



**DECIZIA
РЕШЕНИЕ**

nr. _____
din _____ 2025

Proiect

Cu privire la aprobarea proiectului tranzacției
de împăcare între „Electrotehnica” S.R.L. și
Consiliul municipal Bălți

În temeiul art. 14 alin. (2) lit. b) și d) din Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 1917 din Codul civil nr. 1107-XV din 06.06.2002;

Examinând demersul nr. 7 din 18.02.2025 al „Electrotehnica” S.R.L. cu privire la încheierea tranzacției de împăcare în vederea soluționării pe cale amiabilă a litigiului în cadrul procesului civil (dosarul nr. 3a-90/24) „Electrotehnica” S.R.L. vs Consiliul municipal Bălți privind anularea deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 4/5 din 30.05.2023, aflat pe rol la Curtea de Apel Nord,

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se aprobă proiectul tranzacției de împăcare între „Electrotehnica” S.R.L. și Consiliul municipal Bălți în cadrul procesului civil (dosarul nr. 3a-90/24) „Electrotehnica” S.R.L. vs Consiliul municipal Bălți privind anularea deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 4/5 din 30.05.2023, aflat pe rol la Curtea de Apel Nord (se anexează).
2. Primarul municipiului Bălți va definitiva și va semna din numele Consiliului municipal Bălți tranzacția de împăcare, indicată în punctul 1 din prezenta decizie.
3. Prezenta decizie poate fi contestată la Judecătoria Bălți (sediul Central, str. Hotinului, nr. 43) în termen de 30 de zile de la data comunicării, potrivit prevederilor Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
4. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiilor consultative de specialitate pentru activități economico-financiare; pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului; pentru drept și disciplină.

Președintele ședinței a _____
extraordinară a Consiliului mun. Bălți

Contrasemnează:
Secretarul Consiliului mun. Bălți

Irina Serdiuc

„Proiect”

Anexă
la decizia Consiliului municipal Bălți
nr. ___ din „___” _____ 2025

TRANZACȚIE DE ÎMPĂCARE

„___” _____ 2025

municipiul Bălți

Prezenta tranzacție de soluționare amiabilă a litigiului este încheiată în cadrul procesului în materie de contencios administrativ, **dosar nr. 2-23099907-03-3a-16072024**, aflat pe rolul Curții de Apel Nord, judecător raportor doamna Natalia Costăș, între:

1. Societatea cu Răspundere Limitată „Electrotehnica”, IDNO 1006606005831, statut procesual: reclamantă-intimată, cu adresa juridică: MD-3100, municipiul Bălți, strada Ștefan cel Mare, 160, reprezentată de administratorul Alexandru URȘU, pe de o parte și

2. Consiliul municipal Bălți, statut procesual: pârât - apelant, cu sediul: MD-3100, municipiul Bălți, Piața Independenței, 1, reprezentat de Primarul municipiului Bălți, domnul Alexandr PETKOV, în baza Deciziei Consiliului municipal Bălți din „___” _____ 2025, pe de altă parte.

Părțile declară, că au ajuns la consens pe marginea acțiunii în materie de contencios administrativ privind anularea în tot a actului administrativ individual defavorabil Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023, inițiată de SRL „Electrotehnica” împotriva Consiliului municipal Bălți.

Conform articolului 217 Cod administrativ „Tranzacția de împăcare”, „*Pentru soluționarea integrală sau parțială a litigiului, părțile pot încheia o tranzacție de împăcare prin consemnarea ei în procesul-verbal al ședinței de judecată. O astfel de tranzacție de împăcare poate să se refere exclusiv la drepturile și obligațiile părților la proces. O tranzacție de împăcare poate fi încheiată în baza propunerii instanței, acceptată în scris de părți în instanța de judecată. În toate cazurile, tranzacția de împăcare se confirmă prin încheiere judecătorească*”.

Conform articolului 250 Cod administrativ, tranzacția de împăcare încheiată conform art. 217 constituie titlu executoriu.

Reieșind din faptul că tranzacția între părți are autoritatea lucrului judecat, Părțile semnatare au convenit următoarele:

I. OBIECTUL TRANZACȚIEI

1.1. Părțile declară, că obiectul prezentei tranzacții se referă exclusiv la drepturile și obligațiile Părților la proces, și nu afectează interesele legitime ale semnatarilor, precum și legislația în domeniu.

1.2. Prin semnarea tranzacției, **reclamanta-intimată, SRL „Electrotehnica”, își asumă următoarele obligații:**

- să renunțe la acțiunea în materie de contencios administrativ, privind anularea în tot a actului administrativ individual defavorabil Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023, și să nu înainteze alte acțiuni în instanță, cu referință la respectiva Decizie;

- să renunțe la executarea în formula aprobată, a Deciziei Consiliului municipal Bălți nr.2/18 din 28.03.2023, prin care s-a decis aprobarea planurilor geometrice, a borderoului de calcul al prețului normativ de vânzare-cumpărare a sectoarelor de teren supuse vânzării atribuite la terenurile din

domeniul privat al municipiului, conform anexelor nr.1-3, vânzarea terenurile aferente obiectelor proprietate privată, conform anexei nr.4 și împuternicirea primarului municipiului Bălți să perfecteze și să semneze contractele de vânzare - cumpărare a sectoarelor de teren, conform anexei nr.4;

- să accepte cumpărarea porțiunii cu suprafața de 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt miimi) ha (96,17%) din terenul cu numărul cadastral 0300207.423, care aparține cu drept de proprietate Consiliului municipal Bălți, la prețul de piață, de 25.320.000 lei, plus cheltuielile suportate de Primăria municipiului Bălți în acest sens;

- să semneze cu Consiliul municipal Bălți contractul de vânzare-cumpărare a porțiunii cu suprafața de 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt miimi) ha (96,17%) din terenul cu numărul cadastral 0300207.423, care aparține cu drept de proprietate Consiliului municipal Bălți și să achite integral și în termenul stabilit prețul contractual al terenului;

- să renunțe la acțiunea în materie de contencios administrativ (dosar nr.3-173/23), privind anularea actului administrativ defavorabil refuzul Primăriei mun Bălți nr.03-12/1768 din 13.06.2023, și obligarea Primăriei mun. Bălți în persoana Primarului mun. Bălți la realizarea acțiunii, care se află pe rolul Judecătoriei Bălți.

1.3. Prin semnarea tranzacției, **pârâtul-apelant, Consiliul municipal Bălți, își asumă următoarele obligații:**

- să renunțe la apelul declarat împotriva hotărârii Judecătoriei Bălți din 05.06.2024 (dosar nr.3-109/2023), conform căreia instanța de fond a admis acțiunea la cererea depusă de SRL „Electrotehnica” vs Consiliul municipal Bălți, în calitate de persoană interesată Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a Republicii Moldova, cu privire la anularea actului administrativ individual defavorabil, și a anulat Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023, și să nu înainteze alte acțiuni în instanță, cu referință la respectivul subiect;

- să anuleze actul administrativ individual defavorabil Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023;

- să satisfacă cererea SRL „Electrotehnica” din data de 22.02.2023 privind vânzarea la prețul de piață, plus cheltuielile suportate de Primăria municipiului Bălți în acest sens, a porțiunii cu suprafața de 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt miimi) ha din terenul cu numărul cadastral 0300207.423;

- să modifice Decizia Consiliului municipal Bălți nr.2/18 din 28.03.2023, în sensul substituirii **prețului normativ** de vânzare a porțiunii cu suprafața de 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt miimi) ha din terenul cu numărul cadastral 0300207.423, de **7.258.456,90 lei, cu prețul de piață, de 25.320.000 lei**, plus cheltuielile suportate de Primăria municipiului Bălți în acest sens, sau să anuleze în tot Decizia Consiliului municipal Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 și să emită o nouă Decizie, privind vânzarea la prețul de piață, de 25.320.000 lei, plus cheltuielile suportate de Primăria municipiului Bălți în acest sens, către SRL „Electrotehnica”, a porțiunii cu suprafața de 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt miimi) ha din terenul cu numărul cadastral 0300207.243;

- să semneze cu SRL „Electrotehnica” contractul de vânzare-cumpărare a porțiunii cu suprafața de 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt miimi) ha din terenul cu numărul cadastral 0300207.423, care aparține cu drept de proprietate Consiliului municipal Bălți.

1.4. Odată cu semnarea prezentei tranzacții de împăcare, Părțile consimt în mod liber și nevicinat toate condițiile stabilite.

II. DECLARAȚII ȘI GARANȚII

2.1. Părțile declară și garantează următoarele:

- a) precum că, dispun de toate împuternicirile și drepturile pentru semnarea prezentei tranzacții;
- b) la semnarea prezentei tranzacții s-au călăuzit de bună credință și intenția liberă de orice vicii;

c) toate documentele și informațiile prezentate instanței de judecată sunt autentice și valabile la momentul semnării prezentei tranzacții de împăcare.

III. EXECUTAREA TRANZACȚIEI

3.1. Prezenta tranzacție, confirmată prin încheiere judecătorească, constituie autoritate de lucru judecat.

3.2. Părțile semnate se obligă să execute necondiționat prezenta tranzacție, în termen rezonabil, fără a aduce prejudicii drepturilor și intereselor legitime ale celeilalte Părți semnate.

IV. RESPONSABILITATEA PĂRȚILOR

4.1. În cazul neîndeplinirii de către una din Părți a condițiilor stabilite de prezenta tranzacție de împăcare, cealaltă Parte va fi îndreptățită să se adreseze în instanță în vederea obținerii titlului executoriu și pornirii procedurii de executare silită.

V. ALTE CONDIȚII

5.1. Părțile la prezenta tranzacție sunt cunoscute cu efectele și esența prezentei tranzacții, încheiată în baza art. 217 Cod administrativ.

5.2. Începutul acțiunii prezentei tranzacții de împăcare se stabilește din data confirmării ei de către instanța de apel și se finisează în momentul îndeplinirii tuturor obligațiilor asumate de Părți prin tranzacție.

5.3. În legătură cu faptul că litigiul dat a fost transmis spre examinare instanței de contencios administrativ și a fost soluționat prin prezenta tranzacție de împăcare, părțile vor cere instanței de apel anularea hotărârii atacate și dispunerea încetării procesului.

5.4. Prezenta tranzacție este întocmită în 3 exemplare, în limba română, având aceeași forță juridică, câte una pentru fiecare Parte, iar un exemplar fiind destinat instanței de apel. Toate modificările la prezenta tranzacție urmează să fie întocmite în formă scrisă și semnate de ambele Părți.

Din partea SRL „Electrotehnica”:

Din partea Consiliului municipal Bălți:

Alexandru URSU , administrator

Alexandr PETKOV, Primar

Raport de specialitate
referitor la proiectul de decizie a
Consiliului Local al Municipiului Bălți

**„Cu privire la aprobarea proiectului tranzacției
de împăcare între „Electrotehnica” S.R.L. și
Consiliul municipal Bălți”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Condițiile ce au impus elaborarea proiectului de decizie și finalitățile urmărite:

1. Demersul nr. 7 din 18.02.2025 al „Electrotehnica” S.R.L., adresat Primarului municipiului Bălți și Consiliului municipal Bălți, cu privire la încheierea tranzacției de împăcare în cadrul procesului civil (dosarul nr. 3a-90/24) „Electrotehnica” S.R.L. vs Consiliul municipal Bălți privind anularea deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 4/5 din 30.05.2023, aflat pe rol la Curtea de Apel Nord.

2. Renunțarea „Electrotehnica” S.R.L. la pretenția cu privire la anularea deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 4/5 din 30.05.2023 prin care a fost modificată decizia Consiliului municipal Bălți nr. 2/18 din 28.03.2023 și abrogate prevederile acesteia ce se referă la vânzarea terenului proprietate municipală cu numărul cadastral 0300207.423, amplasat în municipiul Bălți, str. Ștefan cel Mare, 160, la prețul normativ de 7.258.456,90 lei.

3. Renunțarea „Electrotehnica” S.R.L. la procurarea terenului proprietate municipală cu numărul cadastral 0300207.423, amplasat în municipiul Bălți, str. Ștefan cel Mare, 160, la prețul normativ de 7.258.456,90 lei și acceptarea procurării porțiunii de teren cu suprafața de 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt miimi) ha (96,17%) din terenul cu numărul cadastral 0300207.423 la prețul de piață care se estimează la 25.340.000 lei cu compensarea cheltuielilor suportate de Primăria mun. Bălți în cadrul procedurii de înstrăinare a terenului.

4. Necesitatea încheierii unei tranzacții de împăcare între părțile aflate în litigiu în vederea încetării procesului de judecată și crearea posibilității înstrăinării sus- numitului teren proprietate municipală către „Electrotehnica” S.R.L. prin contract de vânzare-cumpărare la prețul de piață în conformitate cu prevederile Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997, care la art. 4 alin. (9) prevede următoarele:

„Articolul 4. Vânzarea terenurilor proprietate publică ...

(9) Vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț 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. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea

terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor dearendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vând prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.”.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Aprobarea proiectul tranzacției de împăcare între „Electrotehnica” S.R.L. și Consiliul municipal Bălți în cadrul procesului civil (dosarul nr. 3a-90/24) „Electrotehnica” S.R.L. vs Consiliul municipal Bălți privind anularea deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 4/5 din 30.05.2023, aflat pe rol la Curtea de Apel Nord.

2. Punerea în sarcina Primarului municipiului Bălți definitivarea și semnarea din numele Consiliului municipal Bălți a tranzacției de împăcare aprobate.

Cadrul normativ relevant pentru elaborarea proiectului de decizie:

Legea privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, care la art. 14 alin. (2) lit. b) și d) prevede următoarele:

„Articolul 14. Competențele de bază ale consiliilor locale ...

(2) Pornind de la domeniile de activitate ale autorităților administrației publice locale de nivelul întâi stabilite la art.4 al Legii privind descentralizarea administrativă, consiliul local realizează următoarele competențe: ...

b) administrează bunurile domeniului public și ale celui privat ale satului (comunei), orașului (municipiului); ...

d) decide în privința actelor juridice de administrare sau de dispoziție privind bunurile domeniului privat al satului (comunei), orașului (municipiului), după caz, în condițiile legii;”.

Codul civil nr. 1107-XV din 06.06.2002, care la art. 1917 prevede următoarele:

„Articolul 1917. Tranzacția

(1) Tranzacția este contractul prin care părțile previn un proces ce poate să înceapă, termină un proces început sau rezolvă dificultățile ce apar în procesul executării unei hotărâri judecătorești.

(2) Pentru încheierea tranzacției se cere capacitatea necesară de a dispune de obiectul tranzacției.

(3) Tranzacția poate stipula o penalitate pentru cel care omite să o execute.”.

Având în vedere existența cadrului legislativ-normativ necesar pentru examinarea chestiunii în cauză, prezentul proiect de decizie **este recomandat** pentru examinare în cadrul Consiliului Local al Municipiului Bălți.

Șef Direcție juridică



Vitalie Balan

18.02.2025

Primarului mun. Bălți _____

Diui. Grigorișin Nicolai

CERERE
de cumpărare a terenului aferent

Prin prezenta, se solicită cumpărarea terenului aferent cu număr cadastral 0300207.423

cu o suprafață de 4,7498 (denumirea obiectului) (patru virgula șaptemi patru sute nouăzeci și opt) ha,
(cu cifre) (cu litere)

situat în mun. Bălți
strada Ștefan cel Mare 160

În vederea perfectării contractului de vânzare-cumpărare a terenului aferent, comunicăm următoarele:

1. Cumpărarea terenului se solicită de către S.A. „Electrotehnica” cod fiscal 1003602009140
el. 078800362
(denumirea de firmă completă a persoanei juridice sau a întreprinderii)

individuate, numele și prenumele persoanei fizice, datele din buletinul de identitate, pașaport (codul personal)

cu sediul (domiciliul):
Republica Moldova, mun. Bălți, ste. Ștefan cel Mare 160
certificatul de înregistrare nr. MD0017386 din "10" februarie 2005,
reprezentată de administratorul Ursu Alexandru B/IB36056425 din 25.09.2020
(funcția, numele și prenumele, datele din buletinul de identitate)

care acționează în baza statutului
(documentul ce confirmă împuternicirile, numărul și data eliberării)

2. Terenul aferent se află în folosință în baza contractului de arandă №558 din 06.12.2007 și Acordul
№558/2-227 din 07.05.2013
(denumirea documentului)

3. Din suprafața terenului aferent a fost exclus:
terenul pe care sînt amplasate construcții capitale, alte construcții (depozite, producere, reparație)
(case de locuit, alte construcții transmise cu drept de gestiune economică)
cu o suprafață de 2,6948 (cu cifre) (doi virgula șase mi nouă sute patruzeci și nouă) ha.
(cu litere)

4. Terenul indicat și construcțiile amplasate pe el nu sînt în litigiu.

Anexe:

1. Copia certificatului înregistrării de stat a întreprinderii solicitante (persoanele fizice prezintă pentru notificare copia buletinului de identitate sau a pașaportului).
2. Copia autenticată a extrasului din Registrul bunurilor imobile cu anexarea copiilor documentelor în baza cărora a fost înregistrat bunul (Copia certificatului pentru dreptul de gestiune a construcțiilor, Extrasul din registrul bunurilor imobile, litera A și B, planul inițial de alocarea terenului sau informația de la OCT mun. Bălți privind atribuirea terenului, copia dosarului de inventariere, în cazul terenului de pe lângă casă - copia titlului de autentificare a dreptului deținătorului de teren).
3. Planul cadastral al terenului.

"10" februarie 2023
REPUBLICA MOLDOVA
(semnătura solicitantului)
„ELECTROTEHNICA”
S.A. (pentru persoana juridică)
1003602009140
SOCIETATEA PE ACȚIUNI

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂLȚI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂLȚI
DIRECȚIA SECRETARIAT
Nr. de înregistrare Z-39
10 februarie 2023

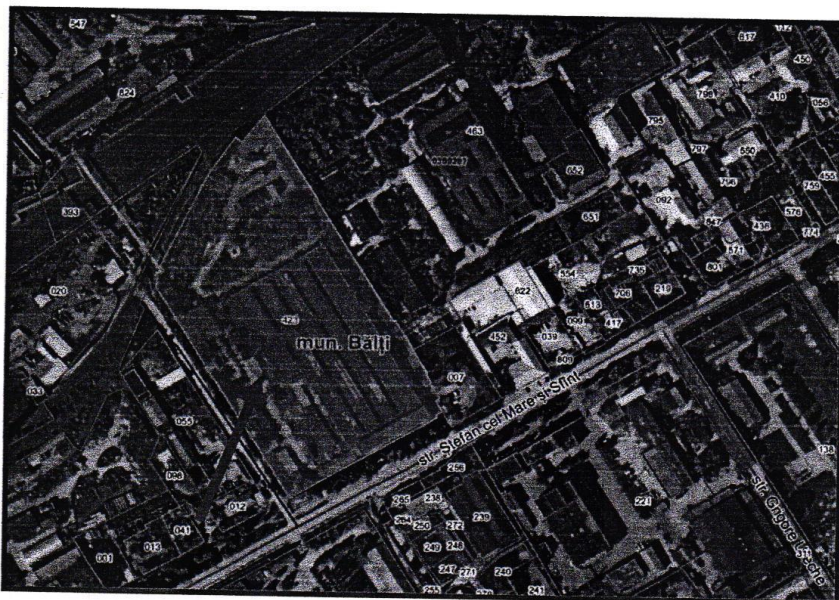
**SOCIETATEA
COMERCIALĂ
"RILICI-
COMPANI"
S.R.L.**

Adresa juridică. Sediul companiei:
mun. Bălți, str. Independenței, 33,
of.312

Cod fiscal: 1004602001772

Tel. de contact: (231) 63404,
63152, mob.798 76725

Adresa electronica:
rilicicom@gmail.com



**RAPORT DE EVALUARE
Teren pentru construcții**

Suprafața terenului, ha **4,7498**

Adresa obiectului
supus evaluării: mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfânt,
160

Beneficiar: Primăria mun.Bălți

Proprietar: Administrația Publică Locală

Nr. cadastral: 0300207.423 - 96,17 % din 4,939 ha

Numărul raportului de evaluare: **49-02/25**

Data emiterii raportului de evaluare: **13.02.2025**

Data evaluării: **10.02.2025**

INDICATORI PRINCIPALI A OBIECTULUI SUPUS EVALUARII

Numărul raportului de evaluare:	49-02/25		
Data evaluării:	10.02.2025	Data emiterii raportului de evaluare:	13.02.2025
Descrierea obiectului supus evaluării:	Teren pentru construcții		
Adresa obiectului supus evaluării:	mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 160		
Adresa cadastrală:	0300207.423 - 96,17 % din 4,939 ha		
Proprietar:	Administrația Publică Locală		
Beneficiar:	Primăria mun.Bălți		
Scopul evaluării:	pentru privatizare		
Suprafața terenului, ha, ari / Utilizarea terenului:	4,7498	474,98	Pentru construcții
Clădirea existentă	construit	Domiciliul	Nu sunt înscriseri
Condiții limitative și de restricție / Grevări	Arendă. Solicitantul - SOCIETATEA PE ACȚIUNI ELECTROTEHNICA		
Baza legală pentru evaluare	Legea RM № 989-XV din 18.04.2002 "Cu privire la activitatea de evaluare"		
	Contractul dintre Beneficiar și Executor		
Valoarea normativă al terenului (pentru informație), lei	11 166 856,74		
Valoarea de vânzare cumpărare a terenului utilizând coef. 0,5, și 1,3 lei	7 258 456,90		

Valoarea de piață, lei - 25 320 000

douăzeci și cinci milioane trei sute douăzeci mii lei

Valoarea în EURO (conform ratei oficiale de schimb a BNM)	10.02.2025	19,4302	1 303 126,1
---	------------	---------	-------------

Directorul SC "RILICI-COMPANI" S.R.L.



[Signature]
A.S. Porcescu

Evaluator

[Signature]

T.Gudzovskaia

Caracteristici constructive a bunului supus evaluării

nr. Cadastral	0300207.423 - 96,17 % din 4,939 ha
Destinația obiectului	Pentru construcții
Utilizarea existentă	construit
Drumul de acces către obiect	așezat lângă drum cu pavaj asfaltat, acces liber
Implasarea	În alte sectoare ale localității
Relieful localității	loc drept
Suprafața totală, ha	4,7498
Forma terenului, corelația laturilor	o parte din teren comun
Starea terenurilor (prelucrat, curățit ș.a.)	construit
Informații privind valorile specifice (istorice, sociale, estetice)	nu este informație
Informații privind studiile geologice-ingenerești	nu este informație
Gradul de asigurare cu elemente de infrastructură inginerească:	înalt
Gradul de asigurare cu elemente de infrastructură socială:	înalt
Utilizarea materialelor și tehnologiilor periculoase	nu se folosesc
Starea generală a ecologiei	în general în localitate se menține o stare ecologică stabilă

Notițe În procesul colectării datelor despre factorii nefavorabili ai mediului ambiant nu a fost depistată informația despre existența pe teritoriul localității a solurilor și terenurilor periculoase pentru trai, sau care ar influența negativ asupra clădirilor și edificiilor.

VALORILE ESTIMATE A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII

Metoda	Ponderăa, %	Rezultatele, lei
Metoda vânzărilor comparabile	90,35	26 613 685
Metoda venitului:	9,65	13 203 666
Metoda cheltuielilor	nu poate fi aplicată	
Valoarea de piață, lei -		25 320 000

1. Partea generală

Executor - compania ce a efectuat evaluarea bunului:

SOCIETATEA COMERCIALĂ "RILICI-COMPANI" S.R.L.

mun. Bălți, str. Independenței, 33, of.312, cod fiscal - 1004602001772, IBAN -
MD60AG000002251211026978, BCA "MoldovaAgroindbanc", filiala Bălți, BIC cod - AGRNMD2X750.
Tel./Fax - (231) 6-34-04, 6-31-52, mob. 798 767 25, 691-767 25

1.1. Descrierea procesului de evaluare

Procesul de evaluare constă din următoarele etape:

- a) definirea misiunii de evaluare;
- b) colectarea și analiza datelor necesare pentru evaluare;
- c) aplicarea metodelor de evaluare;
- d) reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;
- e) întocmirea raportului de evaluare.

Definirea misiunii de evaluare s-a efectuat de evaluator de comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare și are drept scop stabilirea condițiilor și criteriilor de desfășurare a lucrărilor de evaluare.

