

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

Școala Doctorală UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

Cu titlu de manuscris

CZU: 332.26:349.412.2(478)

LEȘAN ANNA

**DEZVOLTAREA CADRULUI METODOLOGIC AL EXPROPRIERII
BUNURILOR IMOBILE ÎN R.MOLDOVA**

521.03. ECONOMIE ȘI MANAGEMENT ÎN DOMENIU DE ACTIVITATE

Teză de doctor în științe economice

Conducător de doctorat:

Albu Svetlana
dr.hab., conf.univ.,

Autor

Leșan Anna

CHIȘINĂU, 2022

© Leşan Anna, 2022

CUPRINS

ADNOTARE	5
ABSTRACT	6
АННОТАЦИЯ	7
LISTA TABELELOR.....	8
LISTA FIGURILOR.....	9
LISTA ABREVIERILOR.....	11
INTRODUCERE	12
1. EXPROPRIEREA BUNURILOR IMOBILE: NECESITATE, ASPECTE JURIDICE, ORGANIZAȚIONALE ȘI ECONOMICE	19
1.1. Argumențarea necesității exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică	19
1.2. Aspecte juridice privind exproprieria bunurilor imobile în Republica Moldova	35
1.3. Aspecte organizaționale și economice privind exproprieria bunurilor imobile în Republica Moldova	44
1.4. Concluzii la capitolul 1.....	55
2. ANALIZA PRACTICILOR EXPROPRIERII BUNURILOR IMOBILE	59
2.1. Exproprieria prin prisma experienței internaționale	59
2.2. Evaluarea bunurilor imobile pentru exproprierie conform Standadelor Internaționale și Europene de Evaluare	68
2.3. Problematika exproprierii în R.Moldova. Situația de caz în construcția conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău	78
2.4. Exproprieria – instrument de protejare a patrimoniului cultural.....	86
2.5. Concluzii la capitolul 2.....	98
3. DETERMINAREA CUANTUMULUI DESPĂGUBIRILOR ÎN URMA EXPROPRIERII ÎN FOLOS COMUNITAR	100
3.1. Influența procesului exproprierii asupra pieței imobiliare	100
3.1.1. Studiul de caz 1. Valoarea terenului agricol în funcție de data evaluării	110
3.1.2. Studiul de caz 2. Valoarea terenului cu plantații multianuale în funcție de data evaluării	117
3.1.3. Concluzii și propuneri.....	125
3.2. Problematika algoritmului de calcul al quantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova	128
3.3. Estimarea quantumului despăgubirilor	142
3.3.1. Studiu de caz. Determinarea quantumului despăgubirilor pentru un teren agricol liber	145

3.3.2. Studiu de caz. Estimarea cuantumului despăgubirilor pentru un teren cu plantații multianuale	147
3.4. Concluzii la capitolul 3	150
CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI	154
ANEXE	174
Anexa 1. Lista terenurilor expropriate în perioada 2008-2015	174
Anexa 2. Lista terenurilor expropriate în perioada 2016-2020	175
Anexa 3. Propuneri la modificarea cadrului legislativ al Legii nr. 488 din 08.07.1999, privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică.....	176
Anexa 4. Indicații metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor în condițiile R.Moldova	178
Anexa 5. Bonitatea solului în r-nul Strășeni	183
Anexa 6. Rata de bază a BNM.....	184
Declarația privind asumarea răspunderii	186
Curriculum vitae.....	187

ADNOTARE

la teza cu titlul „Dezvoltarea cadrului metodologic al exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova” înaintată de către Leșan Anna pentru conferirea gradului științific de doctor în științe economice la specialitatea 521.03. Economie și management în domeniul de activitate. Chișinău 2022.

Structura tezei: lucrarea conține adnotare, introducere, trei capitole, concluzii și recomandări, bibliografie, 134 pagini text de bază, 46 figuri, 32 tabele și 6 anexe 140 surse bibliografice. Rezultatele cercetării au fost publicate în 8 lucrări științifice.

Cuvinte-cheie: expropriere, proprietate, scop public, prejudiciu, valoare echitabilă, despăgubire.

