

CAIET DE SARCINI

Obiectul achiziției: Servicii de evaluare a prețului de piață a plății de arendă a terenurilor agricole proprietate de stat

Autoritatea contractantă: Agenția Proprietății Publice, mun. Chișinău, Casa Guvernului, Piața Marii Adunări Naționale, 1

1. Descriere generală. Informații

Urmare implementării prevederilor *Hotărârii Guvernului nr. 1283/2018 cu privire la aprobarea Planului de acțiuni pentru restructurarea sistemului de cercetare și inovare, educație și extensiune rurală în domeniul agroalimentar* și examinarea terenurilor agricole, care nu sunt necesare procesului tehnologic instituțiilor publice din subordinea Ministerului Educației și Cercetării, pentru valorificarea terenurilor agricole, proprietate de stat, în conformitate cu prevederile *Hotărârii Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului*, Agenția inițiază procedura de evaluare a prețului de piață pentru terenurile agricole din folosința I.P. ”Școala Profesională or. Căușeni”, I.P. „Școala Profesională or. Florești”, I.P. „Școala Profesională or. Cimișlia”, I.P. „Școala Profesională or. Glodeni” și I.P. ”Școala Profesională or. Orhei”, Î.S. „Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici”.

În scopul valorificării eficiente a proprietății publice și în vederea expunerii la licitație a dreptului de arendă asupra terenurilor agricole proprietate publică de stat incluse în Anexa la Legea nr. 668/1995, Agenția Proprietății Publice a emis Ordinul nr. 305 din 05.07.2023 *Cu privire la expunerea terenurilor agricole proprietate publică de stat la licitație cu strigare pentru obținerea dreptului de arendă*. Terenurile incluse în ordin au fost raportate de către I.P. ”Școala Profesională or. Căușeni”, I.P. „Școala Profesională or. Florești”, I.P. „Școala Profesională or. Cimișlia”, I.P. „Școala Profesională or. Glodeni” și I.P. ”Școala Profesională or. Orhei”, Î.S. „Combinatul de Vinuri de Calitate „Mileștii Mici” ca terenuri care nu sunt necesare în activitatea educațională a instituțiilor publice. Respectiv, în conformitate cu pct. 6 din Regulamentul privind valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 91/2019, Agenția inițiază procedura de determinare a prețului de piață a plății de arendă de către un evaluator licențiat conform *Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare*.

Astfel, evaluării vor fi supuse 21 terenuri agricole proprietate publică de stat, cu suprafața totală de 500,7934 ha, în valoare estimată de 62 500,00 lei fără TVA, conform informațiilor conținute în tabel:

Nr.	Denumirea bunului imobil proprietate publică a statului	Adresa amplasării	Numărul înregistrării bunului imobil	Suprafața ha	Nota
1.	Teren agricol	rl Căușeni, sat. Taraclia, extravilan	2336108.750	28,6985	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil
2.	Teren agricol	rl Căușeni, sat. Taraclia, extravilan	2336108.749	82,2987	Teren afectat de construcții proprietate publică a Consiliului raional Căușeni. APP prin demersul nr. 03-04-3960 din 16.06.2023 a solicitat determinarea terenului aferent construcțiilor proprietate publică. Mod de folosință – arabil. Pe teren este un bazin acvatic cu S=0,27 ha.
3.	Teren agricol	rl Cimișlia, or. Cimișlia, extravilan	2901315.029	0,7517	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil
4.	Teren agricol	rl Cimișlia, or. Cimișlia, extravilan	2901315.028	7,0692	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil
5.	Teren agricol	rl Cimișlia, or. Cimișlia, extravilan	2901401.254	0,6089	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil

6.	Teren agricol	rl Cimișlia, or. Cimișlia, extravilan	2901401.222	1,3227	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil
7.	Teren agricol	rl Cimișlia, or. Cimișlia, extravilan	2901305.367	2,7785	Teren liber de construcții, mod de folosință-pășune
8.	Teren agricol	rl Cahul, sat. Crihana Veche, extravilan	1720103.003	11,4191	Teren liber de construcții, afectat de pădure. Este necesar defrișarea acesteia.
9.	Teren agricol	rl Glodeni, sat. Ciuciulea, extravilan	4821102.184	17,08	Teren liber de construcții, mod de folosință-pășune și fâșie forestieră
10.	Teren agricol	or. Telenești, str. Ștefan cel Mare, 41	8901211.046	11,3497	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil. Terenul este afectat de un platon de instruire auto, care va fi reîncadrat în circuitul agricol.
11.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428101.137	193,4032	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil
12.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428107.266	39,3039	Teren liber de construcții, mod de folosință-arabil (23,3 ha) și pășune (8,6 ha). Terenul este afectat de viță de vie cu S=6,12 ha. APP a solicitat explicații de la I.P. „Școala Profesională or. Orhei” prin demersul nr. ...
13.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428102.181	5,9315	Terenul este afectat de livadă.
14.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428102.180	4,6157	Teren liber de construcții, mod de folosință-pășune.
15.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428111.041	0,8702	Terenul de fapt este obiectiv acvatic.
16.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428111.040	1,6071	Terenul de fapt este obiectiv acvatic.
17.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428111.022	7,579	Terenul este afectat de livadă.
18.	Teren agricol	rl Orhei, com. Crihana, extravilan	6428107.267	0,932	Terenul este afectat de copaci.
19.	Teren agricol	mun. Chișinău, or. Codru, extravilan	0131119001	8,4949	Teren liber de construcții. Terenul nu a fost prelucrat ultimii ani
20.	Teren agricol	mun. Chișinău, or. Codru, extravilan	0131203007	4,3682	Teren liber de construcții. Terenul nu a fost prelucrat ultimii ani
21.	Teren agricol, o parte din teren	mun. Chișinău, or. Codru, extravilan	0131120002	70,3107 din S total 78,9418	Suprafața de 8,6311 ha este transmisă în arendă (6 contracte). Restul 70,3107 ha urmează a fi valorificat.
			Suprafața totală, ha	500,7934	