Scopul evaluării, domeniul de aplicare a rezultatelor evaluării	pentru privatizare
Misiunea Beneficiarului pentru evaluare. Tipul valorii determinate	estimarea valorii de piață
Drepturile patrimoniale asupra obiectului evaluat	la evaluare reieșim din faptul că-subiectul dreptului de proprietate deține toate drepturile de proprietate asupra obiectului
Condiții limitative și de admitere	sunt indicate mai jos, în nota explicativă
Alte constrângeri	lipsesc
Valuta raportului	lei a Republicii Moldova

1.2. Condiții și informații generale:

1.2.1. Elaboratorul lotului informează că:

- 1) la evaluare s-au luat în considerație cerințele:
 - Legii RM № 989-XV din 18.04.2002 "Cu privire la activitatea de evaluare";
 - Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova № 958 din 04.08.2003;
- 2) personalul atras pentru executarea lucrărilor de evaluare dispune de studiile și cunoștințele corespunzătoare pentru efectuarea acestor lucrări;

CALIFICAREA EXECUTANȚILOR

La elaborarea raportului au participat specialiștii-evaluatori ai Întreprinderii de evaluare profesională în domeniul evaluării imobilului și altor tipuri de proprietate (business, mașini și utilaj, mijloace de transport ș.a.)

Gudzovskaia Tatiana

Experiența în domeniul evaluării depășește 26 ani

- **Certificat al evaluatorului bunurilor imobile** seria EI-X № 0063 a Agenției Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova din 22.09.2023, valabil pînă la data de 22.09.2028;
- Certificat de calificare seria EI-IX № 0425 a Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova din 13.12.2018, valabil pînă la data de 13.12.2023;
- Certificat de calificare seria EI-IX № 0287 a Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova din din 08.11.2013;
- Certificat de calificare seria EI-IX № 0139 Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova din 03.10.2008;
- Certificat de calificare seria EI-IX Nr.0010 a Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru a Republicii Moldova din 02.10.2003;
- Certificat de calificare "Contabilitatea în baza Standardelor Naționale" Republica Moldova Camera de Comerț și Industrie filiala Bălți din 09.07.2003
- Centrul de Instruire, Evaluare și consulting „POF-EXPRES”, evaluator al bunurilor imobile, 2003.
- Licența Nr.33 Ministerului Privatizării și Administrării Proprietății de Stat al Republicii Moldova valabilă pînă la 04.09.1998
- Diploma JD-I №090360 Institutul radiotehnic de comunicație „A.S.Popov” din Odesa, radio și telecomunicare, din 10.06.1981

3) calculele aplicate pentru evaluare au fost efectuate utilizând Microsoft Office Excel. Valorile totale au fost primite aplicând rotundirea;

4) conform condițiilor contractului sursă de primire a datelor inițiale este Beneficiarul. Evaluatorul consideră informația veridică;

5) drepturile asupra proprietății evaluate se consideră veridice;

6) nici Beneficiarul nici Evaluatorul nu sunt în drept să folosească raportul de evaluare (sau altă parte componentă a lui) altfel decât cum este indicat în contractul între părți;

7) raportul respectiv este cert numai în conținutul lui integral. Rezultate intermediare sau părți componente ale raportului nu pot fi utilizate ca rezultat al evaluării.

1.2.2. Condiții limitative și presupuneri ale evaluatorului. "RILICI-COMPANI" S.R.L. și evaluatorul nu poartă răspundere pentru:

- **veridicitatea informației inițiale.** Toată răspunderea pentru veridicitatea informațiilor prezentate o poartă persoanele care au prezentat informația respectivă, dat fiind că noi am reieșit din considerentele că toată informația este veridică și exactă;

- **defectele ascunse ale bunurilor imobile care nu pot fi determinate (avînd în vedere specificul construcției obiectului) altfel decît prin examinarea vizuală ordinară sau prin studierea documentației prezentate sau altei informații;**

- **defectele sau insuficiența pieselor și agregatelor bunurilor, care nu au fost indicate în raport, și legate de păstrarea neglijentă a bunurilor, deteriorărilor intenționate sau discompletarea averii, circumstanțelor de forță majoră;**

- **necorespunderea prețului de realizare a patrimoniului cu valoarea de vânzare recomandată, deoarece concluzia despre prețul de piață al obiectului prezintă o presupunere despre nivelul prețului cu care proprietatea poate trece de la o persoană la altă la dorința reciprocă a părților. Este necesar de luat în considerație că prețul stabilit într-o tranzacție reală poate difera de prețul stabilit la evaluare ca urmare a factorilor de tipul: motivele părților, abilitate părților de a negocia și alți factori care se referă la o tranzacție concretă.**

Necîtînd că, costul final calculat reprezintă părerea obiectivă, argumentată, bazată pe practica evaluatorului ea rămîne părere ce reflectă viziunea evaluatorului despre prețul posibil care putem să-l obținem în rezultatul tranzacției cu bunul imobil evaluat.

1.2.3. Evaluatorul ce a semnat raportul dat confirmă că:

1) Analiza, părerile și sugestiile prezentate în raportul respectiv aparțin însuși evaluatorului și sunt valabile strict în limitele condițiilor și admițerilor ce sunt parte componentă a raportului.

2) Evaluatorul nu are interes prezent sau în perspectivă față de obiectul evaluat și activează nepărtinitor și fără prejudecată față de părțile implicate.

3) Remunerarea Evaluatorului nu depinde de suma finală, precum și de evenimentele care pot fi provocate drept rezultat al utilizării de către Beneficiar sau de către părțile terțe a concluziilor incluse în raport.

4) Faptele reflectate în raport, în baza cărora a fost efectuată analiza, au fost acumulate de către Evaluator folosind în mare măsură cunoștințele și abilitățile sale și sunt după părerea lui veridice și fără greșeli.

1.2.4. Condițiile de publicare și confidențialitatea:

Confidențialitatea - Toată informația pusă la dispoziția Executorului de către Beneficiar va fi considerată confidențială și nu va putea face obiectul divulgării, copierii sau utilizării de către Executor sau terți, fără avizul scris al Beneficiarului. Executorul este responsabil de orice prejudicii cauzate din culpă sau neglijența sa (inclusiv a personalului său) în legătură cu utilizarea improprie și neautorizată a informației în posesia căreia a intrat. **Publicarea** - raportul nu poate fi publicat.

2. În sensul prezentului Raport se definesc următoarele noțiuni:

Valoarea de piață - suma 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;

Element de comparație - caracteristica bunului imobil sau condiția de efectuare a tranzacției imobiliare care contribuie la schimbarea valorii obiectului evaluării;

Unitate de comparație - indice valoric specific utilizat în metoda analizei comparative a vânzărilor;

Ajustare - suma care se adună sau se extrage din prețul de vânzare a bunului imobil comparabil pentru a ține cont de diferențele între bunul imobil comparabil și bunul imobil evaluat. Ajustarea poate fi exprimată în mărimi absolute sau relative;

Bun imobil comparabil - bun imobil care este similar bunului imobil evaluat și care a fost recent vândut sau este supus vânzării;

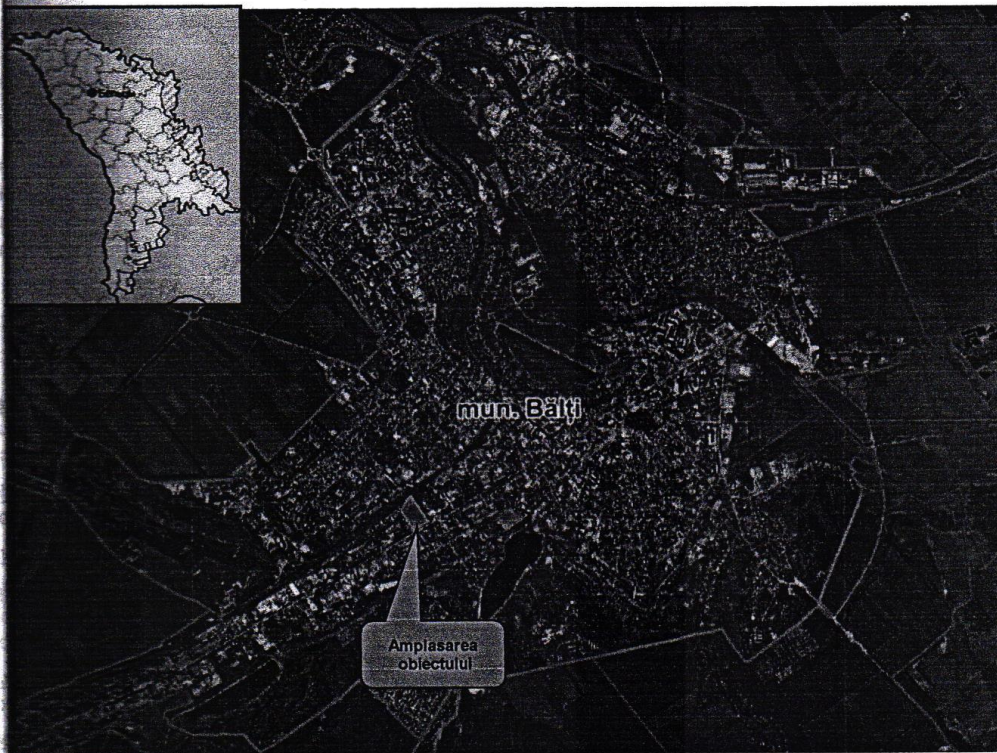
Reconciliere - procesul de determinare a valorii finale a bunului imobil evaluat;

Utilități - clădiri, construcții, rețele edilitare existente la nivel de parcelă și altele ce contribuie la sporirea valorii terenului, strămutarea cărora este imposibilă fără cauzarea de prejudicii destinației lor;

Condiții limitative - constrângeri impuse asupra evaluării bunului imobil de către evaluator, beneficiarul serviciilor de evaluare și / sau de actele normative;

Cea mai bună și eficientă utilizare - utilizarea cea mai probabilă a unui bun imobil care este posibilă din punct de vedere fizic, permisă din punct de vedere legal, eficientă din punct de vedere economic și justificată în mod rezonabil din care rezultă cea mai mare valoare a bunului imobil supus evaluării;

Municipiul Bălți este situat la latitudinea 47.7545 longitudinea 27.9087 și altitudinea de 121 metri față de nivelul mării. În componența Municipiului intra 3 localități. Orasul Bălți este o localitate în Municipiul Bălți. Populația este de 94557 locuitori. Distanța directă pînă în or. Chișinău este de 127 km.





3.3. Analiza pieței imobiliare în regiune

Factorii de bază ce influențează asupra valorii imobilului

Valoarea bunului imobiliar este influențată de interacțiunea unor factori care pot fi externi și interni. Se evidențiază următorii factori externi: macroeconomici, microeconomici, starea socială în regiune.

Factorii macroeconomici - caracterizează condițiile economice în țară. Factorii macroeconomici sunt: produsul intern brut (PIB); rata inflației, rata veniturii conform indicilor financiari; bani-cash la populație; veniturile populației; gradul de ocupare a forței de muncă; starea balanței comerciale; indicele prețurilor de consum.

Factorii macroeconomici în procesul evaluării bunurilor imobiliare au o semnificație dominantă. În cazul în care acțiunea factorilor macroeconomici este destul de stabilă, starea pieței imobilului este determinată de factorii microeconomici.

Factorii microeconomici caracterizează situația economică într-o regiune concretă. Dintre aceștea distingem: starea economică generală în regiune; ritmul dezvoltării regiunii; transferuri investiționale.

Factori interni ai pieței imobiliare sunt: factorii normativi; indicele dinamic al pieței; dinamica volumului și raportului dintre cerere și ofertă; corelația prețurilor pe piața primară și secundară; asigurarea informațională și transparența pieței.

prețurile medii la imobil se modifică nu mai devreme de 2-6 luni.

Oferta de bunuri imobiliare este dependentă de: stocuri de bunuri imobiliare libere; volumul construcțiilor noi și cele existente aferente. Totalitatea factorilor analizați influențează prețul mediu pe piață.

Piața de terenuri deja s-a stabilit ca una dintre cele mai stabile segmente pe piața imobiliară. Cu toate acestea, în 2024 se înregistrează o creștere treptată a prețului terenurilor pentru dezvoltare. După părerea specialiștilor din domeniul imobiliar aceste terenuri la moment nu sunt apreciate dar în viitor valoarea lor va spori considerabil.

Obiectul evaluării - teren pentru construcții, amplasat în partea industrială a orașului, în zona în care sunt amplasate construcții de producere. Pe teren sunt clădirile ce aparțin SOCIETĂȚII PE ACȚIUNI ELECTROTEHNICA. Acest lucru limitează posibilitatea de a utiliza acest teren în alte scopuri.

4. Informația despre utilizarea eficientă

Cea mai bună și eficientă utilizare - utilizarea cea mai eficientă a unui bun imobil care este posibilă din punct de vedere fizic, justificată în mod corespunzător, admisibilă din punct de vedere legal, eficientă din punct de vedere economic și din care rezultă cea mai mare valoare a bunului supus evaluării.

Pentru determinarea utilizării cât mai eficiente și mai avantajoase aplicăm elementele metodei analizei ierarhice (detaliat este descrisă în art.6 al raportului). Opiniile evaluatorului sunt prelucrate conform rezultatelor comparațiilor. Drept rezultat se determină gradul relativ (intensitatea) interacțiunea dintre părțile componente (elementele) în ierarhia criteriilor.

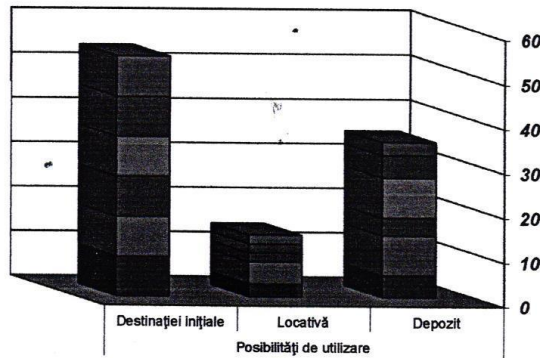
În cazul dat, elementele destinației presupuse, sunt comparate în perechi față de obiectul evaluat, pentru fiecare dintre caracteristici. Utilizăm scara necesității relative reflectată mai jos (art.6).

Analiza indicilor de bază și a utilizării mai eficiente și mai avantajoase

Indici de bază a utilizării mai eficiente și mai avantajoase	Posibilități de utilizare		
	Destinației inițiale	Locativă	Depozit
Influența amplasării	9	3	5
Posibilitatea juridică	9	5	9
Eficiența economică	9	2	4
Posibilitatea de comercializare	9	0	9
Justificare	9	2	5
Cererea pieței	9	2	3
Total:	54	14	35

Indici de bază a utilizării mai eficiente și mai avantajoase

- Cererea pieței
- Justificare
- Posibilitatea de comercializare
- Eficiența economică
- Posibilitatea juridică
- Influența amplasării



Se au în vedere opțiunile luate în zona de disponibilitate a infrastructurii raionului amplasării și existența precedentelor analogice. Analizând posibilitatea cât mai eficientă de utilizare, consider că, terenul poate fi utilizat mai rentabil conform destinației inițiale. Altă destinație nu este posibilă.

5.1. Teze generale

S-au folosit următoarele algoritme pentru determinarea valorii de plată a obiectului și prețului lui de realizare:

Colectarea, selectarea și analiza informației luând în considerație principiile de bază ale evaluării (din punctul de vedere al utilizatorului, relațiile între părțile componente ale obiectului, din punctul de vedere al pieței, principiul utilizării cât mai efective.

Informație generală: politico-economică, socială, ecologică, climaterică. **Informație despre obiect:** istoria obiectului, analiza amplasării obiectului, descrierea obiectului.

Analiza parametrilor de bază, ce determină prețul imobilului: utilitatea, cererea, oferta, deficitul și altele. Datele specifice pieței imobiliare: prețurile de vânzare și de cumpărare pentru obiecte analogice, coeficientul de absorbție, coeficientul spațiilor libere și altele.

Examinarea oportunității pentru aplicare și aplicarea în procesul de evaluare a obiectului a diferitor metode. Pentru determinarea valorii terenului imobil se vor utiliza următoarele metode: metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor. În cazul în care utilizarea uneia din metodele menționate nu este posibilă, evaluatorul va argumenta în raportul de evaluare imposibilitatea folosirii metodei respective.

Calcularea valorii aplicând metodele selectate

Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea definitivă a valorii.

5.2. Metodele de evaluare a terenurilor

Metodele de evaluare a terenurilor de pământ sînt aplicabile pentru evaluarea tuturor terenurilor, indiferent de destinația lor și modul de utilizare curentă:

a) metoda analizei vânzărilor comparabile, care include: metoda comparației directe, metoda alocației și metoda extragerii;

b) metoda veniturilor, care include: metoda capitalizării directe, metoda reziduală și metoda parcelării.

5.2.1. Metoda analizei vânzărilor comparabile

Aplicând metoda analizei comparabile a vânzărilor utilizăm 3 metode de determinare a costului:

- metoda comparației directe	este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții și terenurilor fără construcții prin compararea prețurilor de vânzare a terenurilor similare obiectului evaluării	valoarea se determină prin compararea prețurilor de vânzare a terenurilor similare obiectului evaluării
- metoda alocației	este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții.	nu poate fi aplicată
- metoda extracției	se utilizează pentru evaluarea terenurilor cu construcții, cu condiția existenței informației despre prețurile de vânzare a bunurilor imobile în componența cărora intră terenuri similare terenului evaluat	nu poate fi aplicată

5.2.2. Metoda veniturilor

Utilizând metoda veniturilor aplicăm trei metode de determinare a costului

- capitalizării directe	se utilizează pentru estimarea valorii terenurilor care pot genera venituri pe parcursul perioadei de exploatare. Metoda respectivă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu construcții și celor fără construcții în cazurile în care este disponibilă informația despre veniturile generate de terenurile similare obiectului evaluării	Utilizat. Cu toate acestea, informațiile despre tarifele de închiriere pe plată nu sunt pe deplin corecte (datorită specificului încheierii unor astfel de tranzacții). Prin urmare, presupunem că venitul este egal cu аренда normativă
- metoda reziduală	se utilizează pentru evaluarea terenurilor cu construcții și terenurilor destinate construcțiilor	nu poate fi aplicată
- metoda parcelării	este utilizată la evaluarea terenurilor pentru care parcelarea reprezintă cea mai bună și eficientă utilizare. Pentru aplicarea metodei respective este necesar să fie analizate costurile parcelării și prețurile de vânzare ale parcelelor valorificate	nu poate fi utilizat deoarece parcelarea terenului este fără rost

5.4. Metoda analizei vânzărilor comparabile

Metoda analizei comparative a vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil în baza analizei comparative a bunurilor imobile similare obiectului evaluării care au fost vândute recent și ajustarea prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării. Metoda respectivă se utilizează în cazurile în care există suficientă informație despre vânzările bunurilor imobile similare obiectului evaluării.

Bunurile imobile comparabile trebuie să fie similare obiectului evaluării din punct de vedere al caracteristicilor funcționale și fizice. În scopul aplicării metodei analizei comparative a vânzărilor evaluatorul trebuie să dispună de informația privind prețurile de vânzare sau prețurile de ofertă pentru aceste bunuri.

Aplicarea metodei vânzărilor comparabile este efectuată în baza următoarei proceduri standard:

- a) colectarea și analiza datelor de piață în scopul selectării bunurilor imobile comparabile;
- b) identificarea unităților și elementelor de comparație;
- c) determinarea mărimii ajustărilor;
- d) comparația bunului imobil evaluat cu obiectele similare, în scopul ajustării prețurilor de vânzare;
- e) analiza prețurilor ajustate ale bunurilor imobile comparabile pentru a determina valoarea de piață a obiectului evaluării.

La etapa colectării și analizei datelor de piață evaluatorul determină numărul vânzărilor comparabile necesar pentru analiză. Pentru efectuarea analizei comparative sunt suficiente **trei -cinci vânzări comparative** dar cu cât mai mare este numărul vânzărilor analizate cu atât este mai exact rezultatul evaluării.

Prețurile **bunurilor imobile comparabile** sunt analizate și corectate în funcție de asemănări și diferențieri. Următoarele elemente de comparație sînt examinate în cadrul metodei respective:

- a) drepturile de proprietate și alte drepturi reale transmise;
- b) condițiile de finanțare;
- c) condițiile tranzacției;
- d) condițiile pieței;
- e) amplasarea;
- f) caracteristicile fizice;
- g) caracteristicile economice;
- h) modul de folosință;
- i) componentele valorii ce nu sînt legate de bunul imobil

Vezi tab.4

Pentru determinarea mărimii ajustărilor se aplică următoarele metode:

- a) metoda comparației pare;
- b) metoda analizei datelor secundare;
- c) analiza statistică.

În raportul respectiv s-au aplicat diverse metode avînd în vedere informația inițială primită.

Ajustările sînt aplicate pentru majorarea sau diminuarea prețurilor bunurilor imobile comparabile și pot exprimate în mărimi absolute sau relative.

Ajustările sînt aplicate în următoarea consecutivitate:

- a) ajustarea pentru drepturile de proprietate transmise;
- b) ajustarea pentru condițiile de finanțare;
- c) ajustarea pentru condițiile de vânzare;
- d) ajustarea pentru condițiile pieței;
- e) ajustarea pentru amplasare și caracteristicile fizice.

În procesul aplicării ajustărilor pentru drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței, amplasare și terenul aferent prețului de vânzare **este recalculat** după fiecare corectare a elementului de comparație.

Ajustările pentru celelalte elemente de comparație sunt recalculat după aplicarea tuturor corectărilor. Modalitatea aplicării ajustărilor nu va influența rezultatul final.

A fost utilizată informația despre prețuri mediu de piață pentru obiecte analogice din Moldova.

Sursele de informație:

- edițiile periodice ce conțin date despre piața imobilului;
- datele companiilor realtor;
- arhiva și baza de date curentă a evaluatorului;

Rezultatele calculului - tabelul 1

5.4. METODA VENITURIILOR

Metoda veniturilor presupune estimarea valorii bunului imobil în baza venitului operațional net ce poate fi generat de acest bun în viitor. Aplicarea metodei veniturilor se efectuează în două etape:

Pentru estimarea veniturilor generate de bunul imobil, de cele mai dese ori se utilizează plata pentru arendă.

Capitalizarea directă implică transformarea venitului obținut pe parcursul unui singur an de gestiune în valoarea bunului imobil prin intermediul ratei de capitalizare. Astfel,

$$V = \text{VON}/r$$

unde, V - valoarea estimată, r - rata de capitalizare, VON - venitul operațional net

Următoarele etape sînt aplicate în cadrul metodei capitalizării directe:

- estimarea venitului anual obținut de la utilizarea terenului;
- determinarea ratei de capitalizare;
- determinarea valorii terenului prin împărțirea venitului anual la rata de capitalizare.

În scopul calculării venitului operațional net este necesar de determinat următoarele tipuri de venituri și cheltuieli legate de funcționarea bunului imobil:

a) venitul brut potențial - venitul ce poate fi generat de obiect în cazul folosirii tuturor spațiilor disponibile;

b) venitul brut efectiv - venitul ce poate fi obținut în urma funcționării bunului, ținînd cont de nivelul de ocupare a suprafețelor și eventualele pierderi la colectarea plății de arendă.

c) cheltuielile operaționale - cheltuieli legate de exploatarea și asigurarea funcționării normale a bunului imobil. Cheltuielile operaționale sînt grupate în următoarele categorii:

Venitul operațional net se calculează după următoarea formulă:

$$\text{VON} = \text{VBE} - \text{CO}$$

VON - venitul operațional net,

VBE - venitul brut efectiv (plata de arendă normativă a terenului de pământ)

CO - cheltuieli operaționale (avînd în vedere că impozitul pentru arendă este de obicei plătit de către locatar) cheltuieli pentru administrarea bunului imobil

Estimarea ratei de capitalizare

Metoda adiționării cumulative:

În practică pentru bunurile imobile cu termen lung de funcționare rata de capitalizare este egală cu rata de actualizare. Deaceia pentru determinarea r putem utiliza metoda adiționării cumulative.

Metoda adiționării presupune însumarea estimărilor individuale a fiecărei componente: rata reală a rentabilității și rata riscului.

Rata reală a rentabilității este determinată în baza analizei investițiilor financiare fără de risc sau care implică riscuri minime.

Rata riscului reflectă recompensa pe care investitorul așteaptă să o primească pentru banii investiți în bunul imobil. Rata riscului include: riscul pieței imobiliare și riscul lichidității joase caracteristic pentru bunurile imobile.

Utilizînd această metodă, drept rată de bază a venitului aplicăm rata fără risc sau care implică riscuri minime. Rata venitului fără risc aplicată la calcul (rata reală a venitului) este indicată în tabelul 2 (vezi anexa md).

Riscurile pieței imobiliare se subdivizează în 2 tipuri. De primul tip sunt riscurile sistematice și sistematice, al doilea tip statice și dinamice.

Calculul ratei riscului investițiilor în obiectul respectiv este reflectat în tabelul 2

Ajustarea pentru lipsă de fonduri lichide, reprezintă o ajustare pentru expunerea obiectului spre lichiditate și timpul pentru căutarea unui nou chiriaș în cazul refuzului chiriașului existent. Se calculează după

$$A_{\text{exp}} = \text{RFR} \cdot T_{\text{exp}} / 12$$

unde T_{exp} (în luni) - termenul mediu de realizare a obiectelor analogice

Termenul mediu de expunere a obiectelor analogice este indicat în tabelul 1.1.2. și corespunde termenului mediu de piață pentru raionul amplasării obiectului.