Scopul cercetării: dezvoltarea unui cadru metodologic și procedural coerent al exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova și elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în urma exproprierii.

Obiectivele cercetării: Argumentarea importanței exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova în contextul aderării la UE; studierea practicilor internaționale de utilizare a exproprierii în scopul păstrării patrimoniului arhitectural național; armonizarea aspectelor procedurale privind exproprierea bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova; identificarea dificultăților metodologice de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova; elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova în conformitate cu principiile corectitudinii, transparenței și asigurării egale a intereselor.

Noutatea și originalitatea științifică: Aprofundarea cercetărilor teoretice și practice privind evaluarea bunurilor imobile pe piețele emergente; identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile în scopul exproprierii; aplicarea conceptelor și principiilor teoriei evaluării în scopul argumentării cuantumului prejudiciului cauzat de exproprierea bunurilor.

Rezultatele obținute: Elaborarea propunerilor de armonizare a procesului de expropriere: concretizarea etapelor procesului de expropriere, proiectarea unei structuri ad-hoc pentru gestiunea procesului de expropriere, elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova.

Semnificația teoretică: Dezvoltarea teoriei evaluării și a cadrului metodologic al evaluării bunurilor imobile în funcție de destinație în condițiile pieței emergente.

Valoarea aplicativă: Recomandările procedurale și metodologice elaborate pot fi utilizate în cadrul proiectelor de utilitate publică care implică exproprierea bunurilor imobile în scopul minimizării riscurilor în procesul de implementare a proiectelor, evitarea conflictelor, reducerea termenului de implementare, planificarea justă a cheltuielilor bugetare și excluderea componentei speculative.

Implementarea rezultatelor științifice: Metodologia de estimare a cuantumului despăgubirilor este recomandată în calitate de Ghid practic pentru evaluatorii calificați ai bunurilor imobile membrii „Camerei Naționale de Imobil din Republica Moldova”. Indicațiile metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii au fost implementate în activitatea SC „IMOVAL” SRL, Rezultatele cercetării au fost prezentate în cadrul conferințelor științifice, publicate în reviste științifice și de profil.

ABSTRACT

to the thesis entitled “Development of the methodological framework of real estate expropriation in the Republic of Moldova”, submitted by Leșan Anna, for conferring the scientific degree of doctor in economic sciences, in the specialty 521.03. "Economics and management in the field of activity". Chisinau 2022.

Thesis structure: the paper contains annotation, introduction, three chapters, conclusions and recommendations, bibliography, 134 pages of basic text, 46 figures, 32 tables and 6 annexes 140 bibliographic sources. The research results were published in 8 scientific papers.

Keywords: expropriation, property, public purpose, damage, fair value, compensation.

The aim of the research is to develop a coherent methodological and procedural framework for the expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova and to develop a methodology for estimating the amount of compensation following expropriation.

Research objectives: Arguing the importance for expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova in the context of EU accession; studying the international practices of using expropriation in order to preserve the national architectural heritage; harmonization of procedural aspects regarding the expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova; identification of methodological difficulties in estimating the amount of compensation in case of expropriation of real estate for public utility in the Republic of Moldova; elaboration of the methodology for estimating the amount of compensations in case of expropriation for public utility under the conditions of the Republic of Moldova in accordance with the principles of fairness, transparency and equal assurance of interests.

Scientific novelty and originality: Deepening theoretical and practical research on real estate valuation in emerging markets; identification of the particularities of real estate valuation for the purpose of expropriation; application of the concepts and principles of valuation theory in order to argue the amount of damage caused by the expropriation of property.

The results obtained: Elaboration of proposals for harmonization of the expropriation process: concretization of the stages of the expropriation process, design of an ad-hoc structure for the management of the expropriation process, elaboration of the methodology for estimating the amount of compensations in case of expropriation for public utility.

Theoretical significance: Development of valuation theory and methodological framework for real estate valuation by destination in emerging market conditions.

Applicability: Procedural and methodological recommendations developed can be used in public utility projects involving the expropriation of real estate in order to minimize risks in the project implementation process, avoid conflicts, reduce implementation time, fair budget planning and exclude the speculative component.

