea mai târziu au fost reîntoarse în posesia statului.

Actualmente în sursele informaționale deschise sunt prezentate doar date privind comercializarea terenurilor Agricole și celor destinate construcțiilor.

În aceasta circumstanță considerăm oportună recurgerea la aplicarea în evaluarea prezentului teren a metodei vânzărilor comparative a unor terenuri agricole. Aplicarea acestei metode este întărită de măsură argumentată și prin faptul că pe terenul supus evaluării nu a fost sădit material forestier. Mai mult decît atît defrișarea de sub linia electrică de mare tensiune nu vor permite formarea unei mase lemnoase rezonabile.

Nu poate fi trecut cu vederea nici lipsa în RM a unui document normativ ce ar reglementa specificitatea evaluării terenurilor forestiere.

Luînd în considerație cele menționate evaluatorul consider admisibilă utilizarea valorii terenurilor agricole în calitate de vânzări comparative în cazul prezentului teren. Mai ales în condițiile cînd acesta nu este comparabil ci schimbat contra unui teren similar.

3. DESCRIEREA OBIECTULUI EVALUĂRII ȘI ANALIZA AMPLASĂRII.

Obiectul supus evaluării, reprezintă teren cu modul de folosință forestier, amplasat în mun. Chișinău, sectorul Tohatin. Suprafața totală a terenului conform extrasului din Registrul bunurilor imobile constituie 15 ha. Accesul de la teren pînă la drum cu înveliș rigid este de circa 700 m. Terenul are o formă extrem de regulată cu o lungime de 860 m și o lățime de 9,5m, ceea ce este un dezavantaj.

Conținutul în cauză ce deține statut de forestier, de facto nu este plantat cu puiști de arbuști. Fiind amplasat pe o pantă puternic înclinată acesta este mai puțin favorabil comparativ cu terenurile agricole din zonă. Terenul este amplasat sub rețeaua electrică de 110 kwt, fapt ce de asemenea diminuează valoarea terenului prin faptul că pe traseu periodic se efectuează defrișări ce împiedică formarea unei mase lemnoase. Valoarea de piață este determinată de prezența masivelor forestiere mature.

Detaliat vezi pe fotografiile anexate.

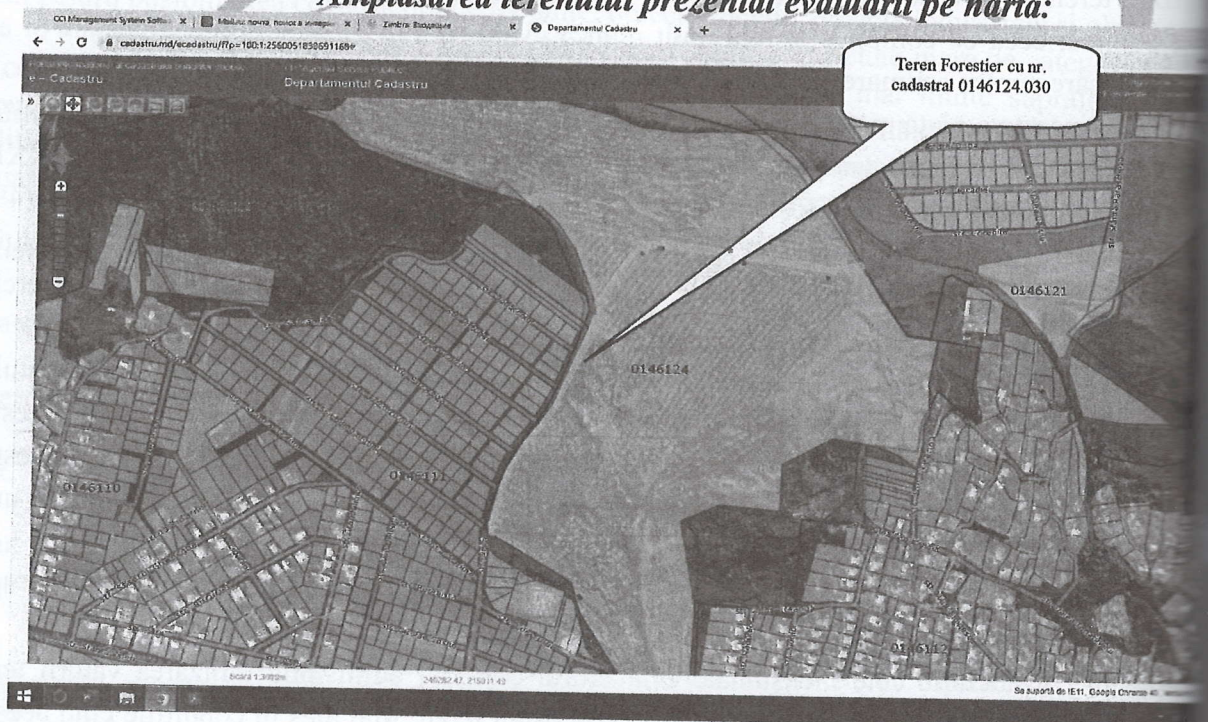
Analiza amplasării:

Indici	Caracteristici
Denumirea localității	Mun. Chișinău
Denumirea sectorului administrativ	Comuna Tohatin
Infrastructura economică și socială	mediu dezvoltată
Topografia	Extrem de neregulată

Descrierea generală a obiectului evaluării:

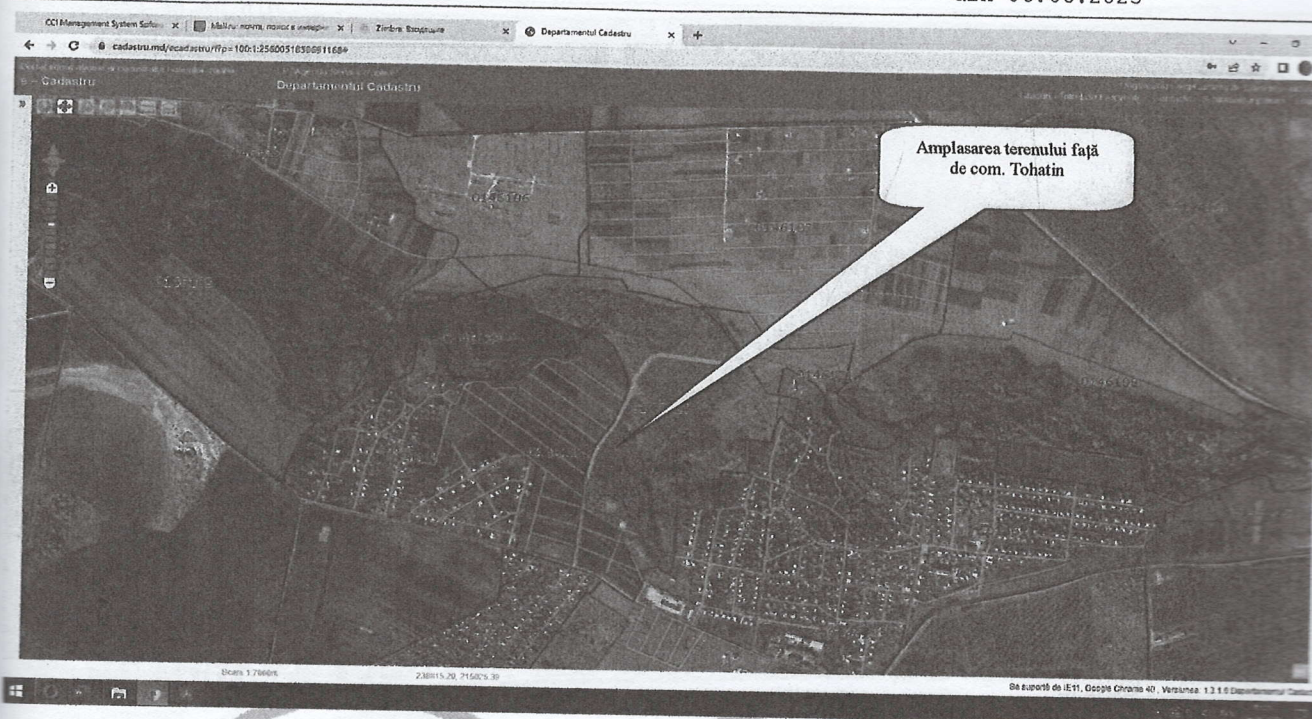
Indici	Caracteristici
Caracteristica bunului imobil	TEREN, Modul de folosință – Fondul Forestier
Utilizarea	TEREN, Modul de folosință – Fondul Forestier
Suprafața totală, ha.	0,815
Rețele ingineresti amlastate pe teren	rețeaua electrică de 110 kwt,
Destinația terenului	Fondul Forestier

Amplasarea terenului prezentat evaluării pe hartă:

