



DECIZIA
РЕШЕНИЕ

№ _____
от _____ 2026 г.

Проект
Перевод

Об утверждении Отчёта об оценке средней рыночной стоимости земельных участков по экономическим зонам мун. Бэлць, применяемой при оформлении земельных отношений

В соответствии с ч. (2) ст. 14 Закона РМ о местном публичном управлении № 436/2006, Земельным кодексом РМ № 22 от 15.02.2024 г., положениями Закона РМ об управлении публичной собственностью и ее разгосударствлении № 121/2007, а также Закона РМ об оценочной деятельности № 989/2002, с учётом решения Совета мун. Бэлць № 3/4 от 20.02.2025 г. «Об утверждении схемы экономического зонирования территории мун. Бэлць», учитывая необходимость установления рыночной стоимости земельных участков, находящихся в публичной собственности мун. Бэлць, в целях применения положений решения Совета мун. Бэлць № 2/1 от 20.02.2026 г. «Об утверждении в новой редакции Положения по установлению правовых отношений суперфиция и найма, объектами которых являются земельные участки муниципальной собственности», рассмотрев Отчёт об оценке № 91-03/25 от 31.03.2025 г., подготовленный ООО «Rilici-Compani» об определении средней рыночной стоимости 1 м² земельных участков по экономическим зонам мун. Бэлць и уведомление № P03-12/3240 от 17.12.2025 г., с целью установления единой экономической и правовой базы для расчёта платежей, связанных с земельными отношениями; -

Совет муниципия Бэлць РЕШИЛ:

1. Утвердить Отчёт об оценке № 91-03/25 от 31.03.2025 г. и уведомление № P03-12/3240 от 17.12.2025 г., подготовленные ООО «Rilici-Compani», об установлении средней рыночной цены за 1 м² земли по экономическим зонам мун. Бэлць в соответствии с приложением к настоящему решению.
2. Установить среднюю рыночную стоимость земель, выраженную в леях за 1 м², по экономическим зонам мун. Бэлць, согласно Отчёту об оценке, указанному в пкт. 1, которая будет использоваться в качестве базы расчёта при определении платежей за земельные участки, находящиеся в публичной собственности мун. Бэлць, в рамках процедур урегулирования земельных правоотношений (суперфиция, законного суперфиция, найма, аренды), в соответствии с требованиями Положения, утверждённого решением Совета мун. Бэлць № 2/1 от 20.02.2026 г.
3. Примару мун. Бэлць обеспечить соблюдение утверждённых средних рыночных стоимостей земель, при определении размера платежей за земельные участки, находящиеся в публичной собственности мун. Бэлць, в рамках процедур урегулирования земельных правоотношений (суперфиция, законного суперфиция, найма, аренды).
4. Настоящее решение может быть оспорено в суде Бэлць (местонахождение: центр, ул. Хотин, 43) в 30-дневный срок со дня сообщения, согласно положениям Административного кодекса Республики Молдова № 116/2018.

5. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на специализированные консультативные комиссии по муниципальному хозяйству, управлению имуществом и защите окружающей среды, по финансово-экономической деятельности.