Implementation of scientific results: The methodology for estimating the amount of compensation is recommended as a Practical Guide for qualified real estate appraisers' members of the "National Real Estate Chamber of the Republic of Moldova". The methodical indications regarding the determination of the amount of compensation in the expropriation process were implemented in the activity of SC „IMOVAL” SRL.

АННОТАЦИЯ

к диссертации «Разработка методологической основы отчуждения недвижимого имущества в Республике Молдова», представленной Лешан Анной для присуждения ученой степени доктора экономических наук по специальности 521.03. «Экономика и менеджмент в сфере деятельности». Кишинев 2022.

Структура диссертации: статья содержит аннотацию, введение, три главы, выводы и рекомендации, библиографию, 134 страниц основного текста, 46 рисунка, 32 таблицы и 6 приложений, 140 библиографических источников. Результаты исследования опубликованы в 8 научных статьях.

Ключевые слова: отчуждение, имущество, общественная цель, ущерб, справедливая стоимость, компенсация.

Целью исследования является разработка согласованной методологической и процедурной основы отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд в Республике Молдова и разработка методологии оценки суммы компенсации после экспроприации.

Цели исследования: Обоснование важности отчуждения недвижимости для общественных нужд в Республике Молдова в контексте вступления в ЕС; изучение международной практики использования экспроприации в целях сохранения национального архитектурного наследия; гармонизация процедурных аспектов отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд в Республике Молдова; выявление методологических трудностей при оценке размера компенсации в случае отчуждения недвижимого имущества для общественных нужд в Республике Молдова; разработка методологии оценки размера компенсации в случае принудительного отчуждения для общественных нужд в условиях Республики Молдова в соответствии с принципами справедливости, прозрачности и равной гарантии интересов.

Научная новизна и оригинальность: углубление теоретических и практических исследований по оценке недвижимости на развивающихся рынках; выявление особенностей оценки недвижимого имущества с целью принудительного отчуждения; применение концепций и принципов теории оценки для обоснования размера ущерба, причиненного отчуждением собственности.

Полученные результаты: Разработка предложений по гармонизации процесса экспроприации: конкретизация этапов процесса экспроприации, разработка специальной структуры для управления процессом экспроприации, разработка методологии оценки размера компенсации в случае отчуждения для общественных нужд.

Теоретическая значимость: Разработка теории оценки и методологической основы оценки недвижимости по назначению в условиях развивающихся рынков.

Применимость: разработанные процедурные и методологические рекомендации могут быть использованы в проектах коммунального хозяйства, включающих экспроприацию недвижимости, чтобы минимизировать риски в процессе реализации проекта, избежать конфликтов, сократить время реализации, справедливое планирование бюджета и исключить спекулятивную составляющую.

Внедрение научных результатов: Методология оценки размера компенсации рекомендуется в качестве практического руководства для квалифицированных оценщиков недвижимости, входящих в «Национальную палату недвижимости Республики Молдова». Методические указания по определению размера компенсации в процессе экспроприации были внедрены в деятельность SC „IMOVAL” SRL.