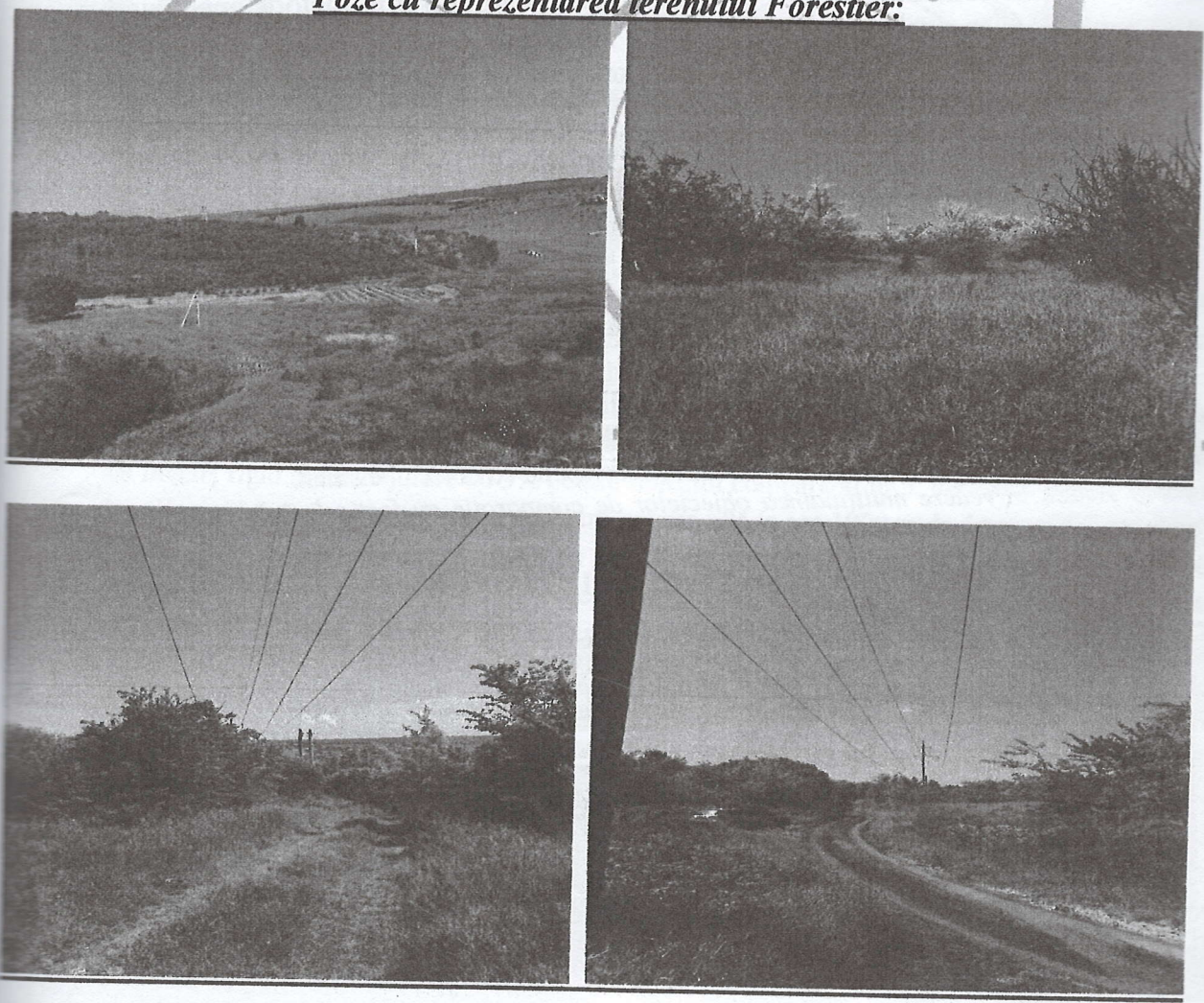


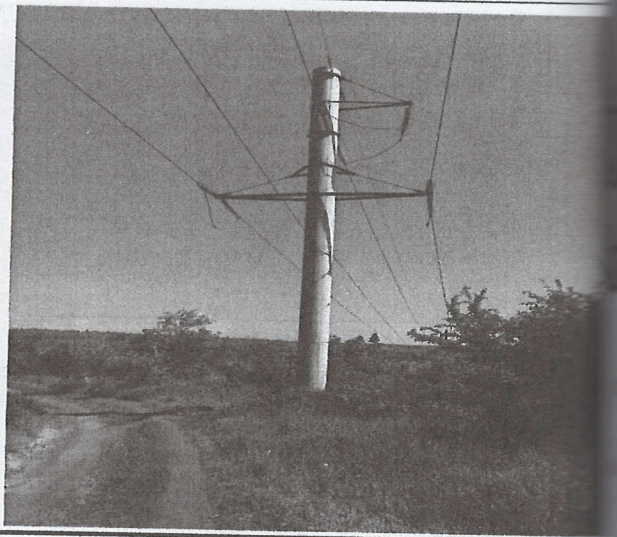
- 44 -

...istici
...său
...hatin
...voltată
...regulată
...Fondul Forestier
...Fondul Forestier
...110 kwt,



Poze cu reprezentarea terenului Forestier:





4. ESTIMAREA VALORII OBIECTULUI EVALUĂRII

4.1. Estimarea valorii de piață a bunului imobil prin metoda analizei comparative a vânzărilor

Metoda analizei comparative a vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil pe baza analizei comparative a bunurilor imobiliare similare obiectului evaluării, care au fost vândute la prețurile de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării.

Piața de vânzare-cumpărare, prin intermediul cererii și ofertei, determină prețul pentru supus evaluării în același mod ca și pentru obiectele analogice.

Metoda dată se bazează pe principiul înlocuirii, din care reiese că, valoarea proprietății care este de obiecte înlocuitoare pe piață, de obicei, se stabilește reieșind din cheltuielile pentru procurarea unui obiect analogic cu aceleași caracteristici.

La etapa de selectare a informației inițiale, au fost folosite următoarele surse:

- www.lara.md/; www.makler.md/; www.900.md/; www.accesimobil.md/; <http://nelocativ.md/>
- www.case.md/; www.999.md/; www.proimobil.md/; www.axaimobil.md/; www.remark.md/

În rezultatul studierii preții imobiliare din RM, efectuate de către evaluator au fost selectate terenuri de destinație agricolă, care după caracteristicile lor corespund cu obiectul evaluat.