Notă: Toate datele și calculele la care în text vor fi date referiri vor fi arătate în tabelul 2

Notă: Valoarea obținută în rezultatul calculelor nu este valoarea totală de piață și nu poate fi examinată separat de valorile obținute prin alte metode.

6. Estimarea valorii de piață

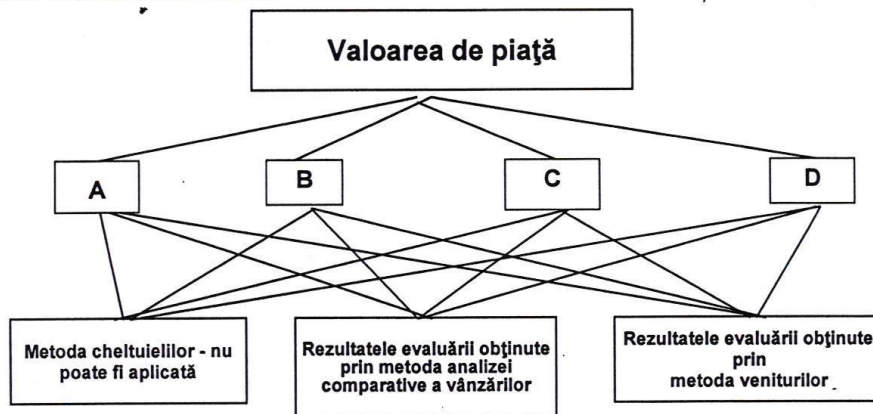
6.1. Teze generale

Pentru reconcilierea rezultatelor și determinarea valorii de piață a fost utilizată metoda analizei ierarhiilor (MAI). **Esența metodelor constă în discompunere succesivă a problemei inițiale în părți componente mai simple.** În continuare opiniile evaluatorului se tratează conform rezultatelor comparațiilor în perechi. În final se determină nivelul relativ (intensitatea) de interacțiune a părților componente (elementelor) în ierarhia criteriilor în scopul reconcilierii rezultatelor evaluării, în cazul de a valorii, determinate prin diferite metode.

Pentru promovarea comparațiilor subiective în cuplu se utilizează următoarea **gradație de semnificație relativă.**

Intensitatea semnificației relative	Proba	Comentariu
0	Incomparabile	expertului îi este dificil de a face comparație
1	Semnificații egale	Contribuția egală a două componente în rezultatul final
3	Supremația moderată a unui element asupra altuia	Experiența și opiniile permit o supremație moderată a unui element asupra altora
5	Supremația substanțială sau puternică	Experiența și opiniile permit o supremație puternică a unui element asupra altora
7	Supremație puternică	Unui element i se atribuie o supremație atât de puternică încât el devine semnificativ
9	Supremație foarte puternică	Flagranța supremației unui element asupra altuia este foarte puternică
2,4,6,8	Decizii intermediare între două opinii alăturate	Se aplică în cazurile de compromis
Mărimile inverse cifrelor reflectate mai sus	Dacă comparând un element cu altul primim una din cifrele indicate (de ex.3) atunci comparând al doilea element primim valoarea inversă (adică 1/3)	

Să ne închipuim problema de reconciliere a rezultatelor evaluării prin metoda cheltuielilor, metoda comparării realizărilor și metoda veniturilor în formă ierarhică.



Pe desen avem schema ierarhiei de reconciliere a rezultatelor evaluării unde:

- A - posibilitatea reflectării tendințelor reale ale cumpărătorului potențial și ale vânzătorului;
 - B - tipul, calitatea și diversitatea datelor inițiale în baza cărora se efectuează analiza;
 - C - capacitatea parametrilor metodelor utilizate de a lua în considerație oscilațiile conjuncturale;
 - D - capacitatea de a lua în considerație particularitățile specifice ale obiectului ce influențează asupra valorii.
- Nivelul de jos - rezultate primite prin diferite metode de evaluare.

6.2. Reconcilierea rezultatelor evaluării

În procesul analizei problemelor legate de reconcilierea rezultatelor evaluării, evaluatorul construit matricele de comparare a criteriilor **(tabelul 3.1.)**.

Mai departe sau comparat rezultatele evaluării prin trei metode potrivit fiecărui criteriu de reconciliere consecutiv.

După aceasta conform datelor **tabelelor 3.1.**, sau calculat coeficienții de greutate finali ale metodelor de evaluare.

Ultimul pas de reconciliere este estimarea valorii dupa formula:

$$V = (VV * XV) + (VAC * XAC), \text{ unde}$$

VV - valoarea obiectului imobil primită prin metoda veniturilor;

VAC - valoarea obiectului imobil primită prin metoda analizei comparative a realizărilor;

XV, XC, XAC - ponderea fiecărei metode

Mai aproape de realitate sunt rezultatele primite aplicând metoda analizei comparative a realizărilor. Aceea în rezultatul calculelor a fost primită ponderea maximală. Rezultatul calculat prin metoda veniturilor reflectă în mod exact posibilitatea de generare de venituri, fără investiții suplimentare. Aceea (în rezultatul analizei) greutatea lui de calcul este a doua după semnificație.

Rezultatele calculelor - tabelul 3

Determinarea ajustărilor, modalitatea utilizării lor

Toate ajustările sunt introduse în exprimarea procentuală față de prețul ofertei obiectului analog.

Prețul bunului imobil depinde de avantajele obținute odată cu preluarea dreptului de proprietate asupra terenului. Prețul de vânzare va fi cel mai mare în cazul transferului dreptului de proprietate absolut asupra terenului construit. Apariția unor restricții asupra dreptului de proprietate (lipsa dreptului de dispoziție a bunului imobil, existența unor grevări a dreptului de proprietate - servitute etc.) contribuie la reducerea valorii bunului imobil, urmând și a prețului de vânzare. Evaluând obiectul, presupunem că subiectul dreptului de proprietate dispune de drepturile de proprietate depline asupra obiectului evaluării.

Estimarea ajustării pentru condițiile de finanțare depinde de acordul între cumpărător și vânzător privind 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. Având în vedere lipsa acestor acorduri, ajustările nu aplicăm.

Ajustarea pentru condițiile 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 de interese financiare comune. Pentru obiectele comparabile condițiile atipice lipsesc - ajustările nu aplicăm.

Ajustarea pentru condițiile pieței 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 imobiliare și altele. În perioada de timp precăutată condițiile de piață nu sau schimbat. Ajustările prețului de vânzare nu aplicăm.

Deoarece este destul de greu de primit date despre prețurile reale de comercializare a imobilului (având în vedere specificul oformării tranzacțiilor în Moldova) de regulă în calitate de analog se selectează obiectele expuse la comercializare. Pentru aducerea valorii cerute la prețul de realizare aplicăm coeficientul 0,8-0,90. Ajustarea coeficientul mediu de corelație: prețul de realizare/valoarea cerută.

Destinația obiectului Ajustarea prețurilor pentru diferențierea modului de folosință se efectuează în cazul în care modul de folosință curentă al obiectului comparabil diferă, dar nu esențial, de modul de folosință al obiectului evaluat (teren pentru construcții, teren agricol) Nu aplicăm, deoarece obiectele analogice au fost selectate luând în considerare caracteristicile asemănătoare.

Ajustările prețurilor pentru localitatea populată se aplică, având în vedere amplasarea localității populată, numărul de locuitori, nivelul de infrastructură și a economiei. Amplasarea în localitatea populată - ajustările nu aplică în dependență de îndepărtarea de centru, dezvoltării cartierului, existența transportului public și apropiere.

Topografia terenului Pentru terenurile cu înclinația până la 10 grade se aplică coeficientul 0,95-0,9. Nu aplicăm, deoarece obiectele analogice au fost selectate luând în considerare caracteristicile asemănătoare.

Forma terenului Pentru terenurile cu formă dreptunghiulară cu corelația laturilor 1:1-1:4 se aplică coeficientul 0,95-0,9. Pentru terenurile de altă formă și altă corelație se aplică coeficientul 0,9 - 0,95. Nu aplicăm, deoarece obiectele analogice au fost selectate luând în considerare caracteristicile asemănătoare.

Ajustarea prețurilor pentru diferențierea Accesibilității de transport se aplică în dependență de căile de acces la obiectul evaluării și tipul pavării drumurilor (asfalt, pietruit, drum de țară ș.a). Aplicăm, în caz când accesul la obiectul analog diferă de accesul la obiectul evaluat.

Ajustarea pentru Starea tehnică, Rețele. Aplicăm, în caz când obiectul analog parțial diferă de obiectul evaluat.

Corecțiile legate de modificarea ponderii în dependență de mărimea terenului. Reieșind din analiza pieței, se presupune că, cu cât este mai mare suprafața terenului de pământ, cu atât este mai mic prețul pentru 1 ar. Aplicăm ajustarea, deoarece obiectele analogice diferă după suprafață de obiectul evaluat, și având în vedere dependența modificării prețurilor și suprafețelor la momentul evaluării.

Ajustarea pentru Componentele valorii, care nu sunt legate de imobil, se aplică în cazul în care la tranzacția de vânzare a bunului imobil au participat și alte bunuri ce nu sunt considerate imobile, cum ar fi: utilaje și echipamente de producție, mobilier și altele. Aplicăm, în caz când obiectul analog parțial diferă de obiectul evaluat și obiectele analogice se expun la vânzare în complex cu construcții auxiliare.

Ajustarea pentru Altele caracteristicii. Aplicăm în cazul existenței altor deosebiri care nu au fost luate în considerare aplicând ajustări de bază. Aplicăm, în caz când obiectul analog parțial diferă de obiectul evaluat.

Caracteristica obiectului	Obiectul evaluării	Obiectul № 1	Obiectul № 2	Obiectul № 3
Caracteristica obiectului evaluării și a obiectelor analogice				
1 Sursa de informației		vezi screenshot	vezi screenshot	vezi screenshot
2 Localitatea populată	mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 160	mun. Bălți, str. Boris Glavan	mun. Bălți, str. Plopiilor 32	mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 146
3 Amplasarea în localitatea populată	În alte sectoare ale localității	În alte sectoare ale localității	În alte sectoare ale localității	În alte sectoare ale localității
4 Destinația sectorului de pământ	Pentru construcții	pentru construcții	pentru construcții	pentru construcții
5 Suprafața sectorului de pământ, ari	474,984	72,00	17,20	9,98
6 Prețul de vânzare, euro		375 000	52 000	40 000
7 Prețul de vânzare, lei		7 286 325	1 010 370	777 208
8 Data vânzării sau expunerii pentru vânzare		02.2025	02.2025	01.2025
9 Drepturile de proprietate	dreptul de proprietate deplin	dreptul de proprietate deplin	dreptul de proprietate deplin	dreptul de proprietate deplin
10 Condițiile de finanțare	fără condiții suplimentare	fără condiții suplimentare	fără condiții suplimentare	fără condiții suplimentare
11 Condițiile de vânzare	tipice	tipice	tipice	tipice
12 Forma terenului	o parte din teren comun	apropiată de dreptunghiulară, 4 terenuri	apropiată de dreptunghiulară	apropiată de dreptunghiulară
13 Topografia terenului	loc drept	loc drept	loc drept	loc drept
14 Accesibilitate de transport	așezat lângă drum cu pavaj asfaltat, acces liber	așezat lângă drum asfalt	așezat lângă drum asfaltat	așezat lângă drum cu pavaj asfaltat
15 Starea tehnică	construit	construit	construit	bună
16 Rețele	+	+	+	+
17 Componentele valorii, care nu sunt legate de imobil. Construcții vechi	-	construcții vechi	construcții vechi	-
18 Altele caracteristici. Posibilitate de utilizare comercială	strada principală, linia 1	strada secundară, linia 1	strada secundară, linia 1	strada principală, linia 1
Estimarea valorii obiectului				
Prețul de vânzare, lei		7 286 325	1 010 370	777 208
Suprafața, ari	474,9836	72,00	17,20	9,98
Prețul de realizare a 1 ari		101 199	58 742	77 877
Drepturile de proprietate	dreptul de proprietate deplin	dreptul de proprietate deplin	dreptul de proprietate deplin	dreptul de proprietate deplin
Corectarea (coeficientul)		1,00	1,00	1,00
Prețul corectat		101 199	58 742	77 877

Condițiile de finanțare		fără condiții suplimentare	fără condiții suplimentare	fără condiții suplimentare	fără cor suplimer
2	Corectarea (coeficientul)		1,00	1,00	1,00
	Prețul corectat		101 199	58 742	
Condițiile de vânzare		tipice	tipice	tipice	tipice
3	Corectarea (coeficientul)		1,00	1,00	1,00
	Prețul corectat		101 199	58 742	7
4	Evidența modificării stării pieței (data vânzării sau expunerii pentru vânzare). Corectarea		02.2025	02.2025	01
	Prețul corectat		1,00	1,00	1,00
5	Coeficientul mediu al corelației: prețul de vânzare/valoarea cerută.		0,93	0,93	0,93
	Prețul corectat		94 115	54 630	7;
6	Destinația obiectului	Pentru construcții	pentru construcții	pentru construcții	pentru constr
	Prețul corectat		1,00	1,00	1,00
7	Localitatea populată		mun. Bălți, str. Boris Glavan	mun. Bălți, str. Plopiilor 32	mun. Bălți str. Ș cel Mare și Sfint
	Corectarea (coeficientul)	mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160	1,00	1,00	1,00
8	Amplasarea în localitatea populată	În alte sectoare ale localității	În alte sectoare ale localității	În alte sectoare ale localității	În alte sectoare localității
	Corectarea (coeficientul)		1,10	1,10	1,00
9	Forma terenului	o parte din teren comun	apropiată de dreptunghiulară, 4 terenuri	apropiată de dreptunghiulară	apropiată de dreptunghiulară
	Corectarea (coeficientul)		1,00	0,95	0,95
10	Topografia terenului	loc drept	loc drept	loc drept	loc drept
	Corectarea (coeficientul)		1,00	1,00	1,00
11	Accesibilitate de transport	așezat lângă drum cu pavaj asfaltat, acces liber	așezat lângă drum asfalt	așezat lângă drum asfaltat	așezat lângă drum pavaj asfaltat
	Corectarea (coeficientul)		1,00	1,00	1,00
12	Starea tehnică	construit	construit	construit	bună
	Corectarea (coeficientul)		1,00	1,00	0,95
13	Corectările legate de modificarea ponderii în dependență de mărimea terenului. Suprafața, ari	474,9836	72,00	17,20	9,98
			0,80	0,75	0,70

Rețele	+	+	+	+
Corectarea (coeficientul)		1,00	1,00	1,00
Componentele valorii, care nu sunt legate de imobil. Construcții vechi	-	construcții vechi	construcții vechi	
Corectarea (coeficientul)		0,90	0,90	1,00
Alte caracteristici	strada principală, linia 1	strada secundară, linia 1	strada secundară, linia 1	strada principală, linia 1
Corectarea (coeficientul)		1,05	1,10	1,00
Corectarea (6-16)		0,83	0,78	0,63
Prețul corectat, lei		78266	42388	45755
Corectarea generală netă		0,77	0,72	0,59
Corectarea generală absolută		-22932,90	-16353,98	-32121,94
Numărul de corectări		5	6	4
Ponderea rezultatelor comparative* / Totalul ponderat	6	2	1	3
Rezultatul/ Suma	336184	156532	42388	* 137264
Valoarea calculată a 1 ari pentru obiectul evaluat	56 031	Valoarea calculată pentru obiectul evaluat		26 613 685

Tabelul 2. Estimarea valorii prin metoda veniturilor

Calculul riscului pieței imobiliare											
No d/o	Tipul și denumirea riscului	Categoria riscului	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Riscul sistematic											
1	Înrăutățirea situației economice generale	dinamic	1								
2	Creșterea cantității obiectelor concurabile	dinamic	1								
3	Modificarea legislației	dinamic	1								
Riscul nesistematic											
4	Situații excepționale naturale și antropice	static	0,5								
5	Managementul neefectiv	dinamic	0,5								
6	Neprimirea plăților de arendă	static	1								
7	Perfectarea greșită a contractelor de arendă	dinamic	1								
Cantitatea			6	0	0	0	0	0	0	0	0
Totalul ponderat			6	0	0	0	0	0	0	0	0
Suma		6	Cantitatea factorilor								7
Ajustarea pentru riscul pieței imobiliare (1 bal egal cu 1 %)			0,86								

Calculul ajustării pentru lipsă de fonduri lichide

$$A_{\text{fl}} = \text{RFR} \cdot T_{\text{exp}} / 12 = 1,08$$

RFR - rata fără risc a venitului % - **6,50** (www.bnm.md)

termenul mediu de realizare a obiectelor analogice, luni **2**

Calculul ratei riscului

$$r - \text{rata de capitalizare} = 0,0086 + 0,0108 + 0,0650 = 0,0844$$

CO - cheltuieli operaționale (cheltuieli pentru administrarea bunului imobil) - **0,2**

VBE - venitul brut efectiv (plata de arendă normativ a terenului de pământ - procent din valoarea normativă a terenului) **10,0**

$$\text{VBE} = 11\,166\,856,74 \cdot 10,0\% = 11\,166\,856 \text{ lei}$$

$$\text{VON - venitul operațional net} = \text{VBE} - \text{CO} = 11\,166\,856 - 11\,166\,856 \cdot 0,2\% = 11\,144\,52$$

$$V = \text{VON} / r = 11\,144\,520 / 0,0844 = 13\,203\,666$$

Valoarea estimată (V), lei - 13 203 666

Tabul 3. Reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii de piață

3.1. Reconcilierea rezultatelor

Criteriile	A	B	C	D	Calculul	Ponderea criteriului
	A - posibilitatea reflectării intențiilor reale ale cumpărătorului potențial și ale vânzătorului	1,00	1,00	5,00	5,00	2,236
B - tipul, calitatea și diversitatea datelor inițiale în baza cărora se efectuează analiza	1,00	1,00	3,00	2,00	1,565	0,321
C - capacitatea parametrilor metodelor utilizate de a lua în considerație oscilațiile conjuncturale	0,20	0,33	1,00	1,00	0,508	0,104
D - capacitatea de a lua în considerație particularitățile specifice ale obiectului ce influențează asupra valorii	0,20	0,50	1,00	1,00	0,562	0,115
Total					4,872	1,000

Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda veniturilor	Calculul	Ponderea criteriului	A - posibilitatea reflectării intențiilor reale ale cumpărătorului potențial și ale vânzătorului
	1,00	9,00	3,00	0,900	
Metoda veniturilor	0,11	1,00	0,33	0,100	
Total			3,33	1,000	

Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda veniturilor	Calculul	Ponderea criteriului	B - tipul, calitatea și diversitatea datelor inițiale în baza cărora se efectuează analiza
	1,00	7,00	2,65	0,875	
Metoda veniturilor	0,14	1,00	0,38	0,125	
Total			3,02	1,000	

Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda veniturilor	Calculul	Ponderea criteriului	C - capacitatea parametrilor metodelor utilizate de a lua în considerație oscilațiile conjuncturale
	1,00	9,00	3,00	0,900	
Metoda veniturilor	0,11	1,00	0,33	0,100	
Total			3,33	1,000	

Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda analizei comparative a vânzătorilor	Metoda veniturilor	Calculul	Ponderea criteriului	D - capacitatea de a lua în considerație particularitățile specifice ale obiectului ce influențează asupra valorii
	1,00	1,00	1,00	1,000	
Metoda veniturilor	0,00	1,00	0,00	0,000	
Total			1,00	1,000	

	A	B	C	D	Ponderea criteriului	Ponderea criteriului, %
Ponderile criteriilor	0,459	0,321	0,104	0,115		
Metoda analizei comparative a vânzătorilor	0,413	0,281	0,094	0,115	0,904	90,35
Metoda veniturilor	0,046	0,040	0,010	0,000	0,096	9,65
Total					1,000	100,00

Tabelul 3.2. Estimarea valorii de piață

Denumirea părților componente ale obiectului	Rezultatele calculelor, lei			Ponderea metodei (rezultatului), %			Rezultatele medii, lei			Mărirea valorii finale, lei	Valoarea de piață, lei
	Metoda cheltuielilor	Metoda veniturilor	Metoda vânzărilor comparabile	Metoda cheltuielilor	Metoda veniturilor	Metoda vânzărilor comparabile	Metoda cheltuielilor	Metoda veniturilor	Metoda vânzărilor comparabile		
Teren pentru construcții	nu poate fi aplicată	13 203 666	26 613 685	nu poate fi aplicată	9,65	90,35	nu poate fi aplicată	1 274 001	24 045 772	25 319 773	25 320 000

Sursele și bibliografia

1	Legea RM "Cu privire la activitatea de evaluare"	Nr. 989-XV din 18.04.2002
2	Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile	Aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova RM № 958 din 04.08.2003
3	Standardele Europene și Internaționale	TEGOVA. European Group of Professional Valuers
4	"Culegerile indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe"	Anul 1969-1970.
5	Normele de evaluare a construcțiilor ce aparțin cetățenilor R.S.S. Moldovenești în scopul asigurării de stat	Ediția 1982, aprobate prin Hotărârea Sovietului Miniștrilor al R.S.S. Moldovenești din 29 martie 1982.
6	Pagina.web a organului legislativ din Republica Moldova	old.justice.md/lex
7	Pagina.web a Biroului Național de Statistică	www.statistica.md
8	Evaluarea bunurilor imobile, teorie și practică	O.Buzu, A. Matcov, Chișinău, 2003
9	Analiza practicii de evaluare a bunului imobil	Kaminski A., Strahov Iu., Treigher E., "Acad. internațională de consulting și evaluare" - 2003
10	Activitatea de evaluare (evaluarea bunurilor imobile) material didactic	Soloviov M., US VSA, 2003
11	Influența uzurii fizice și deprecierei funcționale asupra prețului de piață a bunurilor imobile. Reciprocitatea uzurilor.	Iaskevici E.E. www.CONSALTIND.ru
12	Economica bunului imobil. Material didactic.	Asaul A., Karasiov A. МИКХ și C. 2001
13	Livadă, sistemul intensiv, superintensiv și sisteme de antigrindină	agrofon.narod.ru, www.krymia.com, www.moldova.ru, www.agroperspectiva.com, www.delaem.com.ua, www.nifagro.com, și altele
14	Agenții imobiliare	www.lara.md, www.ghelidor.md, www.vismas.md, www.triada.md, gofma.md, www.print-imobil.allmoldova.com, www.moldconinvest.com, www.ecosem.md, www.casa-ta.md, www.imob.md și altele

...a s-a numit soția unui dansator moldovean: Marcel este mai tânăr cu 22 de ani



REALIST-MD ★ 4.3
На сайте с октября 2019

Дата обновления 12 фев 2025 1:
Тип Продам
Просмотры 6316 (сегодня 2)

375 000 €

... ..

+373 78 888761

Отправить сообщение

...products/beliczy-ul-boris-glavan

... cu o suprafață totală de 72 ani amplasat în Bălți, str. Boris Glavan.

...ozitate;
...a Barza Albă.

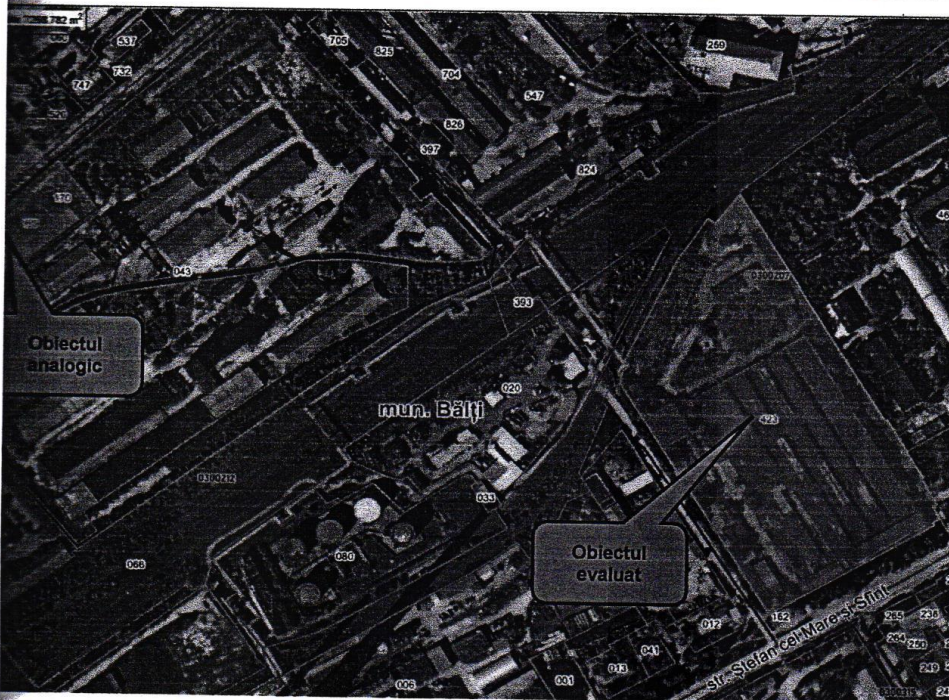
...e detalii, nu ezitați să contactați expertul nostru.