LISTA TABELELOR

Tabelul 1.1. Suprafața terenurilor expropriate, ha	21
Tabelul 1.2. Descrierea principalelor ținte ale ODD 11	24
Tabelul 1.3. Lungimea rețelelor de distribuție a gazelor naturale ale OSD, 2015-2018, km	30
Tabelul 1.4. Dotarea locuințelor pe regiuni de dezvoltare a R.Moldova, 2019, %	34
Tabelul 1.5. Aspecte juridice ale exproprierii bunurilor pentru utilitate publică	42
Tabelul 2.1. Componentele despăgubirii și tipurile de valori estimate în țările selectate	65
Tabelul 2.2. Analiza aplicabilității metodelor de evaluare a terenurilor	76
Tabelul 3.1. Repartizarea fondului funciar pe categorii de terenuri,	102
Tabelul 3.2. Suprafața terenurilor expropriate permanent pe traseul	105
Tabelul 3.3. Numărul loturilor afectate pe durata de execuție a lucrărilor	106
Tabelul 3.4. Modificarea numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare pe traseul gazoductului Ungheni-Chișinău, 2014-2019, coef.	108
Tabelul 3.5. Modificarea numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în alte zone decât cele aferente gazoductului Ungheni-Chișinău, 2015-2019	109
Tabelul 3.6. Estimarea valorii terenului agricol la 09.06.2017	112
Tabelul 3.7. Estimarea valorii terenului agricol la 01.07.2020	115
Tabelul 3.8. Actualizarea valorii de piață din 2017 la 2020	116
Tabelul 3.9. Valoarea plantației de viță de vie la 09.06.2017	117
Tabelul 3.10. Estimarea valorii terenului cu plantație la 09.06.2017	118
Tabelul 3.11. Valoarea plantației de viță de vie pe 01.07.2020	119
Tabelul 3.12. Estimarea valorii terenului cu plantație la 01.07.2020	120
Tabelul 3.13. Determinarea ratei de risc	122
Tabelul 3.14. Determinarea ratei de capitalizare	122
Tabelul 3.15. Determinarea ratei de actualizare	122
Tabelul 3.16. Estimarea valorii terenului cu plantație de viță de vite la 09.06.2017	122
Tabelul 3.17. Estimarea valorii terenului cu plantație de viță de vite la 01.07.2020	123
Tabelul 3.18. Reconcilierea rezultatelor evaluării de determinare a valorii finale	124
Tabelul 3.19. Etapele procesului de expropriere în R.Moldova	125
Tabelul 3.20. Determinarea cuantumului despăgubirii pentru un hectar de teren agricol neprelucrat	146
Tabelul 3.21. Determinarea valorii dobânzii de întârziere	146
Tabelul 3.22. Determinarea profitului ratat viitor în condițiile anului 2017	148
Tabelul 3.23. Determinarea profitului ratat viitor în condițiile anului 2020	148
Tabelul 3.24. Determinarea cuantumului despăgubirii pentru un hectar de teren agricol	149
Tabelul 3.25. Determinarea valorii dobânzii de întârziere	149

LISTA FIGURILOR

Fig. 1.1. Descrierea Obiectivului de Dezvoltare Durabilă 11	22
Fig. 1.2. Lungimea drumurilor în R.Moldova pe regiuni de dezvoltare, 2014-2018, km	25
Fig. 1.3. Punerea în funcțiune a drumurilor cu îmbrăcăminte rigidă în R.Moldova,	26
Fig. 1.4. Lungimea rețelelor publice de alimentare cu apă în R.Moldova, 2015-2019, km	27
Fig. 1.5. Lungimea rețelelor publice de canalizare în R.Moldova, 2015-2019, km	27
Fig. 1.6. Punerea în funcțiune a rețelelor de apeduct în R.Moldova, 2014-2018, km	28
Fig. 1.7. Punerea în funcțiune a rețelelor de canalizare în R.Moldova, 2014-2018, km	29
Fig. 1.8. Punerea în funcțiune a rețelelor electrice în R.Moldova, 2014-2018, km	29
Fig. 1.9. Punerea în funcțiune a rețelelor de gaz în R.Moldova, 2014-2018, km	31
Fig. 1.10. Nivelul infrastructurii în R. Moldova, 2009-2019	31
Fig. 1.11. Calitatea infrastructurii R.Moldova, 2016-2019	32
Fig. 1.12. Volumul anual de investiții ale BERD în R.Moldova, 2014-2019, mln. euro	32
Fig. 1.13. Ponderea investițiilor curente de către BERD în sectoarele economiei R.Moldova, 2019, %	33
Fig. 1.14. Cadrul legislativ-normativ actual în domeniul exproprierii bunurilor imobile	35
Fig. 1.15. Principalele noțiuni ale procesului de determinare a cuantumului despăgubirii	47
Fig. 1.16. Metodele de evaluare conform legislației naționale	49
Fig. 1.17. Metodele de evaluare a bunurilor imobile conform legislației naționale	51
Fig. 1.18. Domeniul de aplicare a prețului normativ	54
Fig. 2.1. Volumul de investiții anuale ale BERD, mln. euro	59
Fig. 2.2. Nivelul infrastructurii la scară mondială, 2016-2018	60
Fig. 2.3. Poziția unor țări din lume după calitatea drumurilor, 2016-2018	60
Fig. 2.4. Calitatea furnizării energiei electrice, 2016-2018	61
Fig. 2.5. Nivelul riscului de expropriere, 2019	62
Fig. 2.6. Cadrul legislativ normativ în domeniul exproprierii bunurilor	63
Fig. 2.7. Data la care are loc evaluarea în diferite țări	66
Fig.2.8. Metodele de evaluare conform Standardelor Internaționale de evaluare	68
Fig. 2.9. Componenta deprecierei acumulată și tipurile de depreciere pe care le poate	71
Fig.2.10. Metode de evaluare a terenului conform SEV ANEVAR	74
Fig. 2.11. Traseul conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău	79
Fig. 2.12. Procedura specială de expropriere aplicabilă construcției conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău	80
Fig. 2.13. Numărul bunurilor conservate în perioada 1979-2019	89
Fig. 2.14. Numărul monumentelor aflate în pericol, 1978-2019	89
Fig. 2.15. Tipuri de pericole care influențează patrimoniul arhitectural	90
Fig. 2.16. Factorii care afectează valoarea patrimoniului cultural la nivel mondial	91
Fig. 3.1. Ponderea categoriilor de terenuri după tipul de proprietate în cadrul R.M.	101
Fig. 3.2. Ponderea categoriilor de terenuri în suprafață totală a cadastrului funciar	103
Fig. 3.3. Ponderea terenurilor expropriate permanent după categoria de teren	104
Fig. 3.4. Suprafața terenurilor agricole în evoluție, ha	104
Fig. 3.5. Evoluția tranzacțiilor de vânzare-cumpărare cu terenuri agricole,	108
Fig. 3.6. Oferte ale obiectelor similare obiectului evaluării	111