Председательствующий на III
очередном заседании Совета
муниципалитета Бэлць

Контрассигнует:
Секретарь Совета
муниципалитета Бэлць

Ирина Сердюк

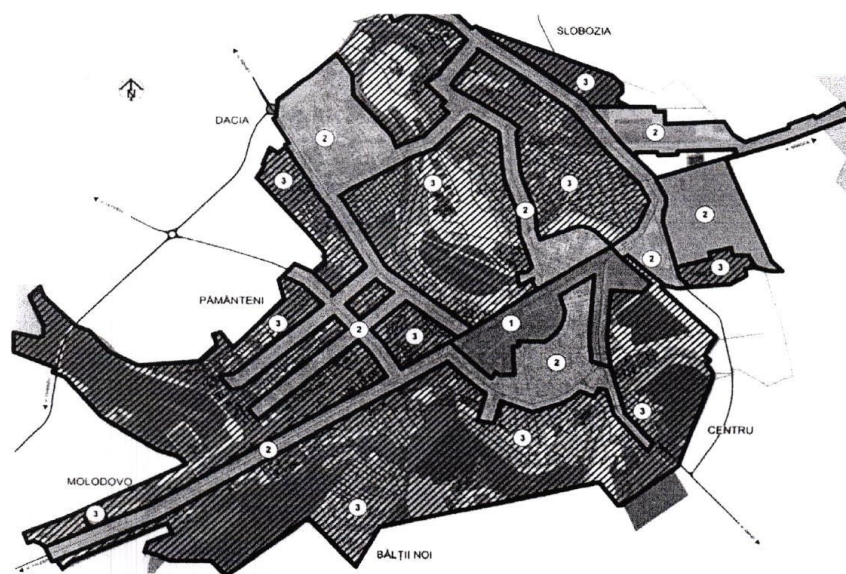
**SOCIETATEA
COMERCIALĂ
“RILICI-
COMPANI”
S.R.L.**

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:
rilicom@gmail.com



RAPORT DE EVALUARE

**Valoarea medie de piață per 1 m2 a parcelelor de teren
pe zone economice ale municipiului Bălți**

Adresa obiectului supus evaluării:	mun. Bălți
Beneficiar:	Primăria mun.Bălți
Proprietar:	Administrația Publică Locală
Numărul raportului de evaluare:	91-03/25
Data emiterii raportului de evaluare:	31.03.2025
Data evaluării:	25.03.2025

INDICATORI PRINCIPALI A OBIECTULUI SUPUS EVALUĂRII			
Numărul raportului de evaluare:	91-03/25		
Data evaluării:	25.03.2025	Data emiterii raportului de evaluare:	31.03.2025
Denumirea obiectului supus evaluării:	Valoarea medie de piață per 1 m2 a parcelelor de teren pe zone economice ale municipiului Bălți		
Adresa obiectului supus evaluării:	mun. Bălți		
Proprietar	Administrația Publică Locală		
Beneficiar:	Primăria mun.Bălți		
Scopul evaluării:	estimarea valorii pentru scopurile determinate de către Beneficiar în viitor		
Suprafața terenului, m2, ari, ha / modul de folosință:	1,000	0,010	0,0001 Pentru construcții
Bază pentru evaluare	Legea RM № 989-XV din 18.04.2002 "Cu privire la activitatea de evaluare"		
	Contractul dintre Beneficiar și Executor		
Valoarea de piață - vezi tab.1			
în EURO (conform ratei oficiale de schimb a BNM)		25.03.2025	19,5650

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

Evaluator



[Signature]