Под строительство
72 сотки

000 € ≈ 390 037 \$ ≈ 7 259 975 MDL

...ы мун., Бельцы, 8 квартал, str. Boris

+373 78 888761



Муж женщины, умершей в салоне. Мне угрожают, что я останусь без бизнеса (Видео)

Poin



DianaSofia
Найдено в августе 2024
Дата обновления: 16 янв. 2025.
Тип: Продам
Просмотры: 844 (сегодня 1)

40 000 €

или 41 604 \$ или 775 464 MDL

+373 79 474446

Отправить сообщение

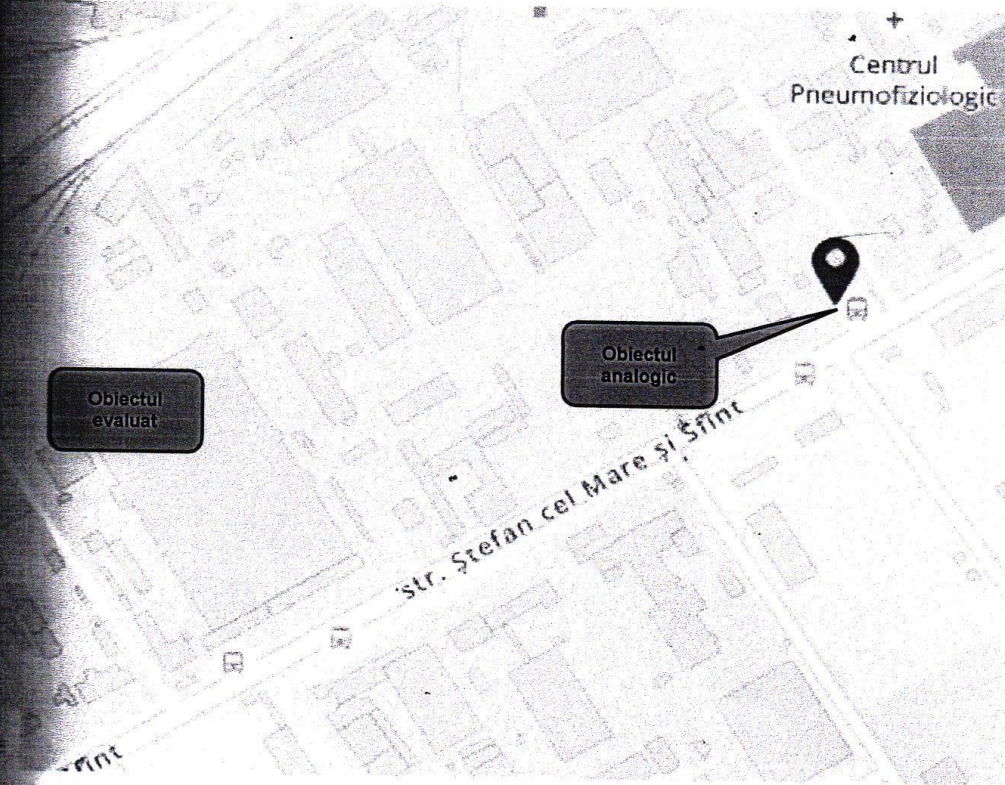
Район: Бельцы мун.,
Бельцы, Центр, str. Ștefan cel
Mare și Sfânt, 146

- 👍 Добавить в избранное
- 🗉 Пожаловаться
- 🖨 Печать

40 000 € ≈ 41 604 \$ ≈ 775 464 MDL

Бельцы мун., Бельцы, Центр, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 146

+373 79 474446



Ratele de schimb (curs valutar)

Ratele dobânzilor

↕ Cursul

📱 📈

↕ Rate

📈

10.02.2025 📅

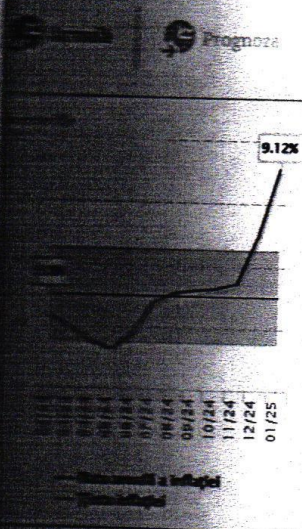
EUR	19.4302↓
USD	18.7153↓
UAH	0.4516↓
RON	3.9044↓

05.02.2025 - astăzi

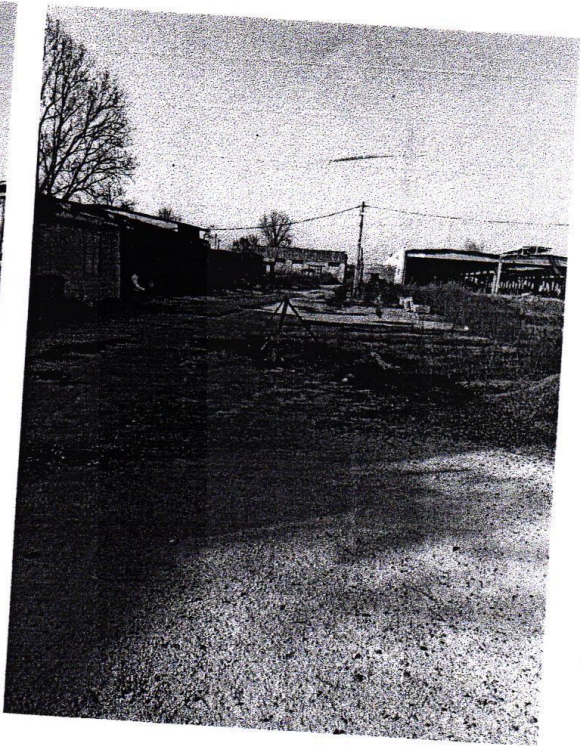
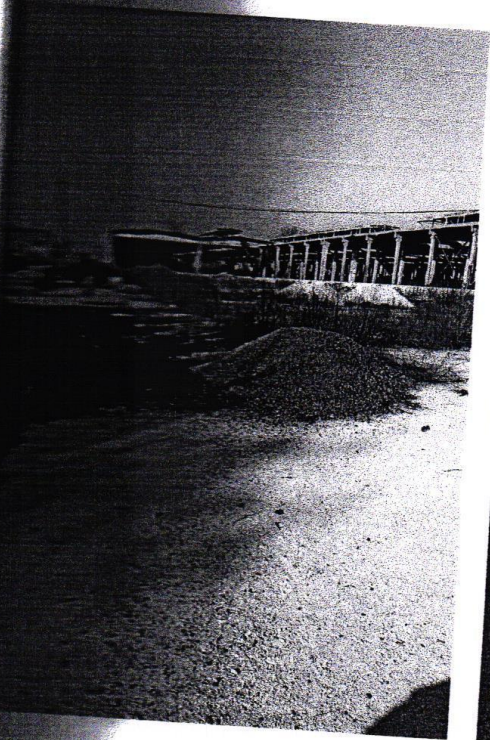
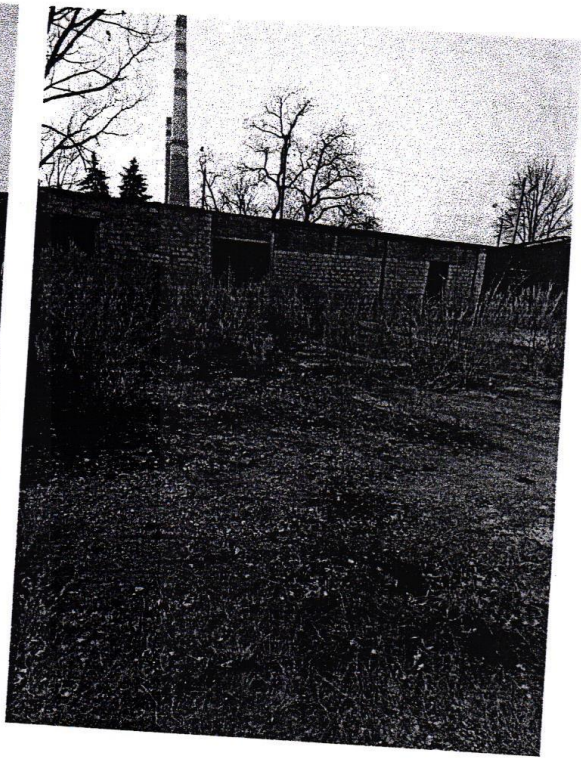
Rata de bază	6.50%
Depozite overnight	4.50%
Rata operațiunilor repo	6.75%
Credite overnight	8.50%

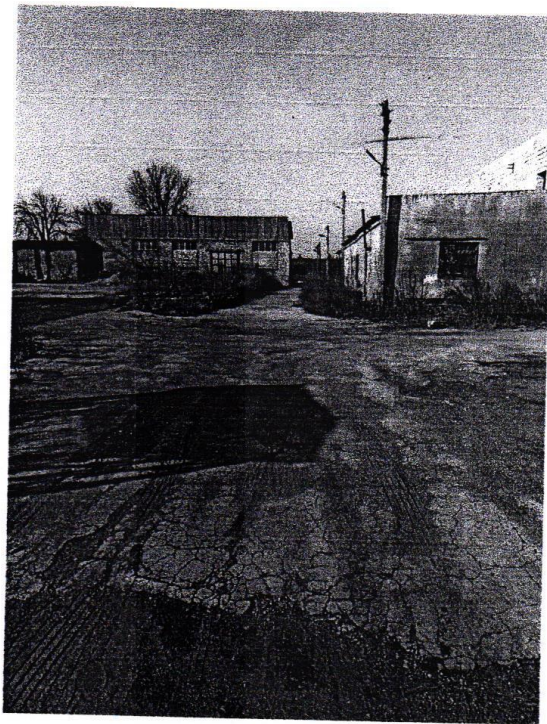
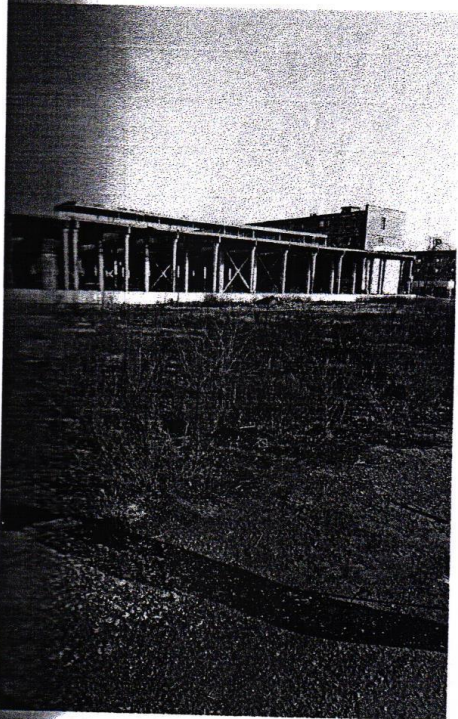
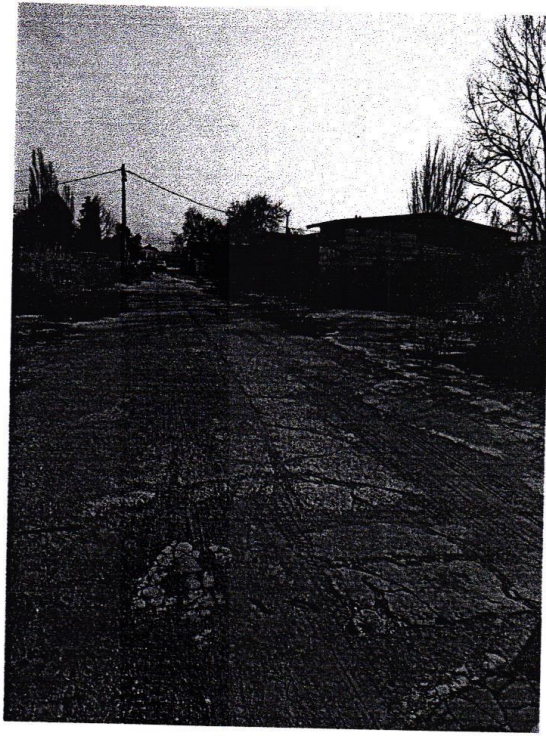
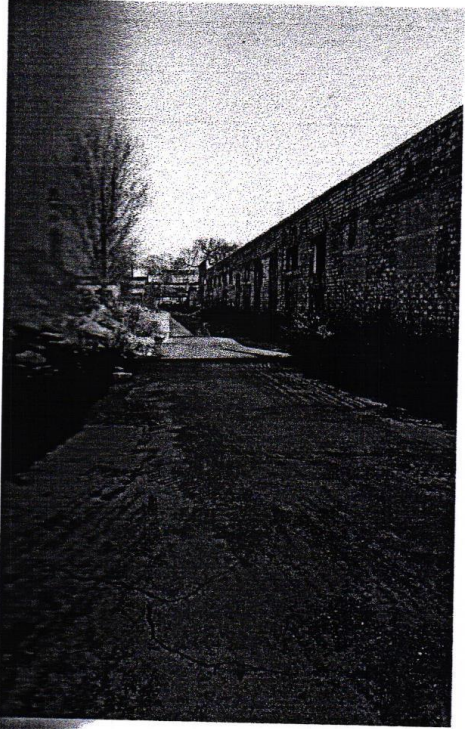
BNM nu poartă nicio obligațiune să execute tranzacțiile bancare în valuta străină folosind aceste rate de schimb. Ratele oficiale de schimb sunt stabilite și folosite numai pentru evidența contabilă. [Citiți mai mult](#)

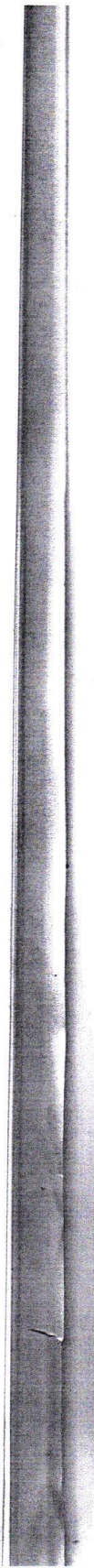
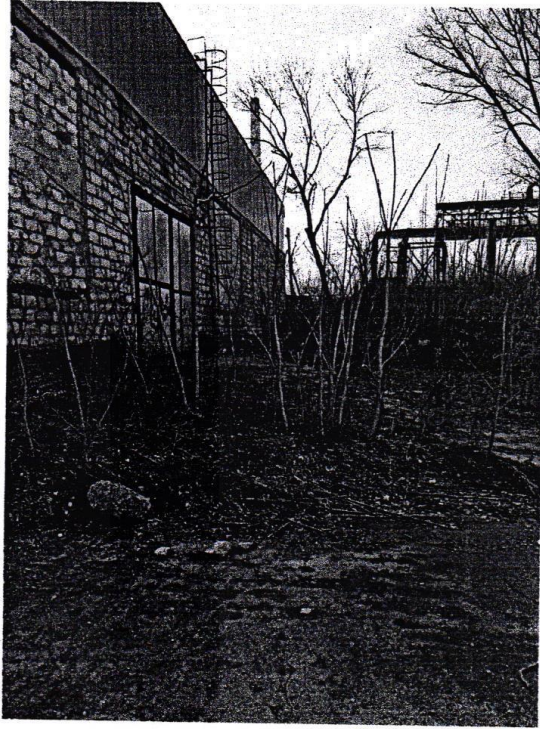
Rata de bază se aprobă în calitate de rată de referință pentru principalele operațiuni de politică monetară pe termen scurt. Facilitatea de depozit și facilitatea de creditare se înscriu într-un coridor simetric de ±2 p.p. față de rata de bază.

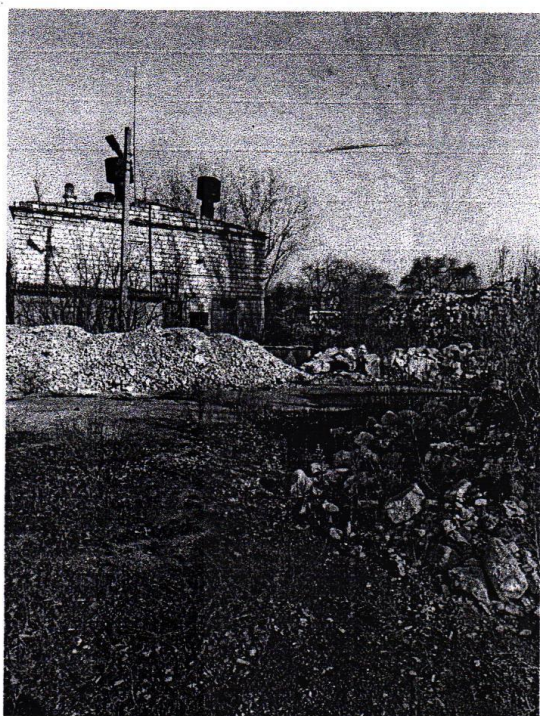
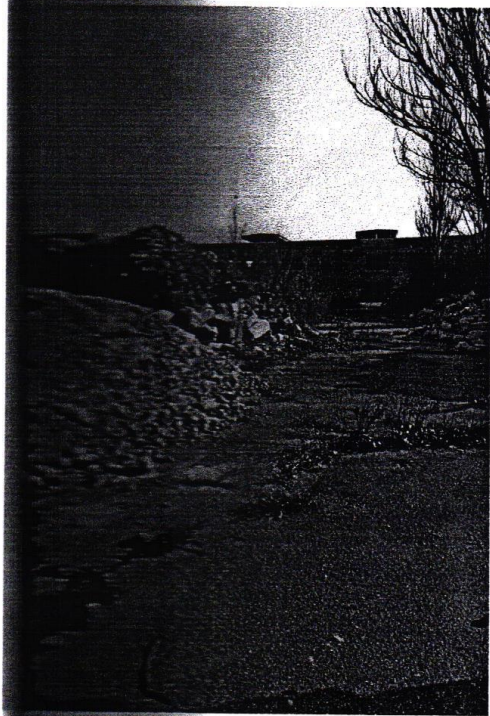
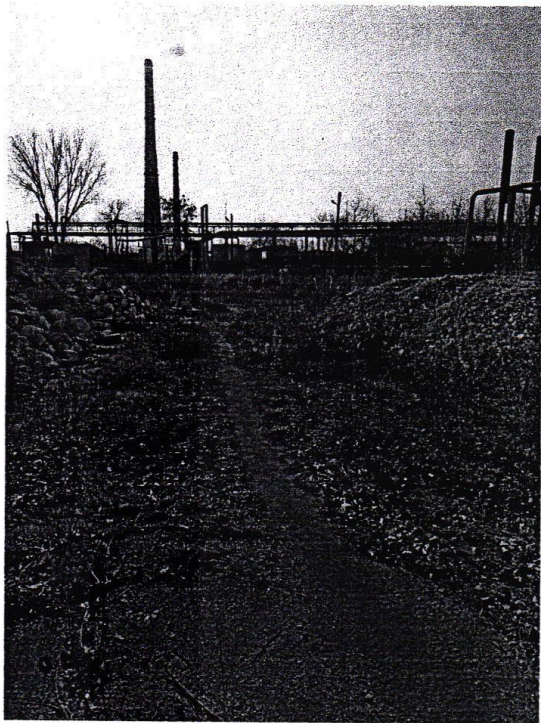
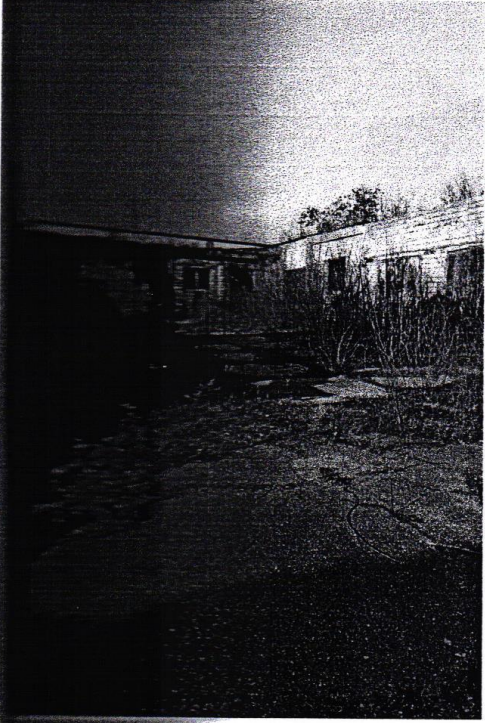


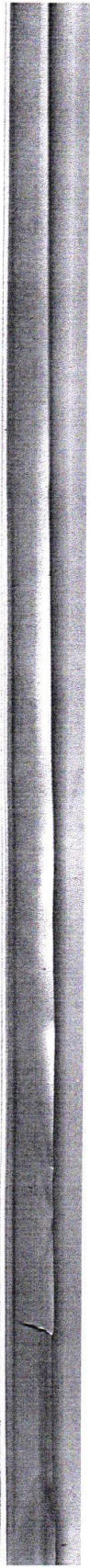
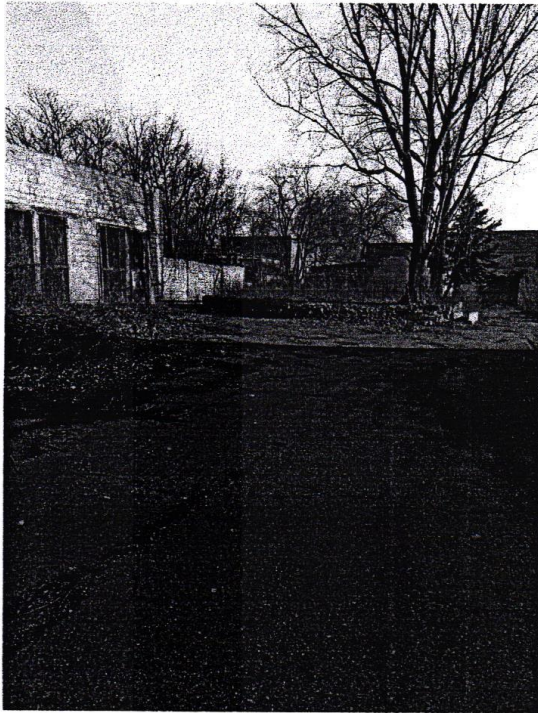
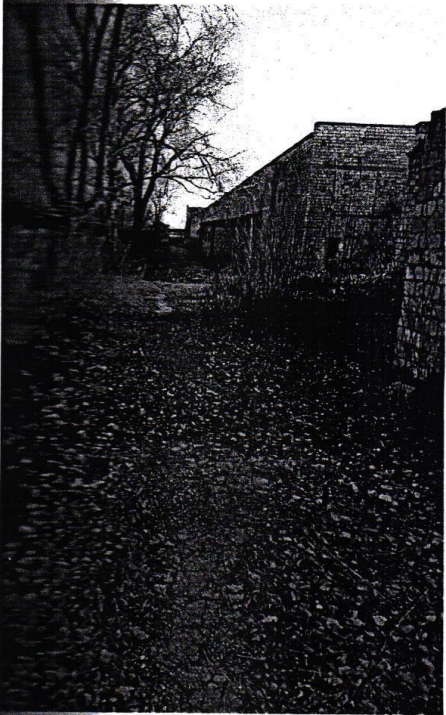
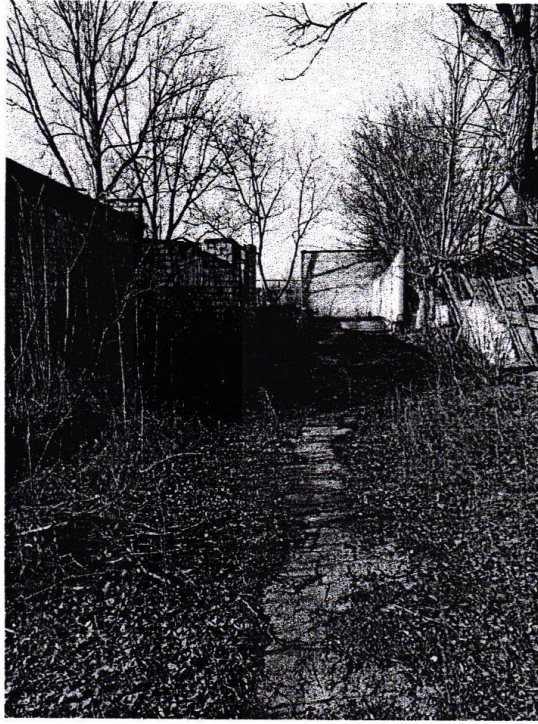
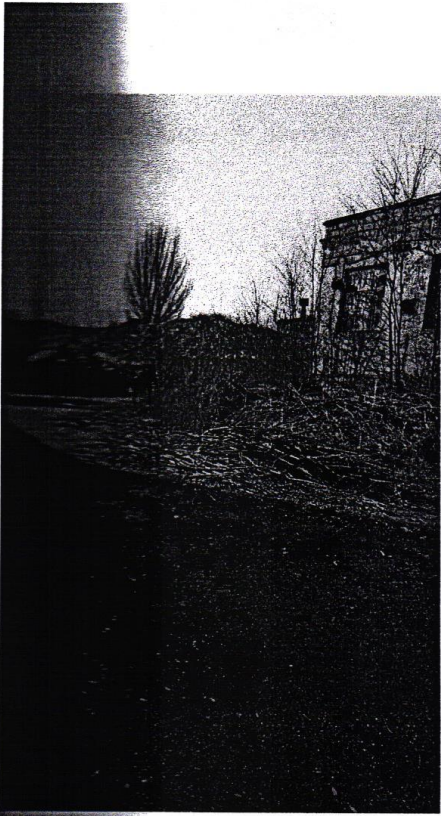
... în luna ianuarie