Având în vedere multitudinea obiectelor de comparație au fost selectate cinci obiecte analogice:

Teren cu numărul cadastral 0146124.030, ($S_{tot} = 0,815$ ha.)

Nr.	Denumirea caracteristicilor	Bunul evaluat	Bunul comparabil nr. 1	Bunul comparabil nr. 2	Bunul comparabil nr. 3	Bunul comparabil nr. 4	Bunul comparabil nr. 5
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Amplasarea în localitate.	Mun. Chișinău com. Tohatin, periferie	Mun. Chișinău com. Tohatin, periferie	Mun. Chișinău com. Tohatin, periferie	Mun. Chișinău com. Cruzești, periferie	Mun. Chișinău com. Budești, periferie	Mun. Chișinău com. Cruzești, periferie
2.	Suprafața totală a terenului, ari.	81,5	100,0	150,0	207,0	100,0	488,0

Căi de acces	700 m pînă la drum cu înveliș rigid	drum cu înveliș rigid	500 m pînă la drum cu înveliș rigid	500 m pînă la drum cu înveliș rigid	700 m pînă la drum cu înveliș rigid	1000 m pînă la drum cu înveliș rigid
Destinația	forestier	agricol	agricol	agricol	agricol	agricol
Forma terenului	neregulată	regulată	regulată	regulată	regulată	regulată
Sursa		www.999.md	www.999.md	www.999.md	www.999.md	www.999.md

Pentru comparație s-au selectat obiecte care după caracteristicile lor corespund după unul sau mai multe criterii cu obiectul evaluat.

Pentru a aduce obiectele comparabile la situația obiectului evaluat se fac corectări conform învățurilor și experienței evaluatorului și anume:

- **Dreptul de proprietate** – s-au aplicat corecții de diminuare cu 5% pentru toate obiectele comparabile, urmare a faptului că acestea sunt în proprietate privată, iar obiectul evaluat este în proprietate publică;
- **Condițiile de finanțare** – toate obiectele comparabile au condiții de vânzare de piață și nu s-a făcut corecție la nici un obiect. Condițiile de finanțare nu sunt adecvate prezentei evaluări;
- **Condițiile de vânzare** – corecție nu s-a aplicat, evaluarea este destinată schimbului de bunuri imobile;
- **Data tranzacției** - toate obiectele comparabile se vînd la data evaluării și nu s-a făcut corecție la nici un obiect;
- **Amplasarea** – sa aplicat corecții de majorare în mărime de 5% pentru obiectele comparabile nr.3, nr.4 și nr.5, deoarece sunt amplasate relativ mai dezavantajos față de obiectul supus evaluării, care este amplasat mai avantajos;
- **Relieful** – sa aplicat corecții de diminuare în mărime de 6% pentru toate obiectele comparabile, deoarece acestea au o pantă mai mică, față de obiectul supus evaluării, care este în pantă ce se consideră un dezavantaj;
- **Căile de acces** – sa aplicat corecție de diminuare cu 3% pentru obiectul comparabil nr.1, deoarece se află la drum cu înveliș rigid față de obiectul supus evaluării care se află la cca 700 m de drum cu înveliș rigid și de majorare cu 3% pentru obiectul comparabil nr.5, deoarece se află la drum cu înveliș rigid față de obiectul supus evaluării care se află la cca 1000 m de drum cu înveliș rigid;
- **Destinația** - s-au aplicat corecții de diminuare în mărime de 10% pentru toate obiectele comparabile, din considerent că deoarece aceste obiecte comparabile au destinație agricolă, pe cînd bunul evaluat are destinație forestieră (fiind mai dezavantajos din punct de vedere a utilizării);
- **Linie cu tensiune înaltă** – obiectul supus evaluării este amplasat sub o linie de tensiune înaltă (110kwt) pe toată suprafața (ceia ce se consideră un dezavantaj), din aceste considerente sa aplicat o corecție de diminuare în mărime de 3% pentru toate obiectele comparabile;
- **Forma terenului** – obiectul supus evaluării posedă formă neregulată, iar pentru obiectele comparabile ce posedă formă regulată, s-au aplicat corecții de diminuare în valoare de 10%, deoarece aceasta constituie un avantaj;
- **Suprafața** – s-au aplicat corecții de diminuare în mărime de: 2%, 3% și 5% pentru obiectele comparabile nr.2, nr.3 și nr.5, deoarece se consideră că obiectele cu o suprafață mai mare se

Tabela

Bunul comparabil nr. 5
8
Mun. Chișinău com. Cruzești, periferie
488,0

4.2. Estimarea valorii de piață finale al imobilului

Conform Regulamentului provizoriu aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova din 04.08.2003, la etapa reconcilierii valorilor evaluatorul va determina valoarea finală a bunului pe baza rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare. În conformitate cu scopul și de prezentului raport de evaluare, precum și cu informația disponibilă în procesul de evaluare, pentru valorii de piață s-a aplicat metoda analizei comparative a vânzărilor.

Valoarea estimată reprezintă doar părerea evaluatorului, respectând legislația și standardele în vigoare. Gradul de acceptare a valorii obținute rămâne să-l determine instanța în care se prezintă raportul.