[Signature] A.S. Porcescu

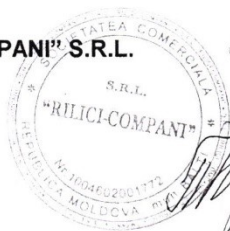
T.Gudzovskaia

Tab. 1.		Valoarea medie de piață per 1 m2 a parcelelor de teren pe zone economice ale municipiului Bălți		
Nr.	Zona	Subzona	Valoarea medie per 1 m2 a terenului	
			MDL	EUR
1	Zona I	1.str. Ștefan cel Mare și Sfint- de la podul peste râul Răut pînă la intersecție cu str. Alexandr Pușkin.	3 959,26	202,36
2	Zona I	2.str. Doctor Eugen Iuhtimovschi- de la str. Ștefan cel Mare și Sfint 600 de m.	3 624,03	185,23
3	Zona I	3.str. Nicolae Iorga - de la str. Ștefan cel Mare și Sfint pînă la intersecție cu str. Vasile Lupu.	3 294,58	168,39
4	Zona I	4.str. Mihai Viteazul - de la str. Ștefan cel Mare și Sfint pînă la piața Vasile Alecsandri	3 624,03	185,23
5	Zona I	5.piața Vasile Alecsandri.	5 436,05	277,85
6	Zona I	6.str. Independenței- de la str. Mihai Viteazul pînă la str. Alexandr Pușkin.	4 133,20	211,25
7	Zona I	7.str. Păcii - de la str. Mihai Viteazul pînă la str. Feodor Dostoievski.	3 960,98	202,45
8	Zona I	8.str. Moscova - de la str. Feodor Dostoievski pînă la str. Alexandr Pușkin.	3 129,85	159,97
9	Zona I	9.str. Alexandr Pușkin - de la str. Moscova pînă la str.Mihail Sadoveanu.	3 294,58	168,39
10	Zona I	10.str. Alexandr Pușkin - de la str. Mihail Sadoveanu pînă la str. Ștefan cel Mare și Sfint.	3 805,24	194,49
11	Zona II	1.str. Ștefan cel Mare și Sfint - de la str. 31 August 1989 pînă la sfîrșit din intravilanul mun. Bălți.	3 144,82	160,74
12	Zona II	2.str. Decebal- de la str. Ștefan cel Mare și Sfint pînă la str. Mihail Lesecico.	1 739,21	88,89
13	Zona II	3.Perimetrul străzilor: str. Decebal, str. Mihail Lesecico, str. Bulgară inclusiv dea lungul drumului de Centură 500 m. spre râul Răut, str. Ivan Franco.	1 433,77	73,28
14	Zona II	4.Drum de Centură - de la str. Sofia №10 inclusiv străzile Traian și Aerodromului pînă la sfîrșitul din intravilanul mun. Bălți.	1 050,75	53,71
15	Zona II	5.Perimetrul străzilor: str. Industrială, str. Dumitru Dragomir, str. Traian.	1 106,05	56,53
16	Zona II	6.str. Soroca – de la str. Aerodromului pînă la sfîrșit din intravilanul mun. Bălți.	1 047,84	53,56
17	Zona II	7.str. Aerodromului №1, Zona Economică Liberă mun. Bălți.	1 232,36	62,99
18	Zona II	8. Perimetrul străzilor: str. Ștefan cel Mare și Sfint de la podul cu râul Răut pînă la str. Aerodromului, str. Dumitru Caraciobanu de la str. Ștefan cel Mare și Sfint pînă la str. Aerodromului.	1 228,94	62,81
19	Zona II	10.str. Sofia - de la drum de Centură pînă la str. Feroviarilor.	564,36	28,85
20	Zona II	11.str. Feroviarilor - de la str. Sofia pînă la str. Kiev.	880,09	44,98
21	Zona II	12.str. Locomotivelor - de la str. Feroviarilor pînă la str. Ivan Franco.	661,90	33,83
22	Zona II	13.str. Kiev (inclusiv piața agricolă din str. Kiev № 126/A) - de la str. Feroviarilor pînă la str. Mihai Viteazul.	806,75	41,23
23	Zona II	14.str. Mihai Viteazul – de la str. Ștefan cel Mare și Sfint pînă la str. Kiev.	2 995,07	153,08