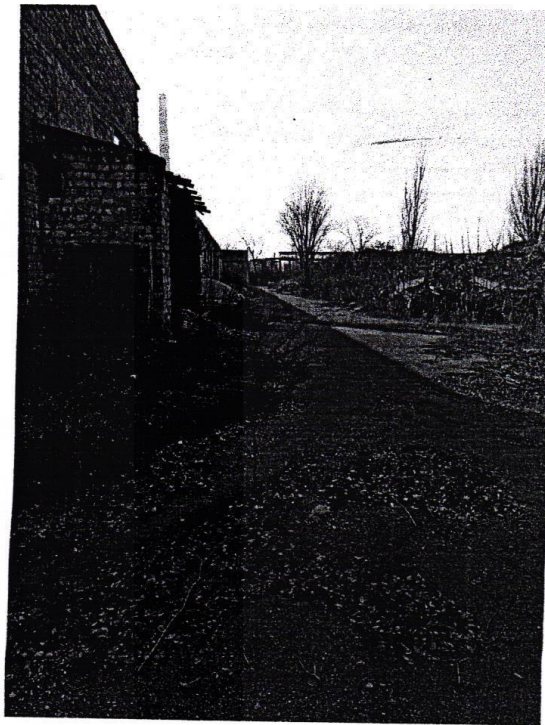
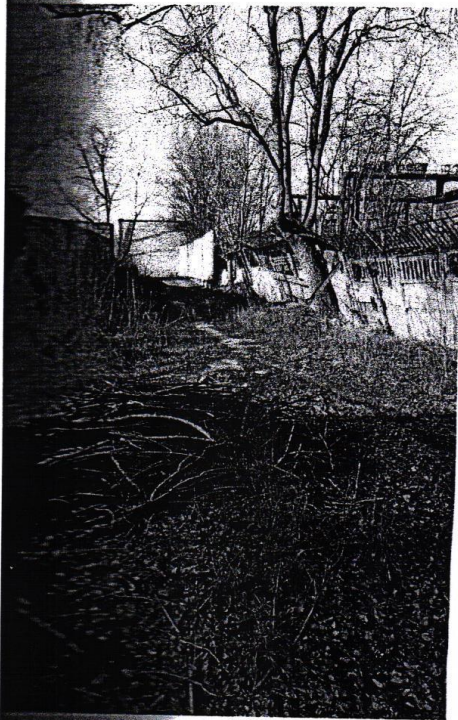
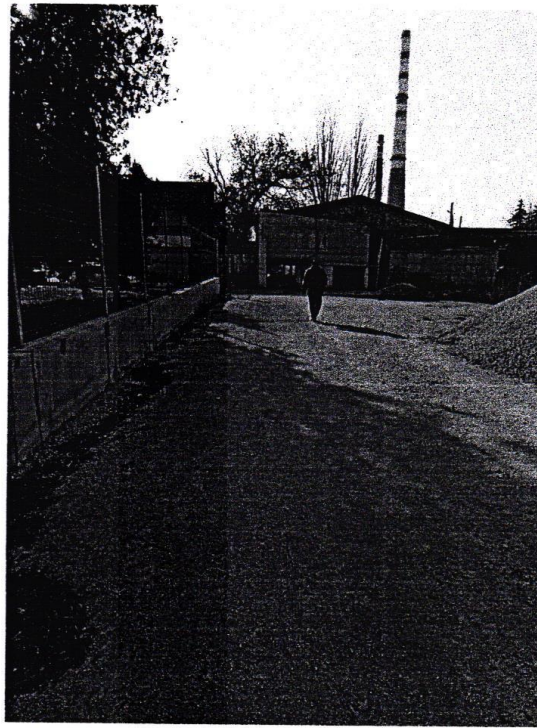
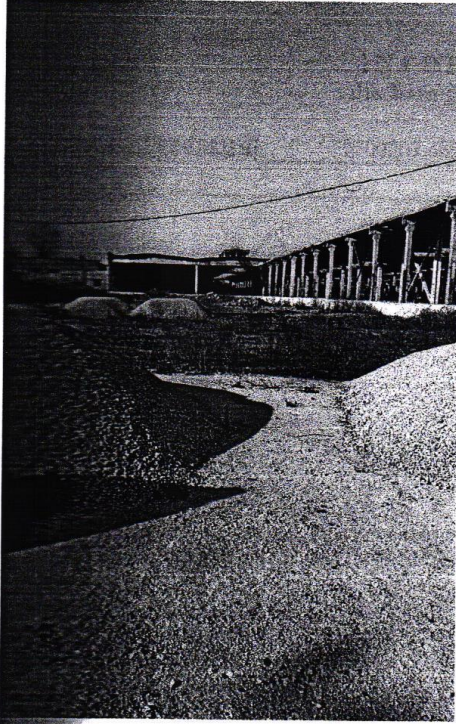












Numărul cadastral: 0300207.423

Parametri hotarului

Hotar	Distanța	Tipul_hotar
1-2	56,36	general
2-3	179,09	general
3-4	7,32	general
4-5	5,18	general
5-6	6,21	general
6-7	6,17	general
7-8	99,04	general
8-9	42,53	general
9-10	7,50	general
10-11	32,55	general
11-12	94,87	general
12-13	0,73	general
13-14	134,56	general
14-15	1,69	general
15-16	32,07	general
16-17	0,60	general
17-18	26,24	general
18-19	1,29	general
19-20	9,00	general
20-21	1,22	general
21-22	17,24	general
22-23	4,13	general
23-24	12,27	general
24-25	6,90	general
25-26	2,38	general
26-1	156,02	general

Mențiuni:

Nivelul de calitate a informației grafice pentru teren: (TREI) III
Măsurători terestre cu racordare la rețeaua geodezică
Hotare generale fără act de stabilire a hotarelor

Instituția Publică "Agenția Servicii Publice"

Serviciul Cadastral Teritorial Bălți		
mun. Bălți		
Registrator șef/serviciu		Iordan Se
Verificat		Percic Gr
Executant		Lupusor Ia
Data eliberării:	Sistem de coordonate:	
24.03.2021	MoldRef99	

Registrul bunurilor imobile 0300207423

A,B

22.12.2005

Bunul imobil

Bunul imobil Teren

Numărul cadastral 0300207.423

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Pentru construcții

Suprafața 4.939 ha

Tipul hotarelor generale

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.01

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Clădire administrativă

Suprafața 917.1 m.p.

Însemnări Sînt înscrieri la nivel de încăperi izolate.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.02

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Clădire administrativă

Suprafața 479.6 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.03

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Clădire de producere

Suprafața 20858.1 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.04

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Garaaj

Suprafața 1148.8 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.05

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Clădire administrativă

Suprafața 161.6 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.06

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Depozit
Suprafața 365.3 m.p.

1.7 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.07
Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Depozit
Suprafața 120.8 m.p.

1.8 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.08
Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Depozit
Suprafața 280.7 m.p.

1.9 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.09
Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Depozit
Suprafața 785.6 m.p.

1.10 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.10
Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Clădire de producere
Suprafața 406.0 m.p.

1.11 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.11
Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Clădire de producere
Suprafața 931.2 m.p.

1.12 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.12
Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Depozit
Suprafața 30.0 m.p.

1.13 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.13
Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160
Modul de folosință Depozit
Suprafața 75.6 m.p.

1.14 Bunul imobil Construcție
Numărul cadastral 0300207.423.14

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Depozit

Suprafața 47.3 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.16

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Depozit

Suprafața 47.8 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.17

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Depozit

Suprafața 59.7 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.18

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Depozit

Suprafața 35.7 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.19

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Depozit

Suprafața 144.6 m.p.

Bunul imobil Construcție

Numărul cadastral 0300207.423.21

Adresa mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160

Modul de folosință Depozit

Suprafața 76.2 m.p.

II. Dreptul de proprietate asupra bunului imobil

Bunul imobil 0300207.423

Cota parte 96,17 %

Proprietarul Administrația Publică Locală,

Domiciliul / Sediul -

Temeiul înscrierii Legea R.M. cu privire la proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999 (0300/08/5681)

Data înregistrării 08.04.2008

Bunul imobil 0300207.423

Cota parte 1,4 %

Proprietarul COMARNIȚCHI VLADISLAV NICOLAE

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii **Contract de donație nr. 6370 din 08.06.2012 (0300/12/18712)**

Data înregistrării **12.10.2012**

2.22

Bunul imobil **0300207.423.08**

Cota parte **1.0**

Proprietarul **COMARNIȚCHI NATALIA GRIGORE**

Domiciliul / Sediul

Proprietarul **COMARNIȚCHI VLADISLAV NICOLAE**

Domiciliul / Sediul

Temeiul înscrierii **Contract de vânzare/cumpărare nr. 6374 din 08.06.2012 (0300/12/18713)**

Proces verbal de recepție finală nr. 02/2 din 03.02.2021 (0300/21/5223)

Data înregistrării **12.10.2012**

2.30

2.25

Bunul imobil **0300207.423**

Cota parte **2,33 %**

Proprietarul **Societatea Comercială UNCONSALEX S.R.L., (12.06.2006), Codul Personal 1006609002129**

Persoana juridică este activă

Domiciliul / Sediul **UNGHENI, mun. Ungheni, Oleg Ungureanu nr. 12**

Temeiul înscrierii **Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-20 din 13.08.2020 (0300/20/13955)**

Data înregistrării **19.08.2020**

2.31

2.26

Bunul imobil **0300207.423.16**

0300207.423.17

0300207.423.18

0300207.423.19

Cota parte **1.0**

Proprietarul **Societatea Comercială UNCONSALEX S.R.L., (12.06.2006), Codul Personal 1006609002129**

Persoana juridică este activă

Domiciliul / Sediul **UNGHENI, mun. Ungheni, Oleg Ungureanu nr. 12**

Temeiul înscrierii **Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-20 din 13.08.2020 (0300/20/13955)**

Data înregistrării **19.08.2020**

2.27

Bunul imobil **0300207.423.10**

Cota parte **83,57 %**

Proprietarul **Societatea Comercială UNCONSALEX S.R.L., (12.06.2006), Codul Personal 1006609002129**

Persoana juridică este activă

Domiciliul / Sediul **UNGHENI, mun. Ungheni, Oleg Ungureanu nr. 12**

Temeiul înscrierii **Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-20 din 13.08.2020 (0300/20/13955)**

Data înregistrării **19.08.2020**

2.3

2.28

Bunul imobil **0300207.423**

Cota parte **0,1 %**

Proprietarul **Societatea Comercială UNCONSALEX S.R.L., (12.06.2006), Codul Personal 1006609002129**

Persoana juridică este activă

Domiciliul / Sediul **UNGHENI, mun. Ungheni, Oleg Ungureanu nr. 12**

Temeiul înscrierii **Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-170 din 29.12.2020 (0300/21/193)**

Data înregistrării **05.01.2021**

2.29

Bunul imobil **0300207.423.02**

Cota parte **2/25**

2

Proprietarul **Societatea Comercială UNCONSALEX S.R.L., (12.06.2006), Codul Personal 1006609002129**
Persoana juridică este activă
Domiciliul / Sediul **UNGHENI, mun. Ungheni, Oleg Ungureanu nr. 12**
Temeiul înscrierii **Contract de vânzare/cumpărare nr. 1-170 din 29.12.2020 (0300/21/193)**
Data înregistrării **05.01.2021**

Bunul imobil **0300207.423.21**
Cota parte **1.0**
Proprietarul **COMARNIȚCHI NATALIA GRIGORE**
Domiciliul / Sediul
Proprietarul **COMARNIȚCHI VLADISLAV NICOLAE**
Domiciliul / Sediul
Temeiul înscrierii **Proces verbal de recepție finală nr. 02/2 din 03.02.2021 (0300/21/5223)**
Data înregistrării **11.03.2021**

Bunul imobil **0300207.423.01**
0300207.423.03
0300207.423.04
0300207.423.05
0300207.423.06
0300207.423.07
0300207.423.09
0300207.423.11
0300207.423.12
0300207.423.13
0300207.423.14
Cota parte **1.0**
Proprietarul **Societatea cu Răspundere Limitată ELECTROTEHNICA, (27.10.2023), Codul Personal 1003602009140**
Persoana juridică este activă
Domiciliul / Sediul **BĂLȚI, mun. Bălți, Ștefan cel Mare nr. 160**
Temeiul înscrierii **Act Statutul Societății cu Răspundere Limitată "ELECTROTEHNICA" nr. din 27.10.2023 (0300/23/23034)**
Act de transmitere-primire al activelor și pasivelor ca urmare a reorganizării prin transformare nr. din 30.06.2023 (0300/23/23034)
Decizia privind înregistrarea persoanei juridice în rezultatul reorganizării prin transformare nr. 1003602009140 din 27.10.2023 (0300/23/23034)
Data înregistrării **01.11.2023**

Bunul imobil **0300207.423.02**
Cota parte **23/25**
Proprietarul **Societatea cu Răspundere Limitată ELECTROTEHNICA, (27.10.2023), Codul Personal 1003602009140**
Persoana juridică este activă
Domiciliul / Sediul **BĂLȚI, mun. Bălți, Ștefan cel Mare nr. 160**
Temeiul înscrierii **Act Statutul Societății cu Răspundere Limitată "ELECTROTEHNICA" nr. din 27.10.2023 (0300/23/23034)**
Act de transmitere-primire al activelor și pasivelor ca urmare a reorganizării prin transformare nr. din 30.06.2023 (0300/23/23034)
Decizia privind înregistrarea persoanei juridice în rezultatul reorganizării prin transformare nr. 1003602009140 din 27.10.2023 (0300/23/23034)
Data înregistrării **01.11.2023**

Bunul imobil **0300207.423.10**
Cota parte **16,43 %**

Proprietarul **Societatea cu Răspundere Limitată ELECTROTEHNICA, (27.10.2023), Codul Personal 10036020**
Persoana juridică este activă

Domiciliul / Sediul **BĂLȚI, mun. Bălți, Ștefan cel Mare nr. 160**

Temeiul înscrierii **Act Statutul Societății cu Răspundere Limitată "ELECTROTEHNICA" nr. din 27.10.2023
(0300/23/23034)**

**Act de transmitere-primire al activelor și pasivelor ca urmare a reorganizării prin transformare nr.
30.06.2023 (0300/23/23034)**

**Decizia privind înregistrarea persoanei juridice în rezultatul reorganizării prin transformare nr.
1003602009140 din 27.10.2023 (0300/23/23034)**

Data înregistrării **01.11.2023**

Subcapitolul III. Grevarea drepturilor patrimoniale Partea I. Alte drepturi înregistrate.

Nu sunt înscrieri

Partea II. Notări.

3.2.1

Tipul grevării **Arendă**

Obiectul grevării **Bunul imobil :**

0300207.423

indicat în subcapitol II la nr. 2.16:

Temeiul înscrierii **Contract de arendă Nr. 558 din 06.12.2007 (0300/08/5681)**

Acord adițional Nr. 558/2-227 din 07.05.2013 (0300/13/16654)

Termenul / Condiția **16.08.2007 -**

Suma

Titularul grevării / Solicitantul **SOCIETATEA PE ACȚIUNI ELECTROTEHNICA**

Însemnări

Data înregistrării **08.04.2008**

Interdicții.

Nu sunt înscrieri

* Baza de date este actualizată la data de 12.02.2025, orele 21:10:00

Date cu caracter personal

Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile



I.P. "AGENȚIA SERVICII PUBLICE"

Departamentul înregistrare și licențiere a unităților de drept

Extras

din Registrul de stat al persoanelor juridice
nr. 110318 din 29.03.2023



Denumirea completă: SOCIETATEA PE ACȚIUNI "ELECTROTEHNICA"

Denumirea prescurtată: "ELECTROTEHNICA" S.A.

Forma juridică de organizare: Societate pe acțiuni

Numărul de identificare de stat și codul fiscal: 1003602009140

Data înregistrării de stat: 08.12.1995

Sediul: MD-3100, str. Ștefan cel Mare 160, mun. Bălți, Republica Moldova

Modul de constituire: reorganizată

Genurile de activitate:

1. Fabricarea produselor din beton pentru construcții;
2. Fabricarea produselor din ipsos pentru construcții;
3. Fabricarea betonului;
4. Fabricarea mortarului;
5. Fabricarea altor articole din beton, ciment și ipsos;
6. Fabricarea de construcții metalice și părți componente ale structurilor metalice;
7. Fabricarea produselor metalice obținute prin forjare, presare, ștanțare și laminare, metalurgia pulberilor;
8. Lucrări de demolare a construcțiilor;
9. Lucrări de pregătire a terenului de construcții;
10. Lucrări de foraj și sondaj pentru construcții;
11. Lucrări de tencuire;
12. Lucrări de tâmplărie și dulgherie;
13. Lucrări de pardosire și placare a pereților;
14. Lucrări de vopsitorie, zugrăveli și montări de geamuri;
15. Alte lucrări de finisare;
16. Comerț cu ridicata al combustibililor solizi, lichizi și gazoși și al produselor derivate;
17. Comerț cu ridicata al metalelor și minereurilor metalice;
18. Comerț cu ridicata al materialului lemnos și al materialelor de construcție și echipamentelor sanitare;
19. Comerț cu ridicata al echipamentelor și furniturilor de fierărie pentru instalații sanitare și de încălzire;
20. Comerț cu ridicata al produselor chimice;
21. Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare;
22. Comerț cu amănuntul al textilelor, în magazine specializate;
23. Comerț cu amănuntul al articolelor de fierărie, al articolelor din sticlă și a celor pentru vopsit, în magazine specializate;
24. Comerț cu amănuntul al covoarelor, carpetelor, tapetelor și a altor acoperitoare de podea, în magazine specializate;
25. Comerț cu amănuntul al articolelor și aparatelor electrocasnice, în magazine specializate;
26. Comerț cu amănuntul al mobilei, al articolelor de iluminat și al articolelor de uz casnic n.c.a., în magazine specializate;
27. Comerț cu amănuntul al îmbrăcămintel, în magazine specializate;
28. Comerț cu amănuntul al încălțămintel și articolelor din piele, în magazine specializate;
29. Comerț cu amănuntul al produselor cosmetice și de parfumerie, în magazine specializate;
30. Transporturi rutiere de mărfuri;
31. Servicii de mutare;

Acest document poate conține date cu caracter personal
Extras din Registrul de stat al persoanelor juridice nr. 110318 din 29.03.2023



Copia corespunde originalului
ELECTROTEHNICA S.A.
Bălți, Republica Moldova

- 32. Depozitari;
- 33. Activitati de inchiriere si leasing de autoturisme si autovehicule rutiere usoare;
- 34. Activitati de inchiriere si leasing de autovehicule rutiere grele;
- 35. Cumpararea si vanzarea de bunuri imobiliare proprii;
- 36. Inchirierea si exploatarea bunurilor imobiliare proprii sau inchiriate;

Capitalul social: 3027730 lei

Administrator: URSU ALEXANDRU, IDNP 2003030003836, in functie pana la data de 09.03.2027

Beneficiar efectiv: Nedecarat

Prezentul extras este eliberat in temeiul art. 34 al Legii nr.220/2007 privind inregistrarea de stat a persoanelor juridice si a intreprinzatorilor individuali si confirma datele din Registrul de stat la data de 29.03.2023

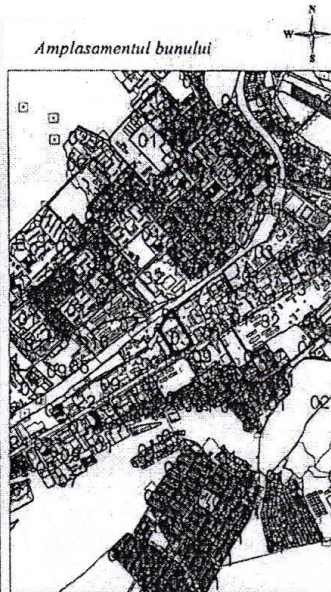
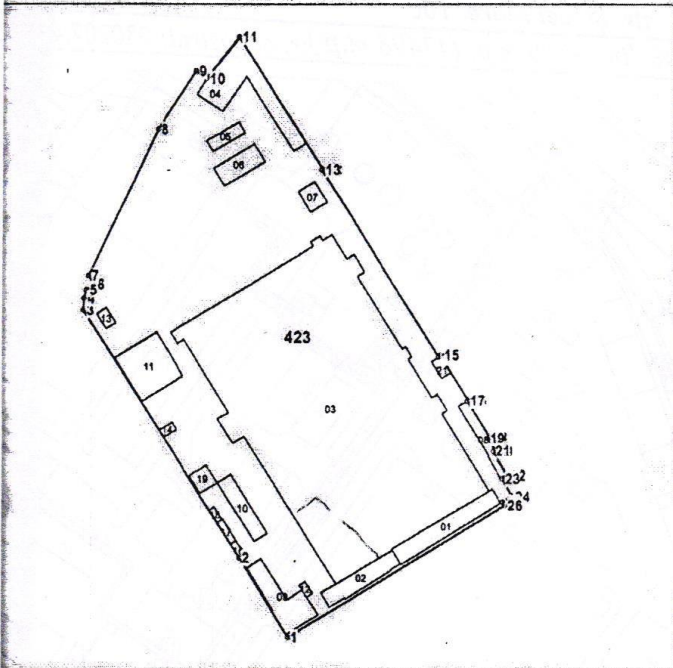
Registrator, sef serviciu
Marian Babici
tel. 0236 23927



Marian Babici

PLANUL GEOMETRIC

Numărul cadastral 0300207.423



423 - numărul cadastral al terenului
01 - numărul cadastral al clădirii

Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

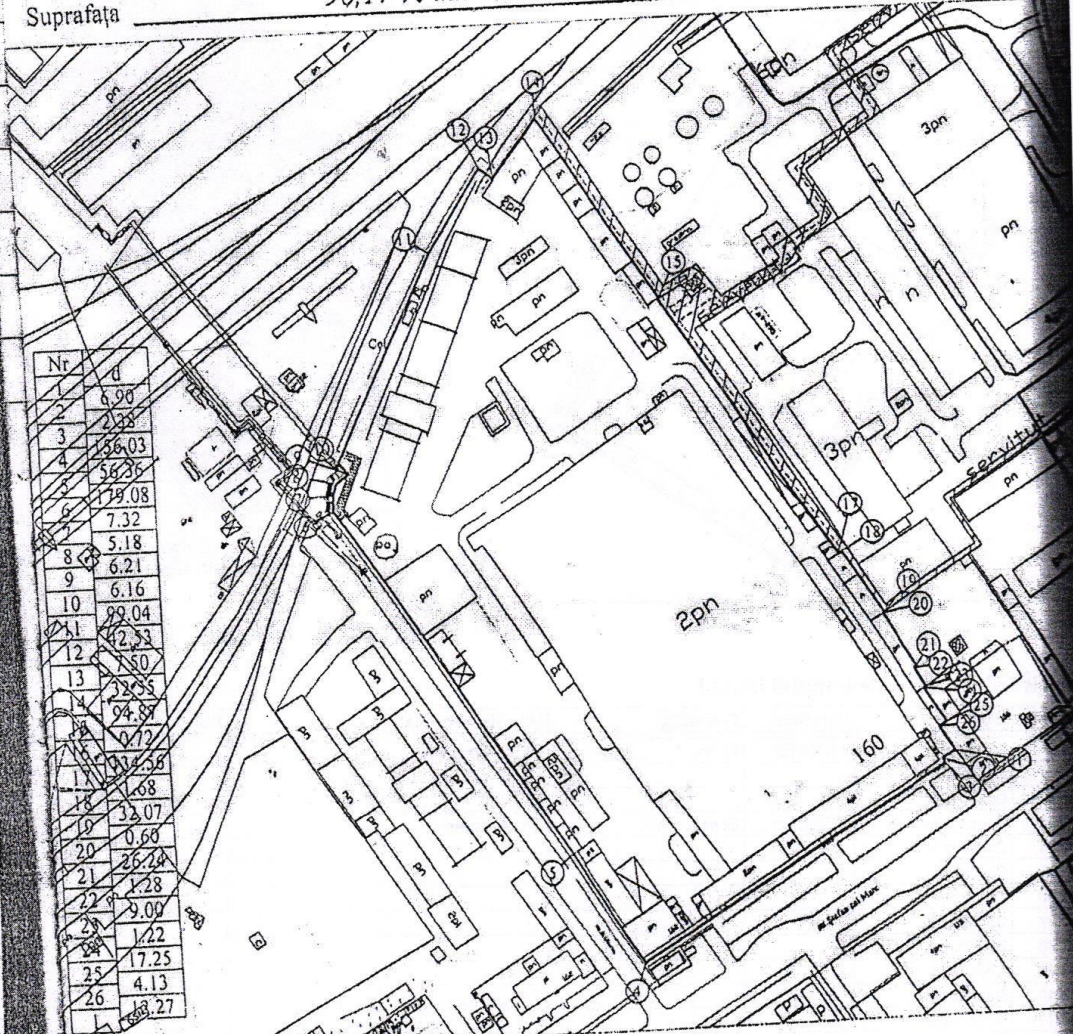
Cadastral	Tipul bunului	Suprafata	Destinatia	Mod de folosinta	Mentiiuni
23	Teren	4,9389 ha	Teren	Pentru constructii	
23.01	Construcție				
23.02	Construcție				
23.03	Construcție	20859,0 m.	Construcție	De productie	
23.04	Construcție				
23.05	Construcție				
23.06	Construcție				
23.07	Construcție				
23.08	Construcție				
23.09	Construcție				
23.10	Construcție				
23.11	Construcție				
23.12	Construcție				
23.13	Construcție				
23.14	Construcție				
23.16	Construcție				
23.17	Construcție				
23.18	Construcție				
23.19	Construcție				
23.21	Construcție				