2. Utilizarea, păstrarea, protecția, calitatea produselor/serviciilor

Prestarea serviciilor de evaluare a prețului de piață a plății de arendă a terenurilor agricole proprietate publică de stat urmează a fi realizat de către evaluator certificat, conform prevederilor Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, cu ieșire la fața locului pentru examinarea și constatarea caracteristicilor/parametrilor și indicilor de bază a terenurilor agricole (declivitate, bonitate, fertilitate, stare, etc), modul de utilizare a acestora de facto (prelucrat/neprelucrat, pășune, semănat, etc), inclusiv stabilirea dacă terenurile sunt afectate de construcții, plantații multianuale, copaci, tufișuri, construcții subterane (beciuri/gropi pentru păstrarea cerealelor), rădăcini de copaci neextrase ca rezultat al procedurii de casare etc. și alte date relevante caracteristice terenurilor evaluate, cu includerea informației respective în rapoartele de evaluare.

3. Materiale, compatibilități, reglementări tehnice și standarde utilizate

Evaluarea prețului de piață pentru terenurile agricole proprietate publică de stat se va elabora în conformitate cu Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, Hotărârea Guvernului nr. 958/2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, Hotărârea Guvernului nr. 1001/2014 cu privire la aprobarea Conceptului Sistemului informațional “Registrul solurilor Republicii Moldova”, Codul funciar, Standardele Europene și Internaționale de evaluare și după caz alte acte normative.

4. Cerințe privind calculul costului/prețului

Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice, Hotărârea Guvernului nr. 91/2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului, Hotărârea Guvernului nr. 958/2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, Hotărârea Guvernului nr. 1001/2014 cu privire la aprobarea Conceptului Sistemului informațional "Registrul solurilor Republicii Moldova", Codul funciar, Standardele Europene și Internaționale de evaluare și după caz alte acte normative din domeniu.

5. Mostre

Nu este cazul.

6. Echipamentele, instalațiile, utilajele, sculele, instrumentele, dispozitivele și alte obiecte necesare pentru prestarea serviciilor

Nu este cazul.

7. Articole, produse și piese necesare instalațiilor

Materialele elaborate (rapoartele de evaluare a prețului de piață) vor fi prezentate Agenției Proprietății Publice pe format de hârtie în 3 exemplare și digital (pdf, excel) la adresele electronice: elvira.pluta@app.gov.md și lucia.grosu@app.gov.md.

7. Definiții

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 evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;

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

certificat al evaluatorului – act permisiv, eliberat de Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile (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, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării;

valoarea de piață – sumă estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns;

valoarea estimată – valoarea obiectului evaluării calculată la o dată concretă, cu aplicarea metodelor de evaluare prevăzute de prezenta lege;

bonitate - aprecierea comparativă a calității solurilor, fertilității lor potențiale în raport cu condițiile naturale și cerințele diferitor culturi față de acestea;

eroziune a solului – procesul de desprindere, transport și depunere a particulelor de sol sub acțiunea agenților exogeni (apa și vântul);

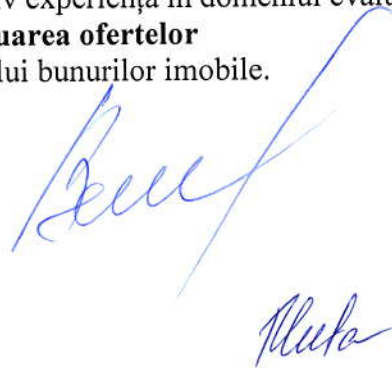
9. Documente obligatorii la depunerea ofertei

La depunerea ofertei, ofertanții vor prezenta documente care certifică calificarea executanților și atestă pregătirea profesională în domeniul evaluării bunurilor imobile (certIFICATE de calificare, licențe, diplome, etc.), inclusiv experiența în domeniul evaluării.

10. Documente obligatorii la evaluarea ofertelor

Certificat de calificare a evaluatorului bunurilor imobile.

Președintele grupului de lucru



Valerian BOBU

Coordonat:
Șef interimar Direcția administrarea
bunurilor imobile și relații funciare



Elvira PLUTA