Nr.	Zona	Subzona	Valoarea medie per 1 m2 a terenului	
			MDL	EUR
24	Zona II	15.Perimetrul străzilor: str. Kiev, str. Mihai Viteazul, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, str. Strii.	2 845,32	145,43
25	Zona II	16.str. Iuri Gagarin – de la str-la Sadoveo (cimitir) pînă la str. Nicolae Iorga.	542,85	27,75
26	Zona II	17.str. Mihai Sadoveanu - de la str. Alexandr Pușkin pînă la podul peste rîul Răuțel.	2 304,71	117,80
27	Zona II	18.Perimetrul străzilor: str. 31 August 1989, str. Vasile Lupu, str. Nicolae Iorga, str. Ștefan cel Mare și Sfânt, str. Mihai Viteazul, str. Păcii, str. Feodor Dostoievski, str. Moscova, str. Alexandr Pușkin.	2 560,78	130,89
28	Zona II	19.str. Pavel Boțu – de la str. Nicolae Testemițanu pînă la sfîrșitul din intravilanul mun. Bălți.	1 294,69	66,17
29	Zona II	20.str. Nicolae Testemițanu - de la str. Ștefan cel Mare și Sfânt pînă la str. Pavel Boțu.	1 352,95	69,15
30	Zona II	21.str. Victoriei- de la str. Decebal pînă la str. Victoriei №90/A (SA "Basarabia-Nord").	884,72	45,22
31	Zona II	22.str. Calea leșilor - de la str. Decebal pînă la str. Calea leșilor №180 (S.A. "Incomlac").	933,87	47,73
32	Zona III (Restul teritoriului municipiului Bălți.)	Centru	2 096,55	107,16
33		Zona lacului orașenesc	977,82	49,98
34		Zona Podului Chișinăului	467,53	23,90
35		Cartierul Dacia	1 293,63	66,12
36		Cartierul Pămînteni	1 165,22	59,56
37		Cartierul Jubileu (cartierul 8)	884,72	45,22
38		Cartierul Slobozia	627,06	32,05
39		Cartierul Bălții Noi	431,53	22,06
40		Cartierul Molodova	546,60	27,94
Specificații tehnice de bază pentru valoarea de bază, valoarea medie per 1 m2 a parcelelor de teren				
1	Domeniul		privat	
2	Drumul de acces către obiect		așezat lângă drum cu pavaj asfaltat, acces liber	
3	Amplasarea		linia 1	
4	Relieful localității		loc drept	
5	Suprafața totală, m		100 - 1000	
6	Forma terenului, corelația laturilor		apropiată de dreptunghiulară	
7	Starea terenurilor (satisfăcătoare - nu este construit, nu există construcții vechi care să fie demontate, pentru utilizarea terenului, ș.a.)		satisfăcătoare	
8	Informații privind valorile specifice (istorice, sociale, estetice)		valorile istorice, sociale, estetice speciale (îmbunătățite) lipsesc	
9	Gradul de asigurare cu elemente de infrastructură inginerească		înnalt	
10	Gradul de asigurare cu elemente de infrastructură socială		înnalt	
11	Folosirea materialelor și tehnologiilor periculoase		nu se folosesc	
12	Starea generală a ecologiei		înn general înn localitate se menține o stare ecologică stabilă	
13	Posibilități de utilizare		Comercială	

Alte condiții și coeficienți de ajustare			
1	Domeniul public (0,95)	0,95	
2	Așezat lângă drum pietruit (0,9). Așezat lângă drum de țară (0,8). Autostradă republicană (1,1)	0,9; 0,8; 1,1	
3	Amplasarea - linia 2 (0,9), linia 3 sau amplasarea într-un cartier (0,8)	0,9; 0,8	
4	Relieful localității - povârniș lin (0,95), povârniș abrupt (0,9), râpă (0,8)	0,95; 0,9; 0,8	
5	Suprafața totală, m	mai mic de 10 m2	1,3
		mai mic de 100 m2	1,1
		mai mult de 1000 m2	0,8
		mai mult de 10000 m2 (1 ha)	0,7
6	Forma terenului/ ialtele decât cele dreptunghiulare (poligon, neregulată, ș.a.)	0,95	
7	Starea terenurilor (construit (0,95), construcții vechi care să fie demontate, ș.a.(0,9)	0,95; 0,9	
8	Valorile istorice, sociale, estetice speciale (îmbunătățite) - este necesară o evaluare a terenuri		
9	Gradul de asigurare cu elemente de infrastructură inginerească - redus	0,9	
10	Gradul de asigurare cu elemente de infrastructură socială - redus	0,95	
11	Folosirea materialelor și tehnologiilor periculoase - este necesară o evaluare a terenurilor		
12	Starea generală a ecologiei - nesatisfăcătoare. Este necesară o evaluare a terenurilor		

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



[Handwritten signature]