Astfel, valoarea de piață a terenului, care poartă un caracter de recomandare, Modul de folosință – Fondul Forestier ($S_{tot} = 0,815$ ha.), nr. cadastral 0146124.030, situat în mun. Chișinău comuna Tohatin, proprietate publică, aflat în Gestiune Economică: ÎNTREPRINDEREA STAT PENTRU SILVICULTURĂ CHIȘINĂU, la data evaluării – 24.05.2023, cu rotunjire, fără să constituie:

Valoarea de piață: 518 600 lei (cinci sute optzeci mii șase sute lei) RM

Evaluator

Certificat de calificare seria EI-X Nr.0046



Oleg Ungureanu

Republicii Moldova
finală a bunului im
tate cu scopul și des
evaluare, pentru est

standardele în vigoare
e prezintă raportul d

recomandare,
4.030, situat în mur
NTREPRINDEREA
cu rotunjire, fără T

i) RM
g Ungureanu



Republica Moldova
Consiliul comunal Tohatin
Municipiul Chișinău

Республика Молдова
Тохатинский коммунальный совет
Муниципий Кишинэу

DECIZIE 2/11
„ 16 ” martie 2023

Cu privire la schimbul de terenuri
din extravilanul s.Tohatin

În temeiul art. 14 (2) lit (b) și art. 77 ale Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală, examinând demersul APL Tohatin privind acceptarea schimbului terenului din proprietatea UAT Tohatin cu terenul din proprietatea Republicii Moldova, gestionat de ÎS "Silvicultura Chișinău", în scopul construirii obiectului de utilitate publică "Rețele de canalizare pentru localitățile Tohatin Budești, Cruzești cu stație de pompare regională", **Consiliul comunal Tohatin DECIDE:**

1. Se acceptă schimbul terenurilor echivalente cu suprafața și modul de folosință, și anume terenul cu nr.cadastral 0146121004, cu suprafața 0,815 ha, modul de folosință „Fondul forestier”, din proprietatea UAT Tohatin, cu terenul cu nr.cadastral 0146124030, cu suprafața 0,815 ha, modul de folosință „Fondul forestier”, proprietatea Republica Moldova, gestionat de ÎS "Silvicultura Chișinău".
2. Se solicită Guvernului Republicii Moldova adoptarea unei hotărâri privind schimbul terenurilor indicate în pct.1 a prezentei decizii.
3. Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Codului Administrativ în Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani.
4. Comisia pentru urbanism și prestări servicii (dl S.Răcilă) va efectua controlul executării prevederilor prezentei decizii.

Au votat: pentru - 11 , contra -0 , abținut - 0

Președinte de sesiune

Igor Ciurea

Contrasemnat

Secretar al Consiliului

Natalia Braghiș





Republica Moldova
Consiliul comunal Tohatin
Municipiul Chișinău

Республика Молдова
Тохатинский коммунальный совет
Мunicipiul Chișinău

DECIZIE 4/12
„ 06 ” iulie 2023

Cu privire la schimbul de terenuri
din extravilanul s. Tohatin

În temeiul art. 14 (2) lit (b) și art. 77 ale Legii nr.436/2006 privind administrația publică locală, pct.38,42,43 a Regulamentului cu privire la modul de transmitere, schimbare destinației și schimb de terenuri, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1870/2016, în conformitate cu rapoartele de evaluare nr.0371982 și 0371975 din 06.06.2023, întocmite de Camera de Comerț și Industrie, în scopul construirii obiectului de utilitate publică „Rețele de canalizare pentru localitățile Tohatin, Budești, Cruzești cu stație de pompare regională”, **Consiliul comunal Tohatin DECIDE:**

1. Se solicită Ministerului Mediului acceptarea schimbului terenului cu nr.cadastral 0146121004, cu suprafața 0,815 ha, modul de folosință „Fondul forestier”, cu valoare de piață 568400 lei, din proprietatea UAT Tohatin, cu terenul forestier”, cu valoare de piață 518600 lei, proprietatea Republica Moldova, administrator de Ministerul Mediului, gestionat de IS ”Silvicultură Chișinău”.
2. Se acceptă inițierea schimbului de terenuri, indicate în pct.1 a prezentei decizii, fără recuperarea de către UAT Tohatin a diferenței de valoare de piață în mărime de 49800 lei.

3. Se solicită Guvernului Republicii Moldova adoptarea unei hotărâri privind schimbul terenurilor, indicate în pct.1 a prezentei decizii.
4. Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Codului Administrativ în Judecătoria Chișinău, sediul Rîșcani.
5. Comisia pentru urbanism și prestări servicii (dl S.Răcilă) va efectua controlul executării prevederilor prezentei decizii.