Приложение
к Договору аренды № 558/2
от 07.05.2013

PLANUL SECTORULUI DE TEREN

conform contractului de arendă nr. 558 din 06.12.2007
actualizat la data de 26.03.2013

Comanditar: SA "Electrotehnica"
Terenul din: str. Șt. cel Mare, 160
Suprafața: 96,17 % din 49390 m.p. (47498 m.p./nr. cadastral: 030207.42)



Nr.	d
1	6.90
2	2.38
3	136.03
4	56.36
5	19.08
6	7.32
7	5.18
8	6.21
9	6.16
10	99.04
11	12.53
12	5.50
13	32.35
14	94.87
15	0.12
16	32.38
17	1.68
18	32.07
19	0.60
20	26.24
21	1.28
22	9.00
23	1.22
24	17.25
25	4.13
26	18.27

COORDONAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂLȚI

Spec. principal funciar _____ A. Popa

Șef Secția Cadastrului Funciar	A. Boboșin		SCARA	PLANȘA
Inginer cadastral	A. Tugui		1:5500	I
Executor	A. Tugui		Intreprinderea Mu "Biroul Arhitectur Sistemizarea mun. BĂLȚI	

ДОГОВОР

аренды земельного участка

03.08.2007
03.08.2007/5/21
03.08.2007.423
Республика МОЛДОВА
мун. Бэлць

Примэрия муниципия Бэлць, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице Примара муниципия ПАНЧУК В.Т. с одной стороны, и АО «Electrotehnica» в лице директора госп. Продан Л.Н. именуемый в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, в соответствии с решением Совета муниципия Бэлць № 4 / 62 от 16.08.2007 года приложение № 1 пункт № 35 и на основании изменения нормативной стоимости земельного участка заключили настоящий Договор аренды на следующих условиях:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1 Предметом настоящего Договора является земельный участок площадью 98,5 % от 49390 кв.м. (48649 кв.м.), (включая все здания и сооружения), находящийся в собственности примэрии муниципия Бэлць по адресу мун. Бэлць, ул. Шт. чел Маре, 160 в границах, указанных в прилагаемом плане, являющемся частью настоящего Договора (приложение №1) «Арендатор» использует арендуемый земельный участок под приватизированный объект без права передачи в субаренду.

1.2 «Арендодатель» гарантирует, что земельный участок свободен от обременений и ограничений, которые могут препятствовать в пользовании земельного участка.

II. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1 Настоящий договор заключен сроком пять лет Срок действия начинается с 16.08.2007 года и истекает 16.08.2012 года

2.2 «Арендатор» обязан письменно предупредить «Арендодателя» за три месяца до окончания срока действия договора о его продлении на новый срок.

III. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА СТОРОН

3.1 «Арендодатель» передает земельный участок, а «Арендатор» его получает согласно акту приемке – передаче земельного участка (приложение №2)

3.2 «Арендатор» заключает с МП «Спецавтохозяйство» договор на вывоз твердых бытовых отходов, обеспечивает уборку арендуемого земельного участка и прилегающей территории по периметру на расстоянии 10 метров, использует его по назначению.

3.3 «Арендатор» обеспечивает беспрепятственный доступ к арендуемой земле:

- представителям примэрии;
- представителям обслуживающих организаций для ремонта и обслуживания инфраструктуры, расположенной на данном земельном участке или доступа к которой осуществляется через земельный участок

3.4 «Арендатор» выполняет все обязательства, вытекающие из земельного законодательства в отношении использования и охраны земли, платит налог за землю.

3.5 «Арендатор» при продаже имущества в целом или частично, находящегося на арендуемом земельном участке собственником которого он является, извещает «Арендодателя» в двух недельный срок при этом рассчитывается за аренду земли до расторжения договора либо внесения изменения в условия договора.

3.6 «Арендатор» регистрирует договор в филиале ГП «Cadastru» Территориальном Кадастровом Офисе мун. Бэлць.

IV. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

4.1 «Арендатор» выплачивает «Арендодателю» арендную плату за землю в размере 1,5 % от нормативной стоимости земельного участка, которая подлежит выплате путем перевода на расчетный счет № 226670407000, казначейский счет № 12133120300 в Бэлцком отделении АКБ «Банка Социалэ». Расчет нормативной стоимости участка прилагается к настоящему договору (приложение №3).

4.2 «Арендодатель» вносит изменения в расчет арендной платы за землю в случае изменения нормативной стоимости земли в соответствии с земельным законодательством.

4.3 При продлении договора аренды на новый срок, период времени, который «Арендатор» пользовался земельным участком без договора, «Арендатор» обязан оплатить аренду земельного участка согласно действующему тарифу.

4.4 Арендная плата осуществляется в сроки, установленные согласно нижеприведенной таблицы без дополнительного уведомления или требования «Арендодателя».

REPUBLICA MOLDOVA, MUN. BALTI
ELECTROTEHNICA
1003602009140
59210820231490
original

Период	Нормативная стоимость (лей)	Процент арендной ставки	Начисление (лей)	Платежный документ по оплате за
16.08.2007 по 31.12.2007 (138 дней)	175562,88	1,5%	32399,84	№ 128.67 от 01.08.08 - 32399,84
01.01.2008 по 31.12.2008 (365 дней)	5713015,92	1,5%	85695,24	№ 101 от 11.01.08 - 85695,24
01.01.2009 по 31.12.2009 (365 дней)	5713015,92	1,5%	85695,24	
01.01.2010 по 31.12.2010 (365 дней)				
01.01.2011 по 31.12.2011 (365 дней)				
01.01.2012 по 16.08.2012 (227 дней)				

4.5. «Арендатор» представляет копии документов, подтверждающих плату за аренду

V. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА. ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

- 5.1. Условие договора могут быть изменены по соглашению сторон.
 5.2. Действие договора прекращается по истечению установленного срока, в случае ликвидации хозяйственной единицы.
 5.3. Договор аренды может быть, досрочно расторгнут согласно действующему законодательству.

VI. ПРОЧЕЕ.

- 6.1. Настоящий договор аренды составлен в трёх экземплярах.
 6.2. Примечание:

6.3. Юридические адреса сторон

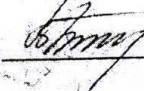
Арендодатель:
 Примэрия муниципия Бэлць,
 пл. Индепенденцей, 1

 Р/счет 226670401000
 К/счет 12133120300
 АКБ «Банка Социалэ»

Арендатор:
 АО «Electro»
 мун. Бэлць ул. Шм

 Р/счет _____
 и/н. 100360200
 Телефон _____

ПОДПИСИ:

Арендодатель
 Примэрия муниципия Бэлць  / И.Т. Панчук /
 м.п.

Арендатор

 м.п.

Секретарь примэрии мун. Бэлць  / И. М. Сердюк /

Договор зарегистрирован в Реестре договоров об аренде:

№ 532 от 06.12.2007 г.

**СОГЛАШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ
В ДОГОВОР ОБ АРЕНДЕ ЗЕМЛИ № 558 от 06.12.2007 года**



Примэрия муниципия Бэлць, именуемая в дальнейшем «Арендодатель» в лице Примэра муниципия Бэлць, г-на ПАНЧУК В.Т., руководствуясь решением Совета муниципия Бэлць № 1/62 от 16.08.2007 года, приложение 1 пункт 35 и на основании пункта № 40 приложения к решению Совета мун. Бэлць № 3/32 от 25.04.2013 года, с одной стороны и АО «Electrotehnica» в лице администратора госп. Продан О., именуемый в дальнейшем «Арендатор», согласно заявлению № 3 - 297 от 27.03.2013 года, с другой стороны, заключили настоящий Соглашение на следующих условиях.

1. Предметом настоящего Соглашения являются вносимые изменения и дополнения в договор об аренде земли № 558 от 06.12.2007 года (в дальнейшем Договор) в границах земельного участка, указанных в прилагаемом плане, являющемся частью настоящего Соглашения (приложение №1).
2. Пункт 2.1 Договора изложить в следующей редакции: «Настоящий договор заключен сроком на двадцать пять лет. Срок действия начинается с 16.08.2007 года и истекает 16.08.2032 года».
3. Расчет нормативной стоимости земельного участка прилагается к настоящему Соглашению (приложение №2) и может изменяться в случае изменения действующего законодательства.
4. Арендная плата осуществляется согласно нижеприведенной таблицы которая является дополнением к пункту 4.4 Договора:

Период	Нормативная стоимость (лей)	Процент арендной ставки	Начисленные (лей)	Платежный документ по оплате за аренду
17.08.2012 по 31.12.2012	7976325,98	1,5	44907,81	Орд № 116 от 15.01.13 = 50 000,00 лей
01.01.2013 по 31.12.2013	7976325,98	1,5	119644,89	Орд № 116 от 06.03.13 = 900 лей
01.01.2014 по 31.12.2014	4976325,98	1,5	119644,89	Орд № 116 от 06.03.13 = 900 лей
01.01.2015 по 31.12.2015	7976325,98	1,5	119644,89	Орд № 116 от 06.03.13 = 900 лей
01.01.2016 по 31.12.2016	7976325,98	1,5	119644,89	Орд № 116 от 06.03.13 = 900 лей
01.01.2017 по 31.12.2017				Орд № 116 от 06.03.13 = 900 лей
01.01.2018 по 31.12.2018				
01.01.2019 по 31.12.2019				
01.01.2020 по 31.12.2020				
01.01.2021 по 31.12.2021				
01.01.2022 по 31.12.2022				
01.01.2023 по 31.12.2023				
01.01.2024 по 31.12.2024				

Трошну
6 (шест)

Улаз ОК

17.03.00

Период	Нормативная стоимость (лей)	Процент арендной ставки	Начислен ие (лей)	Платежный документ по оплате за аренду
01.01.2025 по 31.12.2025				
01.01.2026 по 31.12.2026				
01.01.2027 по 31.12.2027				
01.01.2028 по 31.12.2028				
01.01.2029 по 31.12.2029				
01.01.2030 по 31.12.2030				
01.01.2031 по 31.12.2031				
01.01.2032 по 16.08.2032				

5. Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора.

5.1 Примечание.

6. Юридические адреса сторон:

Арендодатель:

Примэрия муниципия Бэлць,
пл. Индепенденцей, 1
МФ - ТК Бэлць Ф /код 1006601000037
К/банка 226602
Министерство Финансов - Центральное
Казначейство
К /банка TREZMD2X
Р/счет 12133120300

7. Подписи сторон.

Арендодатель:

Примар мун. Бэлць Панчук В.Т.

м.п.

Арендатор:

АО «Electrotehnica»

мун. Бэлць ул. Шт. чел Маре, 160

Ф/код 1003602009140

Телефон 21 25 - 56

Арендатор:

Продан О./

Секретарь примэрии мун. Бэлць И.М. Сердюк

Зарегистрирован в Реестре договоров об аренде:

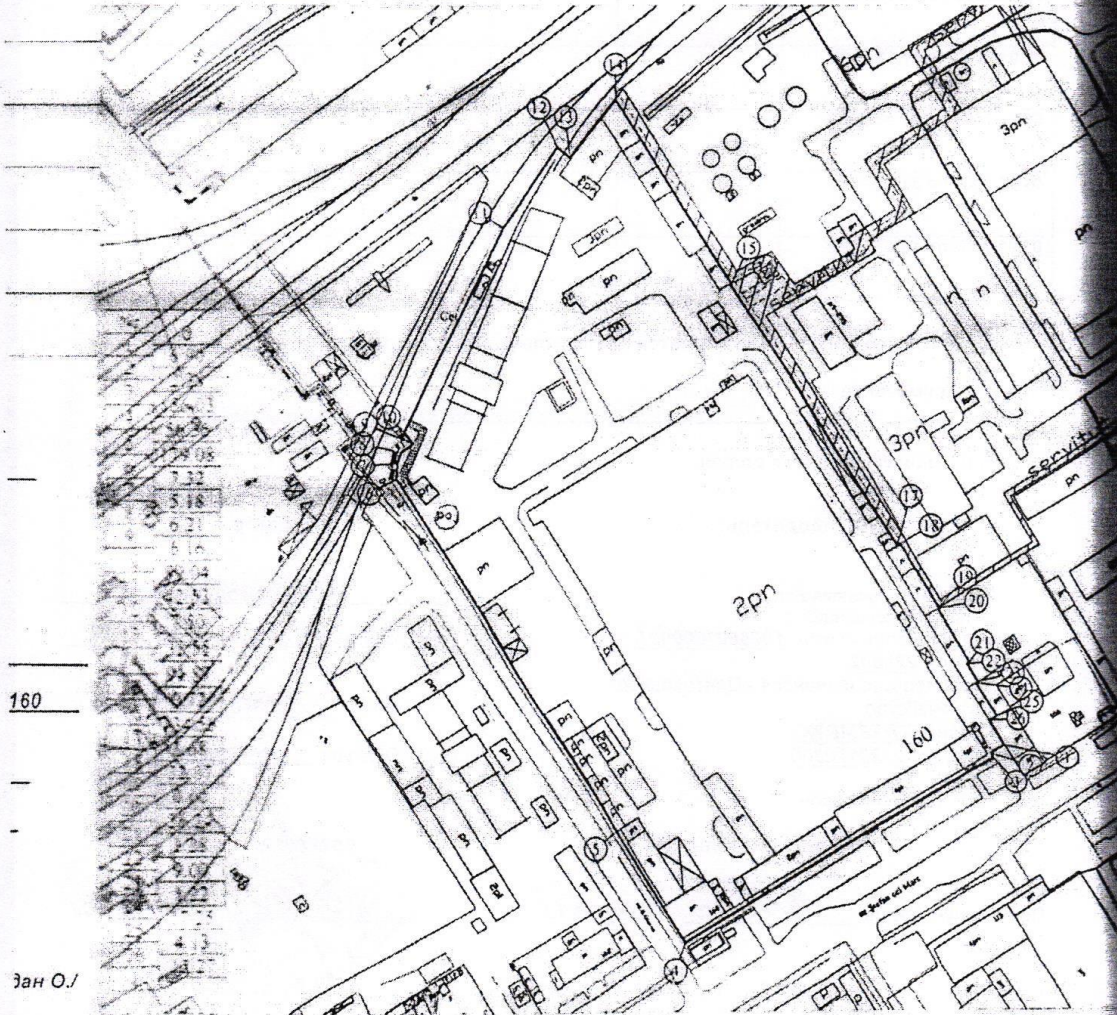
№ 558/2015 от 04 05 20 15 года

кумент
аренду

ПЛАН СЕКТОРУЛУИ ДЕ ТЕРЕН
conform contractului de arendă nr. 558 din 06.12.2007
actualizat la data de 26.03.2013

Приложение
к Договору аренды № 558
от 07.05.2007

Comanditar: SA "Electrotehnica"
Terenul din str. Șt. cel Mare, 160
Suprafața 96,17 % din 49390 m.p. (47498 m.p.hr. cadastral: 030207)



Jan O./

COORDONAT:
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BĂLȚI

Șeful principal funciar

A. Popa

	PLANUL SECTORULUI	SCARA	PLANȘA	F.
Șeful Secției Cadastrului Funciar	A. Babotrin	1:5500	1	
Inginer Cadastral	A. Tugui	Intreprinderea Municipală "Biroul de Arhitectură și Sistemizare" mun. BĂLȚI		
Emisivă	A. Tugui	Certificat Seria CI Nr. 0091		

Anexa Nr. 2
Cămin nr. 558
2007

CALCUL

pretului normativ al sectorului de teren

Strada: str. St. cel Mare, 160
Beneficiar: S. P. "C. Teotepnica"
Suprafața sectorului (S) m²: 58,5% din 48380 m.p. (48643 m²)
Zona II L

Indicii pretului normativ:

T	(indiciul tarifar la o unitate de -hectar)	=	13897,44 lei
B	(bonitatea medie pe republică)	=	65
C	(coeficientul de amplasare a sectorului)	=	1,3

Pretul normativ al sectorului de teren:

$$P_n = T \times B \times S \times C = 57755,92 \text{ lei}$$

$$\text{Pretul normativ } 1 \text{ m}^2 = 1177,3 \text{ lei/m}^2$$

$$\text{Costa de arendă: } (15\%) = 8565,84 \text{ lei/m}^2$$

Executat: [Signature]

Controlat: [Signature]

Применение 2
к договору аренды № 158
от 06.12.2007 года

ПРОТОКОЛ

о приемке-передаче земельного участка

Подписавшийся Григорьев Александр Иванович
Григорьев Александр Иванович Тема А.Ю.
в качестве арендодателя и нижеподписавшийся А.И. Григорьевич
Григорьев Александр Иванович Григорьев А.И.
в качестве арендатора на основании Договора о передаче приняли: первый к сдаче, а
второй к приемке земельного участка, указанного в Договоре об аренде
№ 158 от «06» 12 2007 года
Данный составлен настоящим протокол от «07» 12 2007 года
в 1 экземплярах.

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

Тема А.Ю.
Григорьев А.И.
Подпись

АРЕНДАТОР:

Григорьев А.И.
Григорьев А.И.
Подпись

РАСЧЕТНАЯ ВЕДОМОСТЬ ЦЕНЫ

купли – продажи прилегающего земельного участка
(составная часть договора купли-продажи)

« » 20

мун. Бэлць.

1. SA "Electrotehnica", офис мун. Бэлць, ул. Шт. чел. Маре ши Сфынт, 160, идентификационный № 1003602009140.
2. Адрес, присвоенный земельному участку мун. Бэлць, ул. Шт. чел. Маре ши Сфынт, 160, и его кадастровый № 0300207.423.
3. Площадь прилегающего земельного участка, согласно геометрическому плану составляет 4.7498 (Четыре целых семь тысяч четыреста девяносто восемь десятитысячных) га.
4. Средний балл почвы, установленный по Республике Молдова составляет 65 (шестьдесят пять) баллов.
5. Установленный тариф на условную единицу балло – гектар согласно приложению к Закону о нормативной цене и порядке купли – продажи земли составляет 36169.48 леев (Тридцать шесть тысяч сто шестьдесят девять леев 48 банов).
6. Нормативная цена земельного участка (п.3 x п.4 x п.5) составляет 11166856.74 леев (Одиннадцать миллионов сто шестьдесят шесть тысяч восемьсот пятьдесят шесть леев 74 банов).
7. Коэффициент, предусмотренный в примечании к приложению к закону о нормативной цене и порядке купли – продажи земель 0.50 (ноль целых пять десятых).
8. Коэффициент, используемый продавцом в зависимости от расположения и инженерного обустройства земельного участка в соответствии с приложением № 4 к Положению о купле-продаже и сдаче внаем/аренду прилегающих земельных участков, равен 1.3 (Одна целая три десятых) (зона – I).
9. Цена продажи земельного участка (п.6 x п.7 x п.8) составляет 7258456.90 леев (Семь миллионов двести пятьдесят восемь тысяч четыреста пятьдесят шесть леев 90 банов).

ПРИМАР МУН. БЭЛЦЬ

М.П.

AGENTIA RELATII FUNCIARE SI CADASTRU

АГЕНТСТВО СЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ И КАДАСТРА



CERTIFICAT

УДОСТОВЕРЕНИЕ

al evaluatorului bunurilor imobile

Документ на недвижимого имущества

Seria **EIX**
Серия

Nr. **0063**
№

Eliberat Domnului / Doamnei
Выдано г-ну / г-же

Gudzovskaia Tatiana

Domeniu / Categoria
Область / Категория

evaluarea bunurilor imobile

оценка недвижимого имущества

Data eliberării

Дата выдачи

"22" Septembrie 2023

Valabil până la data de
Действителен до

"22" Septembrie 2028

Director General

Генеральный директор



Ivan DANII

numele, prenumele / фамилия, имя

25 г.

0 экз.

1

ной
ий

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ ОТЧЕТА

Мун.Бэлць

14 февраля 2025 г.

№	№ лота	Назначение земельного участка	Адрес	К-во экз.
1	49-02/25	Teren pentru construcții, nr.c.0300207.423 - 96,17 % din 4,939 ha	mun. Bălți str. Ștefan cel Mare și Sfânt, 160	1

Представил

Принял



Представитель управления муниципальной
собственности и земельных отношений
Примэрии мун. Бэлць

Мероси М.А.



**DECIZIA
РЕШЕНИЕ**
nr. 4/5
din 30.05.2023

Cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/18 din 28.03.2023 "Cu privire la vânzarea terenurilor" și deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 1/34 din 28.02.2013 "Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitația "cu strigare" și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți"

În conformitate cu art. 14 alin. (3) din Legea RM privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 3, 4 din Legea RM cu privire la proprietatea publică a unităților administrative-teritoriale nr. 523-XIV din 16.07.1999, Legea RM privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.1997 cu completările și modificările ulterioare, Legea bunurilor imobile nr.1543-XIII din 25.02.1998, Hotărârea Guvernului RM nr.1428 din 16.12.2008 "Cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente", cu completările și modificările ulterioare, Ordinul Agenției Relații Funciare și Cadastru RM nr.110 din 05.09.2016, examinând notificarea Cancelariei de Stat a RM nr.1304/OT1-245 din 04.05.2023 cu referire la prețul normativ asupra bunului imobil de pe str. Ștefan cel Mare și Sfânt, suprafața 47498,0 m² cu nr. cadastral 0300207.423, și în legătură cu refuzul SA "Electrotehnica" de a efectua procurarea terenului cu preț de piață, –

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se abrogă anexa nr. 3 și pct. 2 din anexa nr. 4 la decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/18 din 28.03.2023 "Cu privire la vânzarea terenurilor".
2. Se modifică decizia Consiliului mun. Bălți nr. 1/34 din 28.02.2013 "Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitația "cu strigare" și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți", și anume:
- în coloana 5, punctul 13 al anexei, cifra „98406,82” se substituie cu cifra „179100,41”.
3. Secretarul Consiliului municipal Bălți dna Irina Serdiuc, în termen de 15 zile, să expedieze în adresa SA "Electrotehnica" copia prezentei decizii.
4. Prezenta decizie poate fi contestată la Judecătoria Bălți (sediul Central, str. Hotinului, nr. 43) în termen de 30 zile de la data comunicării, potrivit prevederilor Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
5. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiei consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului.

Președintele ședinței a IV
extraordinare a Consiliului
municipal Bălți

Digitally signed by Zelenetchi Veaceslav
Date: 2023.05.31 10:17:26 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Veaceslav Zelenetchi

Contrasemnează:
Secretarul Consiliului
municipal Bălți

Digitally signed by Serdiuc Irina
Date: 2023.05.31 08:27:29 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Irina Serdiuc



DECIZIA
РЕШЕНИЕ
nr. 2/18
din 28.03.2023

Cu privire la vânzarea terenurilor

În conformitate cu art. 14 alin. (2) lit d) din Legea RM privind administrația publică locală nr. 436-XVI din 28.12.2006, art. 3, 4 din Legea RM cu privire la proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale nr. 523 - XIV din 16.07.1999, Legea RM privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr. 1308-XIII din 25.07.1997 cu completările și modificările ulterioare, Legea RM cadastrului bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, Hotărârea Guvernului RM nr. 1428 din 16.12.2008 „Cu privire la vânzarea – cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente”, cu completările și modificările ulterioare, examinând cererile persoanelor fizice și juridice cu documentele prezentate, -

Consiliul municipal Bălți DECIDE:

1. Se aprobă planurile geometrice, borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a sectoarelor de teren supuse vânzării și se atribuie la terenurile din domeniul privat al municipiului, conform anexelor nr. 1 - 3.
2. Se vînd terenurile aferente obiectelor proprietate privată, conform anexei nr. 4.
3. Se împuternicește primarul municipiului Bălți să perfecteze și să semneze contractele de vânzare - cumpărare a sectoarelor de teren, conform anexei nr. 4.
4. Prezenta decizie poate fi contestată la Judecătoria Bălți (sediul Central, str. Hotinului, nr. 43) în termen de 30 de zile de la data comunicării, potrivit prevederilor Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
5. Controlul asupra executării prezentei decizii se pune în sarcina comisiei consultative de specialitate pentru gospodărie municipală, administrarea bunurilor și protecția mediului.