A.S. Porcescu

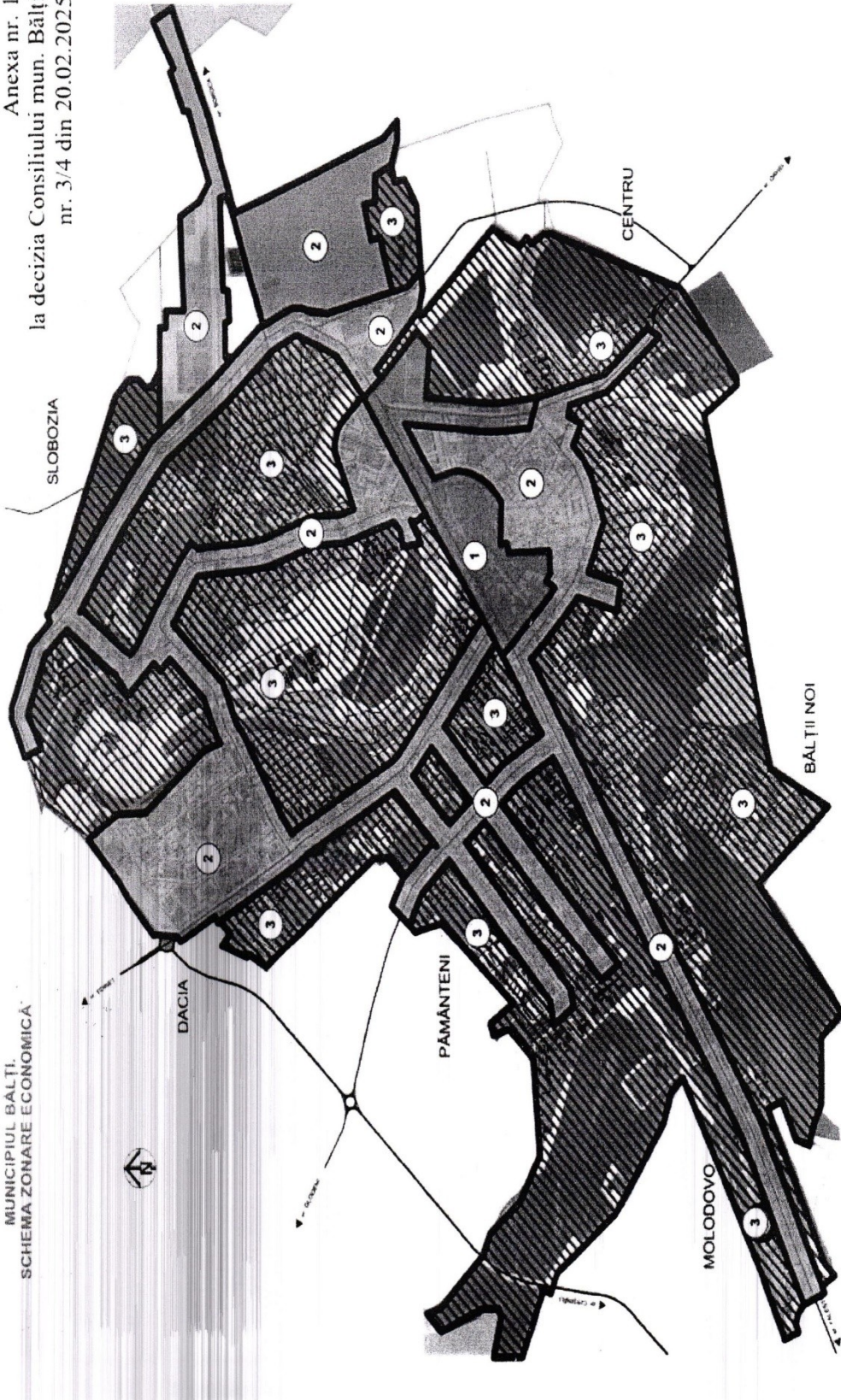
Evaluator

[Handwritten signature]

T.Gudzovskaia

MUNICIPIUL BALȚI.
SCHEMA ZONARE ECONOMICĂ

Anexa nr. 1
la decizia Consiliului mun. Bălți
nr. 3/4 din 20.02.2025



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

Înregistrarea de stat N 1004602001772 din 25.02.04, c/f 1004602001772, IBAN -
MD60AG000002251211026978, BCA "MoldovaAgroindbanc", filiala Bălți, BIC - AGRNMD2X750
mun. Bălți, str. Independenței, 33, of.312
tel. 0 691 76725; fax: 0373-231-63404. E-mail: rilicom@gmail.com

Primarului de Bălți
d-lui Petkov A.