Au votat: pentru - 11 , contra - 0 , abținut - 0

Sergiu Untili

Natalia Braghis

Secretar al Consiliului

Președinte de sedință



Memoriul explicativ

Dosarul cadastral privind schimbul terenului proprietate publică administrativ-teritoriale de nivelul – I com. Tohatin, mun. Chișinău, nr. 01461210004 și suprafața de 0.8150 ha, categoria de destinație V- terenul silvic, modul de folosință (5.1 acoperite cu păduri și destinate împăduririi) proprietate publică a statului, administrat de către Ministerul Mediului, gestionat de Agenția "Moldsilva" (Î.S. "Întreprinderea pentru Silvicultură Soroca") cu nr. 01461240030 și suprafața de 0.8150 ha, categoria de destinație V- terenul silvic, modul de folosință (5.1 acoperite cu păduri și destinate împăduririi), am extravilanul sat. Tohatin, com. Tohatin, mun. Chișinău, a fost întocmit Î.S., „Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului” în baza solicitării com. Tohatin, mun. Chișinău nr. 149 din 03.05.2023, în conformitate cu Regulamentul cu privire la modul de transmitere, schimbare a destinației și schimb de terenuri prin Hotărârea Guvernului nr. 1170 din 25.10.2016.

Primăria comunei Tohatin în comun cu primăriile comunelor Bubești și conform Acordului de asociere intercomunitară între UAT Budești, Colonița, C. Tohatin din 23.12.2020, implementează un proiect de construcție a rețelelor de apă pentru localitățile Tohatin, Budești și Cruzești cu stație de pompare regională din contul Fondului Ecologic” Satul european”, bugetul municipal Chișinău, și din proprii. Costul total al proiectului este de circa 38,9 milioane lei.

Conform proiectului tehnic, elaborat de către Institutul municipal de Proiectări „CHIȘINĂUPROIECT” o parte din rețelele de canalizare sub presiune (circa 800 m) traversează terenul (Trupul de pădure) proprietate publică a statului, administrat de Ministerul Mediului, gestionat de către Agenția "Moldsilva" (Î.S. "Întreprinderea pentru Silvicultură Soroca") categoria de destinație V- terenul fondului silvic, modul de folosință (5.1 acoperite cu păduri și destinate împăduririi).

În cadrul ședinței de lucru a autorităților publice centrale și autorităților locale cointerestate din data de 01.04.2021 (Proces-verbal se anexează la dosar) a fost propus realizarea schimbului de terenuri. Urmare au fost formate două bunuri independente de drept, echivalente după suprafață, categorie de destinație și modul de folosință pentru efectuarea schimbului de terenuri propus.

Ca material inițial pentru îndeplinirea lucrărilor de întocmire a dosarului privind schimbul terenului proprietate publică a unității administrativ-teritoriale

nivelul - I cu terenul proprietate publică a statului au servit extrasele din Registrele
bunurilor imobile și planurile geometrice a terenurilor supuse schimbului de terenuri
rapoartele de evaluare (nr. 0371982 și 0371985 din 24.05.2023) întocmite de
Camera de Comerț și Industrie a Moldovei.

Pentru efectuarea schimbului de terenuri a fost formată comisia în următoarea
componență: Conducătorul autorității publice centrale - Ministrului Mediului, directorul
Agenției „Moldsilva”, directorul Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chișinău”,
Conducătorul autorității publice locale - primarul com. Tohatin; specialistul pentru
reglementarea regimului proprietății funciare al primăriei com. Tohatin, arhitectul
primăriei com. Tohatin, și reprezentantul Î.S. „Institutului de Proiectări pentru Organizația
Teritoriului”.

Terenurile selectate pentru schimb au fost examinate în teren de comisia de evaluare
în urma căreia, au fost întocmite și semnate procesul-verbal de examinare a terenurilor
formate proprietate publică și planul-proiect privind schimbul de terenuri.

Pentru evaluarea terenurilor supuse schimbului au fost efectuate examinări tehnice
suprafețelor silvice, elaborate de către specialiștii primăriei com. Tohatin
Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Soroca”.

Rapoartele de evaluare pentru fiecare sector au fost elaborate de către Camera de
Comerț și Industrie a Republicii Moldova. Conform rapoartelor de evaluare, valoarea
bunului imobil cu nr. cadastral 014612100004 constituie 568400 lei, iar a bunului imobil
cu nr. cadastral 01461240030 constituie 518600 lei. Conform avizelor autorității
publice a statului, cât și a autorității publice locale (Decizia Consiliului comunal Tohatin
nr. 4/12 din 06.07.2023), schimbul de terenuri se va efectua fără achitarea diferenței
cost în mărime de 49800 lei.

Materialele cadastrale privind schimbul de terenuri au fost coordonate cu instituțiile
raionale și republicane cointeresante.

Executor

N. Cepraga



MINISTERUL MEDIULUI
AL REPUBLICII MOLDOVA

AGENȚIA „MOLDSILVA”

MD-2001, Chișinău, bd Ștefan cel Mare, 124
tel. +373-22-272306
e-mail: msilva@moldsilva.gov.md

МИНИСТЕРСТВО
ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ
РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА

АГЕНСТВО „MOLDSILVA”