Președintele ședinței a II
ordinare a Consiliului
municipal Bălți

Digitally signed by Cornieț Nicolai
Date: 2023.04.04 08:12:30 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



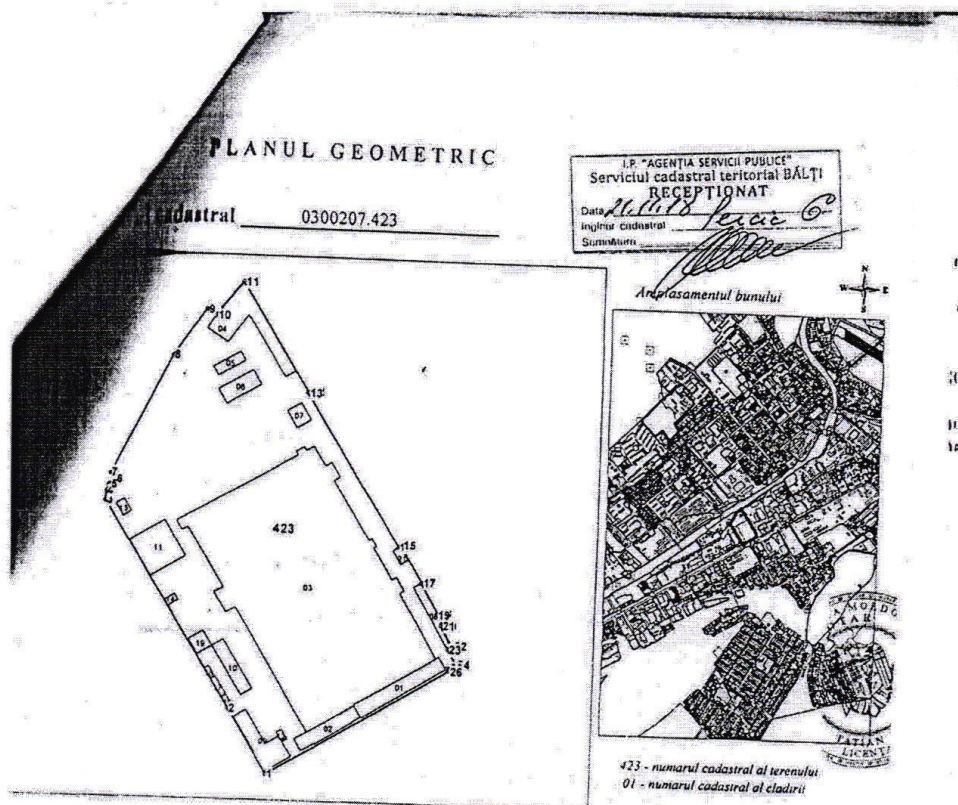
Nicolai Cornieț

Contrasemnează:
Secretarul Consiliului
municipal Bălți

Digitally signed by Serdiuc Irina
Date: 2023.04.03 16:22:13 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova



Irina Serdiuc

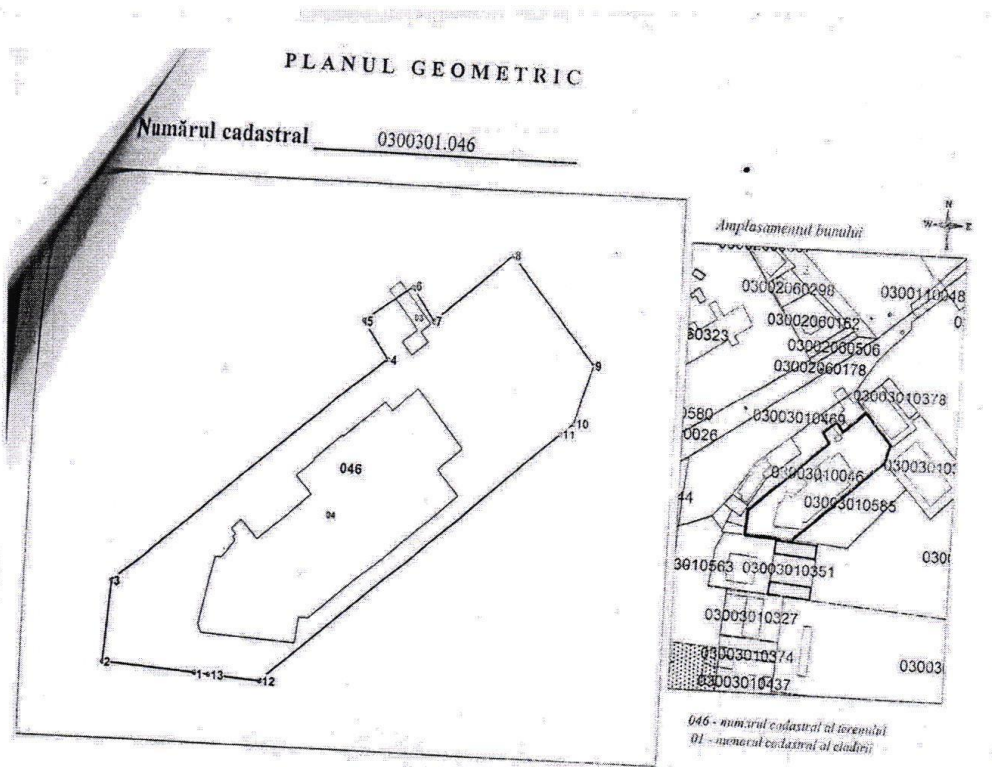


Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Cadastral	Tipul bunului	Suprafata	Destinatia	Mod de folosinta
423	Teren	4.939 ha		Pentru constructii
423.01	constructie			Constructie (Industriala)
423.02	constructie			Constructie (Industriala)
423.03	constructie			Constructie (Industriala)
423.04	constructie			Constructie (Industriala)
423.05	constructie			Constructie (Industriala)
423.06	constructie			Constructie (Industriala)
423.07	constructie			Constructie (Industriala)
423.08	constructie	269.8 m.p.		Constructie (Depozit)
423.09	constructie			Constructie (Industriala)
423.10	constructie			Constructie (Industriala)
423.11	constructie			Constructie (Industriala)
423.12	constructie			Constructie (Industriala)
423.13	constructie			Constructie (Industriala)
423.14	constructie			Constructie (Industriala)
423.16	constructie			Constructie (Industriala)
423.17	constructie			Constructie (Industriala)
423.18	constructie			Constructie (Industriala)
423.19	constructie			Constructie (Industriala)
423.21	constructie	76.2 m.p.		Constructie (Depozite)

Parametrii legaturii sunt zero

21



Caracteristicile tehnice ale bunului imobil

Numar_cadastral	Tipul_bunului	Suprafata	Destinatia	Mod_de_folosinta	Mentiiuni
0300301.046	Teren	0.6 ha	Teren din intravilan loc	Pentru construcții	
0300301.046.03	Construcție		Construcție	Comercială	
0300301.046.04	Construcție		Construcție	Comercială	

Agencia Servicii Publice SCT Bălți
mun. Bălți str. Stefan cel Mare nr. 1/A

Registrator sefadjunct	<i>[Signature]</i>	V. Pupăză
Conducător / Verificat	<i>[Signature]</i>	Gr. Percic
Executant	<i>[Signature]</i>	E. Melentii
Data elaborării: 09.09.2021 <small>(data suspendării la teren)</small>	Sistem de coordonare: MoldRef99	Scara: 1:1250

Parametrii hotărârii vezi verso

BORDEROUL DE CALCUL

al prețului de vânzare-cumpărare a terenului aferent
(parte integrantă a contractului de vânzare-cumpărare)

“ ” _____ 20 _____.

mun. Bălți

1. SA „Electrotehnica”, sediul Republica Moldova, mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 160, cod fiscal 1003602009140.

2. Adresa conferită terenului aferent mun. Bălți, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, nr. 160 și nr. cadastral 0300207.423.

3. Suprafața terenului aferent necesară, conform planului geometric, constituie 4,7498 (patru întregi șapte mii patru sute nouăzeci și opt meimi) ha

4. Bonitatea medie, stabilită pe Republica Moldova constituie 65 (șaizeci și cinci) grade.

5. Tariful pentru o unitate grad-hectar stabilit în anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor constituie 36169,48 lei (treizeci și șase mii o sută șizeci și nouă lei 48 bani).

6. Prețul normativ al terenului (pct.3 x pct.4 x pct.5) constituie: 11166856,74 (Unsprezece milioane o sută șizeci și șase de mii opt sute cincizeci și șase lei și 74 bani).

7. Coeficientul prevăzut în Nota din anexa la Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a terenurilor 0,50 (zero întregi cinci zecimi).

8. Coeficientul aplicat de Vînzător în funcție de amplasarea și amenajarea inginerescă a terenului aferent, conform anexei nr. 4 la Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea și locațiunea/arenda terenurilor aferente, este egal cu 1,3 (unu întregi trei zecimi) (zona – II).

9. Prețul de vânzare a terenului (pct.6 x pct.7 x pct.8) constituie 7258456,90 lei (șapte milioane două sute cincizeci și opt de mii patru sute cincizeci și șase lei, 90 bani).

PRIMARUL MUN. BĂLȚI _____

L.Ș.

Anexa nr. 4
la decizia Consiliului mun. Bălți
nr. 2/18 din 28.03.2023

Nr. d/o	Cumpărătorul (codul personal, codul fiscal)	Adresa terenului (numărul cadastral)	Suprafața terenului, m ²	Destinația	Prețul Vânzării, lei	Ordinea plății		Notă
						Plata inițială	Termenul de plată	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	SRL „Bosval-Tranzit” 100360215681	str. Ștefan cel Mare și Sfint, 1/A 0300301.046	6000,0	obiect proprietate privată	4885200	100 %		Raportul de evaluare nr.22-02/23 din 21.02.2023.
2	SA „Electrotehnica” 1003602009140	str. Ștefan cel Mare și Sfint, 160 0300207.423	47498,0	obiect privatizat	7258456,90	100 %		

Dosar nr.3-109/2023
(PIGD nr. 2-23099907-09-3-11072023)

HOTĂRÎRE
în numele Legii RM

05 iunie 2024

mun.Bălți

Judecătoria Bălți, sediul Central
Instanța de judecată compusă din:
Președintele ședinței, judecătorul
grefier

Valeriu Pădurari
Marina Nichitoi

examinînd în ședință de publică cauza în procedura contenciosului administrativ la cererea de chemare în judecată înaintată de SRL "Electrotehnica" vs Consiliul municipal Bălți în calitate de persoană interesată Oficiul teritorial Bălți al cancelariei de Stat a RM cu privire la anularea actului administrativ, -

CONSTATĂ:

La 11 iulie 2023 reclamanta SA "Electrotehnica" s-a adresat în instanța de judecată cu o cerere de chemare în judecată către Consiliul municipal Bălți cu privire la anularea actului administrativ defavorabil- Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023.

În motivarea acțiunii reclamantul a indicat că, este proprietar a construcțiilor cu destinație industrială amplasate pe terenul cu nr.cadastral 0300207.423 cu adresa mun.Bălți, str.Ștefan cel Mare nr.160 și s-a adresat către Consiliul municipal Bălți cu cerere prin care a solicitat vânzarea în folosul „Electrotehnica” S.A. a terenului cu nr.0300207.423 care este aferent construcțiilor aflate în proprietatea „Electrotehnica” S.A. Prin Decizia Consiliului Municipal Bălți nr.2/18 din 28.02.2023 s-a decis: se aprobă planurile geometrice, borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a sectoarelor de teren supuse vânzării și se atribuie la terenurile din domeniul privat al municipiului, conform anexelor nr.1-3; se vînd terenurile aferente obiectelor proprietate privată, conform anexei nr.4; se împuternicește primarul municipiului Bălți să perfecteze și să semneze contractele de vânzare - cumpărare a sectoarelor de teren, conform anexei nr.4.

Menționează că, în corespundere cu p.2 anexa nr.4 la decizia Consiliului mun.Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 urma să fie vîndut terenul cu nr.cadastral 0300207.423 amplasat în str.Ștefan cel Mare și Sfânt 160, mun.Bălți cu suprafața= 47 798 m2, cumpărătorului „Electrotehnica” S.A. la prețul de 7 258 456,90 lei. Până în luna iunie 2023 Decizia Consiliului mun.Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 nu a fost executată și contractul de vânzare-cumpărare a terenului nr.0300207.423 nu a fost realizată. Din care cauză la 18.05.2023 „Electrotehnica” S.A. s-a adresat Consiliului mun. Bălți cu cerere privind executarea deciziei Consiliului mun.Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 și încheierea contractului de vânzare-cumpărare. La care la 16.06.2023 „Electrotehnica” S.A. a recepționat prin poștă scrisoarea Primăriei Bălți nr.P 03-

12/1768 din 13.06.2023 prin care s-a comunicat că, solicitarea reclamantului de execută Decizia Consiliului municipal Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 nu poate fi satisfăcută.

Notează că, anexat la scrisoarea Primăriei mun. Bălți a fost expediată copia Deciziei Consiliului mun. Bălți nr.4/5 din 30.05.2023 conform căreia Consiliul Municipal Bălți a decis: se abrogă anexa nr.3 și pct.2 din anexa nr.4 la decizia Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 "Cu privire la vânzarea terenurilor"; se modifică decizia Consiliului mun. Bălți nr.1/34 din 28.02.2013 "Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitația "cu strigare" și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți" și anume: în coloana 5, punctul 13 al anexei, cifra „98406,82” se substituie cu cifra „179100,41”; secretarul Consiliului municipal Bălți dna Irina Serdiuc, în termen de 15 zile, să expedieze în adresa SA "Electrotehnica" copia prezentei decizii.

Astfel reclamantului „Electrotehnica” S.A. la 16.06.2023 i-a fost comunicată Decizia Deciziei Consiliului mun. Bălți nr.4/5 din 30.05.2023 prin care a fost abrogată p.2 din anexa 4 la Decizia Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023, prin care s-a dispus vânzarea către reclamant a terenului ci nr. cadastral 0300207.423 la preț de 7258456,90 lei, precum și i-a fost comunicat refuzul Primăriei Bălți de a executa Decizia Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 în partea încheierii contractului de vânzare-cumpărare a terenului cu nr. cadastral 0300207.423. Din textul Deciziei Consiliului mun. Bălți nr.4/5 din 30.05.2023 reiese faptul că decizia adoptată este întemeiată pe faptul că „Electrotehnica” S.A. pretins a refuzat de a efectua procurarea terenului cu prețul de piață. Reclamantul consideră că, temeiul deciziei este unul arbitrar, iar Decizia Consiliului mun. Bălți nr.4/5 din 30.05.2023 este ilegală. Astfel decizia Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 a fost bazată pe un calcul al prețului terenului solicitat spre vânzare, contrar Deciziei Consiliului mun. Bălți nr.4/5 din 30.05.2023, în care se indică precum că „Electrotehnica” S.A. a refuzat de a efectua procurarea terenului cu preț de piață, constatare care nu este adevărată din simplul motiv că nu există un preț de piață stabilit. Reclamantul „Electrotehnica” S.A. nu i-a fost propus să procure terenul în cauză la un oarecare preț de piață, unicul preț stabilit și aprobat de Consiliul municipal Bălți a fost prețul stabilit în corespundere cu prețul normativ al terenului în cauză. Reieșind din faptul că alt preț al terenului decât cel stabilit de Consiliul municipal Bălți în valoare de 7258456,90 lei nu a fost stabilit, nu putea exista și nu a existat un refuz al „Electrotehnica” S.A. de a procura terenul, din care motiv consideră reclamanta că Decizia Consiliului mun. Bălți nr.4/5 din 30.05.2023 urmează a fi anulată.

Solicită anularea actului administrativ defavorabil, Decizia Consiliului mun. Bălți nr.4/5 din 30.05.2023.

Cauza de contencios administrativ, a fost repartizată spre examinare Judecătorului Judecătoriei Bălți, sediul central, Valeriu Pădurari, specializat în materia contenciosului administrativ, fiindu-i atribuit nr.3-109/2023.

Prin încheierea instanței de contencios administrativ din 12.07.2023 s-a dispus a admite spre examinare cererea de chemare în judecată înaintată de SA "Electrotehnica" vs Consiliul municipal Bălți cu privire la anularea Deciziei Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023.

Prin încheierea din 11.12.2023 s-a înlocuit reclamanta SA "Electrotehnica" cu succesorul în drepturi procedurale SRL "Electrotehnica", în cauza în procedura

contenciosului administrativ la cererea chemare în judecată depusă de SA „Electrotehnica”, reprezentată de avocatul Ceornea Eduard vs Consiliul municipal Bălți cu privire la anularea actului administrativ.

Prin referința la cererea de chemare în judecată, reprezentantul pârâtului Consiliul mun. Bălți, a solicitat respingerea cererii de chemare în judecată, în conformitate cu art. 63 și 64 al Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală, precum și prevederile Regulamentului cu privire la organizarea și funcționarea Oficiilor Teritoriale ale Cancelariei de Stat, în conformitate cu care Cancelaria are obligația de a efectua controlul obligatoriu de legalitate asupra Deciziilor Consiliilor Locale.

Indică autoritatea pârâtă că, Decizia nr. 2/18 din 28.03.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor” a fost supusă unui astfel de control. În urma controlului de legalitate, Cancelaria de Stat, al Republicii Moldova, Oficiul Teritorial Bălți, a identificat neconformități, astfel, prin notificarea nr. 1304/OT1-245 din 04 mai 2023 a informat Consiliul mun. Bălți despre abaterile de la prevederile Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală. Prin notificare nr. 1304/OT1-245 din 04 mai 2023, Cancelaria a cerut Consiliului mun. Bălți, să examineze prezenta notificare în vederea întreprinderii măsurilor privind prezentarea raportului de evaluare și modificarea pct. 2 din anexa nr. 4 la Decizia nr. 2/18 din 28.03.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor”, sau în caz de neprezentare, abrogarea pct. 2 din anexa nr. 4 la Decizia 2/18 din 28.03.2023”.

Mai indică că, având ca scop respectarea legislației în vigoare, Consiliul mun. Bălți, indicând ca temei notificarea nr. 1304/OT1-245 din 04 mai 2023 Cancelaria de Stat al Republicii Moldova, Oficiul Teritorial Bălți, a decis prin Decizia nr. 4/5 din 30.05.2023 „Cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/18 din 28.03.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor” și Deciziei Consiliului nr. 1/34 din 28.02.2013 „Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitație cu strigare și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți” abrogarea anexei nr. 3 și pct. 2 din anexa nr. 4 la Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/18 din 28.03.2023. Răspunsul Primăriei mun. Bălți nr. P03-12/1768 din 13.06.2023 se întemeiază pe aceleași temeiuri și argumente.

Astfel, având în vedere completările recente la Legea nr. 121-XVI din 04.05.2007, emiterea Deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/18 din 28.03.2023 și executarea acesteia, ar fi imposibil juridic, din considerentul că ar fi contrar prevederilor legislației în vigoare, încălcând principiul ierarhiei actelor normative și subordonării acestora conform Legii nr. 100/22.12.2017 cu privire la actele normative, solicită respingerea cererii de chemare în judecată depusă de S.A. „Electrotehnica” către Consiliul mun. Bălți privind controlul legalității actelor administrative ale autorităților publice ca fiind nefondată.

Prin încheierea protocolară din 18.03.2024 instanța de judecată a dispus atragerea în proces în calitate de persoană interesată Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat.

La data de 16.05.2024 reprezentantul persoanei interesate Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat a prezentat o referință în care indică că, Consiliul mun. Bălți în cadrul ședinței din 30.05.2023 a examinat proiectul cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/18 din 28.03.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor” și deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 1/34 din 28.02.2013 „Cu privire la

aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitație cu strigare și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți” și prin urmare a adoptat decizia 4/5 din 30.05.2023 prin care a abrogat anexa nr.3 pct.2 din anexa nr.4 la Decizia Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor”.

Notează că, la data de 05.04.2023 în Registrul de stat al Actelor Locale (RSAL) a fost publicată decizia 2/18 din 28.03.2023 „Cu privire la vânzarea terenurilor” prin care a decis aprobarea planurilor geometrice a unor bunuri imobile și vânzarea unor terenuri aferente bunurilor imobile printre care și buțul imobil amplasat pe str. Ștefan cel Mare și Sfint 160, nr.cadastral 0300207.423, suprafața de 47498,0 ha aferent obiectului privatizat la cererea cumpărătorului S.A. „Electrotehnica”. Urmare a controlului de legalitate efectuat de către Oficiul teritorial Bălți al Cancelariei de Stat prin intermediul RSAL, la data de 04.05.2023 a înaintat Notificarea nr.1304/OT1-245, iar ca urmare a examinării notificării înaintate, Consiliul mun. Bălți a adoptat Decizia nr.2/18 din 28.03.2024 prin care a abrogat pct.2 din anexa nr.4 la actul administrativ nominalizat. -

Solicită respingerea cererii de chemare în judecată, examinarea în lipsa reprezentantului Oficiului, din motivul că Oficiul și-a expus poziția sa pe marginea cauzei, cu expedierea ulterioară a copieii hotărârii.

În ședința de judecată reprezentantul reclamantei SRL „Electrotehnica” avocatul Ceornea Eduard a menționat că, susține cererea de chemare în judecată pe motivele de drept și de fapt indicate și solicită anularea Deciziei nr.4/5 din 30.05.2023 „Cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 ”Cu privire la vânzarea terenurilor” și deciziei Consiliului mun. Bălți-nr.1/34 din 28.02.2013 ”Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitația ”cu strigare” și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți”.

Reprezentantul pârâtului Consiliul municipal Bălți, Josan Anastasia a susținut pe deplin referința și a solicitat respingerea acțiunii ca neîntemeiată.

Reprezentantul persoanei interesate Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, nu s-a prezentat însă a solicitat prin referință examinarea cauzei în lipsa sa.

Conform art.218 lit.c-d) Cod administrativ, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepții: participanții la proces care s-au prezentat cel puțin o dată în ședința de judecată pe parcursul examinării acțiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acțiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citației pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ.

Potrivit prevederilor art.205 alin.(1) și alin.(4) CPC, participanții la proces sînt obligați să comunice din timp instanței judecătorești motivul imposibilității de a se prezenta în ședință de judecată și să prezinte probele care dovedesc motivul. Dacă instanței judecătorești nu i sa comunicat motivul neprezentării în ședință de judecată a participantului la proces citat legal sau dacă instanța consideră neîntemeiat motivul neprezentării, cauza se examinează în absența acestuia.

În conformitate cu art.206 CPC alin.(1) părțile au dreptul să solicite instanței judecătorești examinarea cauzei în lipsa lor și remiterea copiei de pe hotărâre. Alin.(3) Dacă pîrîtul, înștiințat legal despre locul, data și ora ședinței de judecată, nu s-a prezentat în judecată și nu a comunicat instanței motivul neprezentării sau dacă motivele sînt considerate de instanță ca fiind neîntemeiate, sau dacă pîrîtul nu a solicitat examinarea cauzei în lipsa sa, instanța o examinează în lipsa acestuia.

Conform art.27 alin.(1) Cod procedură civilă, disponibilitatea în drepturi se afirmă în posibilitatea participanților la proces, în primul rînd a părților, de a dispune liber de dreptul subiectiv material sau de interesul legitim supus judecării, precum și de a dispune de drepturile procedurale, de a alege modalitatea și mijloacele procedurale de apărare.

Pe cale de consecință, avînd în vedere faptul că, reprezentantul persoanei interesate Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat, a solicitat examinarea acțiunii în lipsa sa, luînd în considerație respectarea procedurii de citare legală a participanților la proces, pornind de la faptul că, în baza principiului disponibilității în drepturi a participanților la proces aceștia sunt în drept să solicite examinarea cauzei în lipsa sa cu remiterea copiei de pe hotărâre, instanța de judecată a dispus examinarea cauzei în fond în lipsa participantului la proces neprezent.

Aprecierea instanței:

Studiînd materialele cauzei, instanța de judecată va admite cererea de chemare în judecată înaintată de SRL "Electrotehnica" vs Consiliul municipal Bălți, în calitate de persoană interesată Oficiul teritorial Bălți al cancelariei de Stat a RM cu privire la anularea actului administrativ, din următoarele considerente.