Nr.de ieșire 28
Din 17.12.2025

Privind solicitarea Dvs de evaluare a valorii medii de piață per 1 m2 a parcelelor de teren pe zone economice ale municipiului Bălți, vă putem comunica următoarele:

dat fiind faptul că, evaluarea precedentă a fost efectuată în martie 2025, considerăm oportun de efectuat reevaluarea în baza analizei pieței imobiliare pentru anul 2025, care va fi sistematizată în primul trimestru al anului 2026.

Director SC "Rilici-Compani" SRL

A. Zaruțcaia

Digitally signed by Zaruțcaia Angela
Date: 2025.12.17 14:05:22 EET
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova
MOLDOVA EUROPEANĂ



Raport de specialitate

La proiectul deciziei Consiliului mun. Bălți
*Cu privire la aprobarea Raportului de evaluare privind
determinarea valorii medii de piață a terenurilor pe zone economice ale municipiului
Bălți, utilizată la perfectarea relațiilor funciare*

Proiectul de decizie este elaborat în conformitate cu prevederile art. 14 alin. (2) din Legea nr. 436/2006 "privind administrația publică locală", Codul funciar al Republicii Moldova, prevederile Legii nr. 121/2007 "privind administrarea și deținutarea proprietății publice", precum și ale Legii nr. 989/2002 "cu privire la activitatea de evaluare".

Totodată, proiectul este elaborat în contextul implementării deciziei Consiliului municipal Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026 privind aprobarea Regulamentului privind perfectarea relațiilor funciare de suprafață.

În scopul stabilirii unei baze economice și juridice obiective pentru calcularea plăților aferente utilizării terenurilor proprietate publică a mun. Bălți în cadrul procedurilor de instituire și perfectare a relațiilor funciare, a fost elaborat Raportul de evaluare nr. 91-03/25 din 31.03.2025, de către SRL „Rilici-Compani”.

Raportul de evaluare stabilește valoarea medie de piață per 1 m² a terenurilor amplasate în intravilanul municipiului Bălți, diferențiat pe zone economice, în baza analizei pieței imobiliare și a metodologiilor de evaluare aplicabile.

La elaborarea raportului de evaluare a fost utilizată schema zonificării economice a teritoriului municipiului Bălți, aprobată prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 3/4 din 20.02.2025, care stabilește delimitarea teritorială a zonelor economice ale municipiului.

De asemenea, prin demersul evaluatorului din 17.12.2025, SRL „Rilici-Compani” a informat autoritatea publică locală despre analiza pieței imobiliare pentru anul 2025 și necesitatea actualizării valorilor de piață ale terenurilor în funcție de evoluția pieței imobiliare, menționând că sistematizarea datelor respective urmează a fi finalizată în trimestrul I al anului 2026.

În acest context, până la actualizarea valorilor respective, raportul de evaluare menționat constituie baza economică justificată pentru determinarea valorii de piață a terenurilor proprietate publică, necesară aplicării prevederilor Regulamentului privind perfectarea relațiilor funciare de suprafață.

Scopul proiectului de decizie constă în aprobarea oficială a raportului de evaluare privind determinarea valorii medii de piață a terenurilor pe zone economice ale municipiului Bălți, în vederea utilizării acestor valori ca bază de calcul pentru stabilirea plăților aferente instituirii și perfectării relațiilor funciare asupra terenurilor proprietate publică a municipiului.

Adoptarea deciziei va permite aplicarea uniformă, transparentă și fundamentată economic a mecanismului de stabilire a plăților pentru utilizarea terenurilor proprietate publică.

Totodată, aprobarea valorilor medii de piață ale terenurilor va contribui la:

- ✓ stabilirea corectă și transparentă a plăților aferente utilizării terenurilor proprietate publică;
- ✓ aplicarea uniformă a prevederilor Regulamentului privind perfectarea relațiilor funciare de suprafață;
- ✓ asigurarea unei administrări eficiente a patrimoniului funciar al municipiului Bălți;
- ✓ sporirea veniturilor la bugetul municipal din plățile aferente utilizării terenurilor.