MD-2001, Кишинэу, бул. Штефан чел Маре, 124
тел. +373-22-272306
e-mail: msilva@moldsilva.gov.md

nr. 1102/d-1283 din 03.07.23
a nr. 01-6-10/744 din 27.06.2023

Întreprinderea de Stat
Institutul de Proiectări
pentru Organizarea
Teritoriului

Prin prezenta, Agenția „Moldsilva” informează, că a examinat materialele privind schimbul terenului proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de nivel I – com. Tohatin, mun. Chișinău, nr. cadastral 01461210004, cu suprafața de 0,8150 ha, categoria de destinație V – Terenuri ale fondului silvic, modul de folosință 5.1 – acoperite cu păduri și destinate împăduririi, cu terenul proprietate publică a statului, administrat de către Agenția „Moldsilva” a Ministerului Mediului, gestionat de către Î.S. „Întreprinderea pentru silvicultură Chișinău”, nr. cadastral 01461240030, cu suprafața de 0,8150 ha, categoria de destinație V – Terenuri ale fondului silvic, modul de folosință 5.1 – acoperite cu păduri și destinate împăduririi, amplasate în extravilanul com. Tohatin, mun. Chișinău, întocmite în urma solicitării primăriei com. Tohatin în scopul construcției magistralei de canalizare pentru localitățile Cruzești, Budești și Tohatin cu stație de pompare regională și coordonează schimbul terenurilor menționate cu aprobarea acestuia prin Hotărâre de Guvern, fără achitarea diferenței de cost în valoare de 49800 lei.

Director

Valeriu CAISÎN

MINISTERUL
MEDIULUI
AL REPUBLICII MOLDOVA



MINISTRY
OF ENVIRONMENT
OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA

MD 2004, mun. Chișinău, bd Ștefan cel Mare și Sfânt, 162, tel. 022 20 45 87, e-mail: cancelaria@mediu.gov.md

14 07 2023 Nr. 11-07/1474

L.a nr. _____ din _____

Î.S. „Institutul de Proiectări
pentru Organizarea Teritoriului”

Referitor la solicitarea Dvs. cu nr. 01-6-10/763 din 05.07.2023 privind examinarea și coordonarea materialelor lucrărilor cadastrale de schimb de terenuri, proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de nivel I – com. Tohatin, amplasat în sat. Tohatin, com. Tohatin, mun. Chișinău, nr. cadastral 01461210004, cu suprafața de 0.8150 ha, categoria de destinație - Terenuri ale fondului silvic, modul de folosință - acoperite cu păduri și destinate împăduririi, cu terenul proprietate publică a statului, nr. cadastral 01461240030, cu suprafața de 0.8150 ha, categoria de destinație - Terenuri ale fondului silvic, modul de folosință - acoperite cu păduri și destinate împăduririi”, amplasat în extravilanul com. Tohatin, mun. Chișinău, gestionat de către Î.S. „Întreprinderea pentru Silvicultură Chișinău” din administrarea Agenției „Moldsilva” a Ministerului Mediului, schimbul de terenuri fiind necesar pentru construirea magistralei de canalizare pentru localitățile Cruzești, Budești, Tohatin cu stație de pompare regională, și informăm că, se coordonează Procesul-verbal de examinare a terenurilor formate proprietate publică în scopul schimbului de terenuri și Schema generală a terenurilor, cu condiția aprobării acestuia prin Hotărârii de Guvern, fără achitarea diferenței de cost în valoarea de 49800 lei.