Potrivit art.218 Cod administrativ, examinarea și soluționarea în fond a acțiunii în contencios administrativ are loc conform prevederilor Codului de procedură civilă, cu următoarele excepții: a) examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în ședință publică, iar în cazuri de excepție stabilite de lege – în ședință închisă. Participanții la proces se citează; în citație se comunică locul, data și ora ședinței. Dacă participanții la proces convin de comun acord, examinarea și soluționarea acțiunii în contencios administrativ are loc în procedură scrisă; b) instanța de judecată acceptă probele prezentate după termenul stabilit în faza de pregătire pentru examinarea în fond a acțiunii în contencios administrativ, numai dacă participanții la proces justifică și probează imposibilitatea prezentării probelor în termenul stabilit de instanță; c) participanții la proces care s-au prezentat cel puțin o dată în ședința de judecată pe parcursul examinării acțiunii în contencios administrativ sau au efectuat acte de procedură în contextul examinării acțiunii în contencios administrativ nu pot invoca lipsa citației pentru efectuarea actelor de procedură la o dată ulterioară; d) neprezentarea la ședința de judecată, fără motive temeinic justificate, a participanților și/sau a reprezentanților lor nu împiedică soluționarea acțiunii în contenciosul administrativ.

În conformitate cu prevederile art.130 alin.(1-3) Cod de procedură civilă, instanța judecătorească apreciază probele după intima ei convingere, bazată pe cercetarea multiaspectuală, completă, nepărtinitoare și nemijlocită a tuturor probelor din dosar în ansamblul și interconexiunea lor, călăuzindu-se de lege. Nici un fel de probe nu au pentru instanța judecătorească o forță probantă prestabilită fără aprecierea lor. Fiecare probă se apreciază de instanță privitor la relevanța,

admisibilitatea, veridicitatea ei, iar toate probele în ansamblu, privitor la legătura reciprocă și suficiența pentru soluționarea cauzei.

Conform art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană care revendică încălcarea unui drept al său prin activitatea administrativă a unei autorități publice poate înainta o acțiune în contencios administrativ.

Prin prisma Codului administrativ, instanța de judecată, nu verifică numai legalitatea unui act administrativ ci realizează verificarea exercitării de către autoritatea publică a întregii activități administrative aferente emiterii unui act administrativ, operațiunii administrative, realizarea dreptului discreționar. Prin drept discreționar al autorității publice înțelegem pe de o parte puterea pe care o are, autoritatea publică, în baza legii, să hotărască fie necesitatea actului însuși, fie cuprinsul lui, fie momentul alcătuirii lui, în funcție de interesul general pe care trebuie să-l satisfacă continuu și permanent serviciul public și pe de altă parte posibilitatea acesteia de a opta între mai multe soluții posibile corespunzătoare scopului legii atunci când aplică o dispoziție legală. Exercițarea dreptului discreționar nu permite desfășurarea unei activități administrative arbitrare. Astfel, instanța de judecată analizează dacă, în procesul activității sale decizionale, materializată prin totalitatea actelor administrative individuale și normative, a contractelor administrative, a actelor reale, precum și a operațiunilor administrative, autoritatea publică a realizat dreptul discreționar: 1) cu respectarea limitelor de competență și regulilor de procedură instituite de lege; 2) cu luarea în considerare tuturor faptelor relevante; 3) conform scopului acordat prin lege.

Prin prisma art.225 Cod administrativ, verificarea de către instanța de judecată exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar se limitează la faptul dacă autoritatea publică: a) și-a exercitat dreptul discreționar – se constată faptul acțiunii/ inacțiunii autorității publice; b) a luat în considerare toate faptele relevante – circumstanță care se referă la verificarea legalității în fond al activității autorității administrative; c) a respectat limitele legale ale dreptului discreționar, și d) și-a exercitat dreptul discreționar conform scopului acordat prin lege – circumstanțe care se referă la respectarea condițiilor de ordin procedural și a regulilor în materia competenței stabilite de lege.

Suplimentar, la capitolul verificării legalității exercitării de către autoritatea publică a dreptului discreționar, urmează a fi verificat faptul respectării prevederilor art.137 Cod administrativ, care stabilește că, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze: 1) cu bună-credință, 2) în limitele legal stabilite și 3) cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul.

Primordial, până a se expune asupra fondului cauzei de contencios administrativ, instanța de judecată consideră necesar de a se expune asupra argumentelor părților privind respectarea/ nerespectarea termenului de înaintare a acțiunii în contencios administrativ.

Potrivit prevederilor art.206 alin.(1) lit.a) Cod administrativ, o acțiune în contencios administrativ poate fi depusă pentru: anularea în tot sau în parte a unui act administrativ individual (acțiune în contestare).

Instanța de judecată constată cu certitudine că, la caz, reclamantul înaintează pretenții materializatoare a acțiunii în contestare.

Raportat la obiectul prezentei acțiuni, instanța de judecată constată cu certitudine că, prin Decizia nr.2/18 din 28.03.2023 „Cu privire la vânzarea

terenurilor" s-a hotărât: 1) a aproba planurile geometrice, borderoul de calcul al prețului de vânzare-cumpărare a sectoarelor de teren supuse vânzării și s-a atribuit la terenurile din domeniul privat al municipiului, conform anexelor nr.1-3; 2) a vinde terenurile aferente obiectelor proprietate privată, conform anexei nr.4; 3) a împuternici primarul municipiului Bălți să perfecteze și să semneze contractele de vânzare - cumpărare a sectoarelor de teren, conform anexei nr.4. (f.d. 8).

Astfel reieșind din anexa nr.4 la Decizia nr.2/18 din 28.03.2023, instanța constată că, SA "Electrotehnica" urma să cumpere terenul (cu destinația privatizat) din str. Ștefan cel Mare 160, cu nr.cadastral 0300207.423 cu suprafața de 47 498,0 m.p. la preț de 7 258 456,90 lei (f.d. 9).

În cadrul ședinței s-a stabilit că, reclamanta în vederea executării Deciziei Consiliului mun.Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 și încheierii contractului de vânzare-cumpărare, a expediat, scrisoarea înregistrată cu nr.03-12/1768 din 18.05.2023 la care prin răspunsul din 13.06.2023 nr.P03-12/1768 autoritatea pârâtă a comunicat că solicitarea reclamantei nu poate fi satisfăcută având în vedere abrogarea anexei nr.3 și nr.4 pct.2, prin Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023 (f.d. 10).

În sensul dat, cu referire la admisibilitatea acțiunii în contencios administrativ a reclamantei SRL "Electrotehnica", instanța denotă că, în temeiul art.20 și art.189 alin.(1) Cod administrativ, orice persoană poate înainta o acțiune în contencios administrativ, dacă revendică încălcarea prin activitatea administrativă a unei autorități publice a unui drept legitim sau a unei libertăți stabilită prin lege.

Cu privire la acțiunea în contencios administrativ decid instanțele de judecată competente pentru examinarea procedurii de contencios administrativ, conform Codului administrativ. Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023 – este un act administrativ defavorabil reclamantei SRL "Electrotehnica".

În sensul dat, potrivit art.163 lit.a) din Codul administrativ, Procedura de examinare a cererii prealabile nu se efectuează dacă: a) actul administrativ individual este emis de către Guvern, un consiliu local sau Adunarea Populară a Găgăuziei.

Astfel, reieșind din norma enunțată reclamanta a înaintat acțiunea în contencios administrativ conform modalității și termenului prevăzut de lege, respectiv, motive de inadmisibilitate în conformitate cu prevederile art.207 alin.(2) din Codul administrativ în privința acțiunii de contencios administrativ înaintată de SRL "Electrotehnica" nu se regăsesc, prin urmare, acțiunea este admisibilă.

Referitor la circumstanțele cauzei, instanța de judecată constată cu certitudine faptul că, la data de 30.05.2023, în raport cu reclamanta, a fost emisă Decizia nr.4/5 cu privire la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 "Cu privire la vânzarea terenurilor" și deciziei Consiliului mun. Bălți-nr.1/34 din 28.02.2013 "Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitația "cu strigare" și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți", prin care s-a decis, a abroga anexa nr. 3 și pct. 2 din anexa nr.4 la decizia Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 "Cu privire la vânzarea terenurilor" și a modifica decizia Consiliului mun. Bălți nr.1/34 din 28.02.2013 "Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitația "cu strigare" și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți", și anume: în coloana 5, punctul 13 al anexei, cifra „98406,82” s-a substituit cu cifra "179100,41" (f.d. 11).

La caz, instanța reține că, temeiul emiterii Deciziei Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023, a fost notificarea nr.1304/OT1-245, Oficiului teritorial Bălți a cancelariei de Stat a RM, potrivit căreia s-a cerut Consiliului municipal Bălți examinarea notificării în vederea întreprinderii măsurilor privind prezentarea raportului de evaluare și modificare a pct.2 din anexa nr.4 la Decizia nr.2/18 din 28.03.2023 "cu privire la vânzarea terenurilor", sau în caz de neprezentare abrogarea pct.2 din anexa nr.4 la Decizia nr.2/18 din 28.03.2023", informarea Oficiului teritorial Bălți al cancelariei de Stat a RM despre rezultatele examinării în termen de 30 zile (f.d. 37).

Conform art.63 alin.(1) din Legea privind administrația publică locală, de organizarea controlului administrativ al activității autorităților administrației publice locale este responsabilă Cancelaria de Stat, acesta fiind exercitat nemijlocit de Cancelaria de Stat sau de oficiile sale teritoriale, conduse de reprezentanții Guvernului în teritoriu.

Potrivit art.64 alin.(1), lit.a) din Legea privind administrația publică locală, (1) controlului obligatoriu sânt, supuse următoarele acte ale autorităților administrației publice locale: a) deciziile consiliilor locale de nivelurile întâi și al doilea.

În temeiul art.68 alin.(1)-(3) din Legea privind administrația publică locală, (1) În cazul în care consideră că un act emis de autoritatea administrației publice locale este ilegal, oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritățile locale emitente ilegalitatea actului controlat, cerînd modificarea sau abrogarea lui totală sau parțială. (2) Oficiul teritorial al Cancelariei de Stat notifică autoritatea administrației publice locale în termen de: a) 30 de zile de la data includerii actului în Registrul de stat al actelor locale – în cazul controlului obligatoriu și facultativ; b) 30 de zile de la data primirii cererii de efectuare a controlului – în cazul controlului solicitat de autoritatea administrației publice locale sau de persoana vătămată. (3) În termen de 30 de zile de la data primirii notificării, autoritatea locală emitentă trebuie să modifice sau să abroge actul contestat.

Reieșind din normele enunțate, instanța reiterează că, Oficiul Teritorial Bălți al Cancelariei de Stat conform notificării a solicitat autorității pârâte prezentarea raportului de evaluare și modificarea pct.2 din anexa nr.4 la Decizia nr.2/18 din 28.03.2023, sau în caz de neprezentare abrogarea acestuia, la caz, însă, după cum atestă actele cauzei Consiliul municipal Bălți a abrogat din start Decizia nr.2/18 din 28.03.2023 "cu privire la vânzarea terenurilor" fără a solicita prezentarea raportului de evaluare a terenului de la reclamanta SRL "Electrotehnica", invocând, totodată refuzul reclamantei de a procura terenul la prețul de piață.

Contrar celor indicate în Decizia nr.4/5 din 30.05.2023, instanța relevă că, un preț de piață a terenului din str.Ștefan cel mare 160 nu a fost stabilit, mai mult ca atât, în cadrul ședinței de judecată din explicațiile reprezentantului Consiliului municipal Bălți, instanța a constatat că, prețul bunului a fost stabilit reieșind dintr-un borderou de calcul anexat la Decizia Consiliului Municipal Bălți, întocmit de angajații primăriei mun. Bălți nu de un evaluator (a se vedea Anexa nr. 3 la Decizia nr. 2/18 din 28.03.2023 din registrul de Stat al actelor locale <https://actelocale.gov.md/ral/act/%D0%A1u-privire-la-v%C3%A2nzarea-terenurilor-1238672.html>).

Totodată, instanța reține că, reprezentantul autorității pârâte nu a prezentat dovada faptului că, înainte de a abroga anexa nr.4 a Deciziei nr.2/18 din 28.03.2023,

Consiliul municipal i-a propus reclamantei SRL "Electrotehnica" de a cumpăra terenul la prețul de piață, sau i-a comunicat reclamantei despre necesitatea efectuării unei evaluări independente a prețului de piață pînă a emite decizia de abrogare.

Prin urmare, instanța conchide că, Consiliul municipal Bălți pripit și neîntemeiat a decis abrogarea pct.2 din anexa nr.4 a Deciziei nr.2/18 din 28.03.2023 "cu privire la vânzarea terenurilor", or asemenea acțiune s-a solicitat de la autoritatea pârâtă, doar după întreprinderea măsurilor de prezentare a raportului de evaluare și modificarea pct.2 din anexa nr.4 a Deciziei nr.2/18 din 28.03.2023.

Astfel, s-a stabilit cert că, pârâtul Consiliul municipal Bălți cu o solicitare către SRL "Electrotehnica" privind prezentarea raportului de evaluare a terenului suspus vânzării nu s-a adresat, fapt confirmat de reprezentantul pârâtului, cât și reprezentantul reclamantei SRL "Electrotehnica", or, probe ce ar demonstra faptul că s-au întreprins măsuri în vederea executării notificării Cancelariei de Stat pct.1 prima parte, la dosar nu sunt anexate.

În ordinea celor enunțate, instanța concluzionează că, pârâtul Consiliul municipal Bălți a încălcat prevederile art.68 alin.(3) din Legea privind administrația publică locală ce ține de executarea procedurii de control inițiat de Oficiul teritorial Bălți al cancelariei de Stat a RM, or Oficiul reieșind din abaterile constatate, a considerat oportun, la caz, acordarea consiliului local a unui termen în vederea modificării deciziei luate și doar în caz de neexecutare, a abrogării și anulării acestei decizii.

Totodată, cu referire la argumentele pârâtului despre abaterile constatate de Oficiul teritorial Bălți al cancelariei de Stat a RM, instanța reține că, potrivit art.77 alin.(2)-(3) din Legea privind administrația publică locală, actele juridice de administrare și de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale se încheie cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat prin licitație publică, organizată în condițiile legii, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege. Pentru încheierea actelor juridice de dispoziție privind bunurile proprietate publică a unității administrativ-teritoriale cu persoanele fizice și persoanele juridice de drept privat este necesară întocmirea raportului de evaluare, de către evaluator, cu cel mult 2 ani pînă la data desfășurării licitației, cu excepția cazurilor stabilite expres prin lege.

În context potrivit art.4 alin.(9) din privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului, vânzarea-cumpărarea terenurilor supuse privatizării, inclusiv a terenurilor aferente bunurilor private, precum și a celor aferente construcțiilor nefinalizate, se efectuează la un preț 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. Terenul care, după parametri și amplasare, nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se vinde prin concurs sau la licitație deținătorilor de terenuri adiacente. În cazul în care există un singur deținător de teren adiacent, vânzarea-cumpărarea terenului care nu poate fi format ca bun imobil de sine stătător se efectuează la prețul normativ al pământului. Această prevedere se aplică și relațiilor de arendă a unor astfel de terenuri. Celelalte terenuri se vînd prin concurs sau la licitație, cu excepțiile prevăzute de lege.

Aceiași Lege art.10 alin.(1), prevede că, prețul normativ al pământului se stabilește la vânzarea-cumpărarea terenurilor, la arendarea lor, precum și în cazuri ce țin de activitatea economică.

Așadar, potrivit normelor enunțate, instanța reține că, bunul vândut nr.cadastral 160 0300207.423 din str.Ștefan cel Mare nr.160 cu suprafața de 47 498 m.p., urmează a fi vândut la un preț egal cu cel puțin valoarea de piață a terenului, dar nu mai mic decât prețul normativ.

După cum s-a stabilit din anexa nr.3 a Deciziei nr.2/18 din 28.03.2023 "cu privire la vânzarea terenurilor" prețul normativ al terenului a fost calculat de autoritatea publică locală la suma de 11 166 856,74 (Unsprezece milioane o sută șaiszeci și șase de mii opt sute cincizeci și șase lei și 74 bani), iar prețul de vânzare a terenului s-a estimat la 7 258 456,90 lei (a se vedea Anexa nr.3 la Decizia nr.2/18 din 28.03.2023 din registrul de Stat al actelor locale <https://actelocale.gov.md/ralfacti/%D0%A1u-privire-la-v%C3%A2nzarea-terenurilor-1238672.html>).

Deci, cu privire la aceste neconcordanțe referitoare la preț, instanța în ședința de judecată a stabilit că, reclamantului nu i s-a propus prezentarea unui raport de evaluare a terenului la prețul de piață, cu care reprezentantul SRL "Electrotehnica" invocă că ar fi fost de acord să suporte aceste cheltuieli, întrucât pe terenul pe care pretinde să îl cumpere deține în proprietate construcții de o perioadă îndelungată de timp.

În acest sens, instanța va reține argumentele reprezentantului reclamantului, precum că, pârâtul a ignorat opinia reclamantei SRL "Electrotehnica" la procedura de stabilire a prețului, totodată, instanța nu atestă la speță un refuz din partea reclamantei de a procura terenul la prețul de piață.

Astfel, coroborând normele enunțate, instanța constată că, pârâtul Consiliul mun. Bălți nu a prezentat dovada luării măsurilor privind prezentarea raportului de evaluare și adresarea, în acest sens, către reclamanta SRL "Electrotehnica" în vederea modificării pct.2 din anexa nr.4 la Decizia nr.2/18 din 28.03.2023 "cu privire la vânzarea terenurilor" or, notificarea Cancelariei de Stat impune o asemenea condiție întru înlăturarea abaterilor depistate la emiterea Deciziei enunțate.

Sub acest aspect, instanța atestă încălcarea de către autoritatea pârâtă a dreptului său discreționar de a adopta acte administrative, la caz, Decizia nr.4/5 din 30.05.2023 privind la modificarea deciziei Consiliului mun. Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 "Cu privire la vânzarea terenurilor" și deciziei Consiliului mun.Bălți nr.1/34 din 28.02.2013 "Cu privire la aprobarea planurilor cadastrale/geometrice și expunerea sectoarelor de teren la licitația "cu strigare" și modificarea unor decizii ale Consiliului mun. Bălți", prin care s-a abrogat anexa nr.3 și pct.2 din anexa nr.4 la decizia Consiliului mun.Bălți nr.2/18 din 28.03.2023 "Cu privire la vânzarea terenurilor".

În baza celor expuse, instanța de judecată constată că, Decizia nr.4/5 din 30.05.2023 emisă de Consiliul municipal Bălți este contrară legii pasibilă de a fi anulată, iar argumentele reprezentatului pârâtului expuse în referință sunt declarative și urmează a fi apreciate critic.

În context este de remarcat faptul că, prețul discreționar nu permite desfășurarea activității administrative arbitrare. Esența puterii discreționare are drept bază marja de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorități astfel ca în vederea

atingerii scopului indicat de legiuitor să poată recurge la orice mijloc de acțiune în limitele competenței sale, însă să acționeze cu respectarea principiului proporționalității.

Legalitatea actelor administrative înseamnă conformitatea acestora cu Constituția și cu legile adoptate de Parlament, precum și cu actele normative care au o forță juridică superioară. În ceea ce privește oportunitatea, aceasta reprezintă capacitatea de apreciere a autorităților publice, în ceea ce privește măsurile ce trebuie luate pentru realizarea obiectivului stabilit de lege, mijlocele utilizate, momentele sau etapele acțiunii. Cu alte cuvinte, oportunitatea este capacitatea administrativă de a aprecia "cum este mai bine" să se înlăptuiască obiectivul stabilit, prin intermediul legii.

Statul de drept presupune respectarea principiului legalității, recunoscând, totodată, autorităților publice, să-și exercite puterea discreționară, care reprezintă acea marjă de libertate lăsată la libera apreciere a unei autorități astfel ca, în vederea atingerii scopului indicat de legiuitor, să poată recurge la orice mijloc de acțiune în limitele competenței sale. Însă, această putere discreționară, sau drept de apreciere, sau oportunitate, nu este nelimitată, cenzurarea acesteia de către judecător poate și trebuie să intervină atunci când este afectată chiar legalitatea și, practic, se acționează cu exces de putere.

Dacă legalitatea are în vedere, conformitatea cu legea, ceea ce presupune că orice formă de manifestare a autorității publice, inclusiv a oricăreia din sfera administrației publice, trebuie să se încadreze în limitele stabilite de actele normative, puterea discreționară presupune, pe fond libertatea ce i-a fost conferită de lege autorității publice pentru a alege o soluție sau alta.

Raportat la cazul dat, autorității publice pârâte, Consiliului mun. Bălți, nu îi este conferit dreptul de a alege – de a abroga sau nu abroga actul supus controlului de legalitate de Cancelaria de stat, atunci când consiliul local nu deține probe că a întreprins măsurile necesare în vederea modificării deciziei nr. 2/18 din 28.03.2023, iar principiul legalității (art. 21 Cod administrativ), de care urmează să se conducă autoritatea publică pârâtă, impunea o singură soluție legală – cooperarea cu reclamanta și prezentarea raportului de evaluare a prețului de piață a terenului supus vânzării.

Respectiv, instanța de judecată conchide asupra nerespectării de către autoritatea publică pârâtă la emiterea deciziei contestate, a principiului legalității, a principiului proporționalității și a limitelor dreptului său discreționar.

Principiul proporționalității (art. 29 Cod administrativ), impune ca orice măsură întreprinsă de autoritățile publice prin care se afectează drepturile sau libertățile prevăzute de lege să corespundă principiului proporționalității. O măsură întreprinsă de autoritățile publice este proporțională dacă: a) este potrivită pentru atingerea scopului urmărit în temeiul împuternicirii atribuite prin lege; b) este necesară pentru atingerea scopului; c) este rezonabilă. Măsura întreprinsă de autoritățile publice este una rezonabilă dacă ingerința produsă prin ea nu este disproporțională în raport cu scopul urmărit.

Dreptul discreționar (art. 137 Cod administrativ) presupune că, în exercitarea dreptului discreționar atribuit, autoritățile publice trebuie să acționeze cu bună-credință în limitele legal stabilite și cu respectarea scopului pentru care le-a fost atribuit dreptul. Dacă autoritatea publică poate decide discreționar și doar una din

mai multe consecințe juridice este legală, atunci dreptul discreționar al autorității publice se reduce la alegerea consecinței juridice/soluției legale.

Potrivit prevederilor art.224 Cod administrativ, alin.1) Examinînd acțiunea în contencios administrativ în fond, instanța de judecată adoptă una dintre următoarele hotărîri: (a) în baza unei acțiuni în contestare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual, precum și o eventuală decizie de soluționare a cererii prealabile, dacă acestea sînt ilegale și prin ele reclamantul este vătămat în drepturile sale; (b) în baza unei acțiuni în obligare, anulează în tot sau în parte actul administrativ individual de respingere a solicitării sau o eventuală decizie adoptată în procedura prealabilă și obligă autoritatea publică să emită un act administrativ individual, dacă revendicarea pretenției reclamantului de emitere a actului este întemeiată; (c) în baza unei acțiuni în realizare, obligă la acțiune, tolerare sau inacțiune, dacă o astfel de pretenție a reclamantului este întemeiată; (d) în baza unei acțiuni în constatare, constată existența sau inexistența unui raport juridic ori nulitatea unui act administrativ individual sau a unui contract administrativ, dacă raportul juridic există sau, respectiv, nu există ori actul administrativ individual sau contractul administrativ este nul; (e) în baza unei acțiuni de control normativ, anulează în tot sau în parte actul administrativ normativ, dacă acesta este ilegal, sau constată nulitatea acestuia, dacă acesta este nul; (f) respinge acțiunea ca fiind neîntemeiată, dacă nu sînt îndeplinite condițiile de adoptare a unei hotărîri prevăzute la lit.a)–e).

Drept consecință a circumstanțelor de fapt constatate, raportate la cadrul legal aplicabil la caz, instanța de judecată va admite cererea de chemare în judecată înaintată de acțiunea la cererea depusă de SRL "Electrotehnica" vs Consiliul municipal Bălți în calitate de persoană interesată Oficiul teritorial Bălți al cancelariei de Stat a RM cu privire la anularea actului administrativ, cu anularea deciziei Consiliului mun.Bălți nr.4/5 din 30.05.2023.

În conformitate cu art.224 Cod administrativ, art.238-241 Cod de procedură civilă, instanța de judecată

HOTĂRĂȘTE:

Se admite acțiunea la cererea depusă de SRL "Electrotehnica" vs Consiliul municipal Bălți în calitate de persoană interesată Oficiul teritorial Bălți al cancelariei de Stat a RM cu privire la anularea actului administrativ.

Se anulează Decizia Consiliului municipal Bălți nr.4/5 din 30.05.2023. -

Hotărârea poate fi atacată cu apel la Curtea de Apel Bălți în termen de 30 zile de la data pronunțării dispozitivului, prin intermediul Judecătoriei Bălți, sediul Central.

Președintele ședinței, judecător



Valeriu Pădurari