Luând în considerare cele expuse, considerăm posibil de a examina și aproba proiectul de decizie dat la ședința Consiliului municipal Bălți.

Șef adjunct a DPM și RF

Bacioi Diana

AVIZ
referitor la proiectul de decizie a
Consiliului Local al Municipiului Bălți

**„Cu privire la aprobarea Raportului de evaluare
privind determinarea valorii medii de piață a
terenurilor pe zone economice ale municipiului Bălți, utilizată la perfectarea
relațiilor funciare”**

Inițiator proiect – Primarul mun. Bălți

Autor proiect – Direcția proprietate municipală și relații funciare

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

1. Necesitatea stabilirii valorii de piață a terenurilor proprietate publică a mun. Bălți în acord cu decizia Consiliului mun. Bălți nr. 3/4 din 20.02.2025 „Cu privire la aprobarea schemei zonificării economice a teritoriului municipiului Bălți” și în scopul aplicării prevederilor deciziei Consiliului mun. Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026 „Cu privire la aprobarea în redacție nouă a Regulamentului de stabilirea raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală”.

2. Stabilirea unei baze economice și juridice unificate pentru calcularea plăților aferente relațiilor funciare.

3. Raportul de evaluare nr. 91-03/25 din 31.03.2025 elaborat de „Rilici-Compani” S.R.L. privind determinarea valorii medii de piață per 1 m² a terenurilor pe zone economice ale municipiului Bălți.

4. Demersul nr. P03-12/3240 din 17.12.2025 înaintat de către „Rilici-Compani” S.R.L.

Principalele prevederi ale proiectului de decizie:

1. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 91-03/25 din 31.03.2025 și demersul nr. P03-12/3240 din 17.12.2025, elaborat de SRL „Rilici-Compani”, privind determinarea valorii medii de piață per 1 m² a terenurilor pe zone economice ale mun. Bălți, conform anexei la prezenta decizie.

2. Valorile medii de piață stabilite prin raportul de evaluare menționat la pct.1 vor fi utilizate ca bază de calcul la stabilirea plăților pentru terenurile proprietate publică a municipiului Bălți în cadrul procedurilor de perfectare a relațiilor funciare de suprafață, în conformitate cu prevederile Regulamentului aprobat prin decizia Consiliului municipal Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026.

3. Primarul mun. Bălți, va asigura aplicarea valorilor aprobate la determinarea cuantumului plăților aferente utilizării terenurilor proprietate publică.

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) 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);”.

Decizia Consiliului mun. Bălți nr. 2/1 din 20.02.2026 „Cu privire la aprobarea în redacție nouă a Regulamentului de stabilirea raporturilor juridice de suprafață și locațiune, al căror obiecte constituie sectoarele de teren proprietate municipală”, care la pct. 31-33 din Regulament prevede următoarele:

„31. Cuantumul chiriei conform contractelor de locațiune se va determina în corespundere cu raportul anual de evaluare a terenurilor conform zonelor economice de planificare în care va fi indicat prețul de piață mediu pentru un metru pătrat pe fiecare zonă.

32. Cuantumul redevenței conform contractelor de suprafață se va determina în corespundere cu raportul anual de evaluare a terenurilor conform zonelor economice de planificare în care va fi indicat prețul de piață mediu pentru un metru pătrat pe fiecare zonă.

33. În cazul proprietarului unui bun imobil înregistrat separat în capitolul B și/sau al proprietarului bunului imobil înregistrat separat în capitolul C al registrului bunurilor imobile, care refuză să semneze contractul de suprafață (cu excepția suprafeței legale), Consiliul mun. Bălți are dreptul de a stabili prin decizie redevența în mărime de 10% din prețul de piață mediu (pentru m²) al terenului calculat pentru destinația respectivă, cu folosirea prețului de piață indicat (anexa nr.1 și 2).

Prețul de piață mediu (pentru m²) conform zonelor economice de planificare pentru suprafață/locațiune va fi stabilit anual în baza deciziei Consiliului municipal Bălți.”

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 adjunct Direcție juridică

Oleg Leahu

18.03.2026