Ministru

Iordanca-Rodica IORDANOV

Ex. D. Damian
Tel. 022-204-598

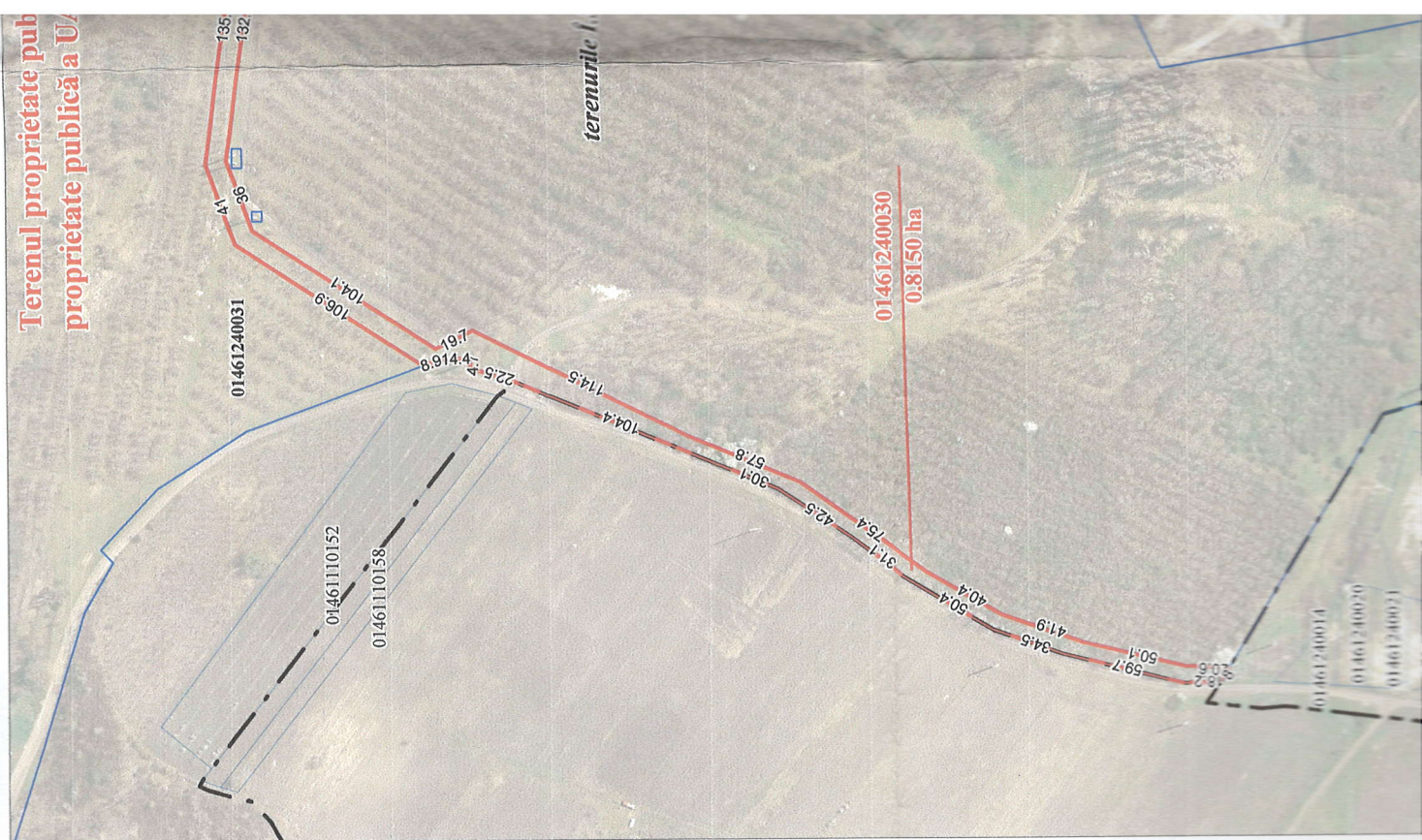
Î.S. „INSTITUTUL DE PROIECTĂRI PENTRU ORGANIZAREA TERIT.”	
Intrare	01-6-10/763
14	07 2023

EXPLICAȚIA TERENURILOR

Informația despre teren	Terenul proprietate publică a unității administrativ-teritoriale de nivelul I		Terenul proprietate publică a statului
	Numărul cadastral al terenului / suprafața, ha	Numărul cadastral al terenului / suprafața, ha	
Denumirea obiectivului, Modul de folosință al terenului	01461210004	01461240030	
Administraturul terenului: Agenția "Moldsilva" a Ministerul Mediului, gestio- narul (Î.S. "Î.S. Chișinău")		0.8150	
Primăria com. Tohatin, mun. Chișinău	0.8150		
Categoria de destinație: - Terenuri ale fondului silvic	0.8150	0.8150	
Modul de folosință: - fondul forestier	0.8150	0.8150	



Terenul proprietate publică a UAT





ACORDĂRILE COMISIEI

Ministerul Mediului al RM

Agenția "Moldsilva"

Î.S. "Întreprinderea pentru

Silvicultură Chișinău", director

Primarul com. Tohatin

Specialistul pentru reglementarea regimului

funciar al primăriei com. Tohatin

Arhitectorul primăriei com. Tohatin

Reprezentantul Î.S. "IPOT"



[Signature]
V. Caisin

[Signature]
V. Chicu

[Signature]
S. Cebotaru

[Signature]
E. Luchianciuc

[Signature]
V. Boiștean

[Signature]
N. Cepraga

Agenția Proprietății Publice a Republicii Moldova			
Î.S. Institutul de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului			
Sector RRP nr. 4	Sef sector RRP nr. 4	Executor	Scara
PENTRU Căpitan	<i>[Signature]</i>	V. David	1:3500
Obiectul	Planul proiect privind schimbul de terenuri proprietate publică a unității administrativ-teritoriale com. Tohatin, mun. Chișinău cu teren proprietate publică a statului, administrat de către Agenția "Moldsilva" a Ministerului Mediului, gestionat de Î.S. "Întreprinderea pentru Silvicultură Chișinău".		
UAT	Data în		

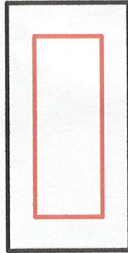


Scara 1:3

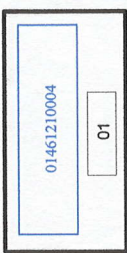
Terenul proprietate publică UAT de nivelul întâi - com. Tohatin
supus schimbului cu terenul proprietate publică a statului

20363

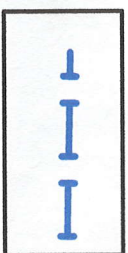
SEMNE CONVENȚIONALE



Hotarele terenurilor supuse schimbului



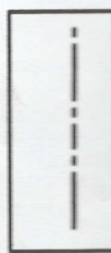
Hotarele terenurilor și construcțiilor înregistrate conform
datelor primite de la Departamentul Cadastru
al IP" Agenția Servicii Publice"



Hotarele unității administrativ-teritoriale



Hotarele și numerele sectoarelor cadastrale



Hotarul intravilanului localității

sat. Tohatin