Fig. 3.7. Amplasarea obiectului evaluării și a obiectelor analogice	112
Fig.3.8. Ofertele obiectelor similare obiectului evaluării	114
Fig. 3.9. Amplasarea obiectului evaluării și obiectelor analogice	114
Fig. 3.10. Componenta structurii ad-hoc numită Departament de expropriere	128
Fig. 3.11. Etapele procesului de evaluare conform legislației naționale	131
Fig. 3.11. Dinamica schimbării valorii de piață a terenului expropriat pentru utilitate publică	137

LISTA ABREVIERILOR

ODD – Obiective de Dezvoltare Durabilă

APL – Administrația Publică Locală

APC – Administrația Publică Centrală

ARFC – Agenția Relații Funciare și Cadastru a R. Moldova

BERD – Banca Europeană de Reconstrucție și Dezvoltare Regională

ANRE – Agenția Națională pentru Reglementare în Energetică

OSD – Operatorii sistemelor de distribuție

UE – Uniunea Europeană

EIMS – Evaluarea impactului de mediu și social

RM – Republica Moldova

IVS – International Valuation Standards

SIE – Standarde Internaționale de Evaluare

DCF – Discounted Cash Flow

SEE – Standarde Europene de Evaluare

CMBU – Cea mai Bună și Eficientă Utilizare

SEV – Standarde de Evaluare a Bunurilor

ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatoților Autorizați din România

ICVR – Indicii Comasați ai Valorii de Reconstituire

TEGOVA – The European Group of Valuers' Associations

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța temei. Exproprierea reprezintă procesul de transfer de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică. Respectivul transfer în scopul efectuării de lucrări pentru cauză de utilitate publică poate fi atât de interes național cât și de interes local. Principala condiție prevăzută de legislație, este ca procesul exproprierii să aibă la bază o dreaptă și prealabilă despăgubire.

Din drepturile supuse exproprierii sunt: Dreptul de folosință asupra bunurilor imobile.

Drepturile depline patrimoniale și drepturile personale care sunt nepatrimoniale la fel pot fi supuse exproprierii (ex. Drepturi care sunt legate de invențiile ce pot contribui la asigurarea intereselor de apărare și de securitate ale țării).

Valorile cultural-artistice și istorice cele care au o importanță națională a poporului, la fel pot fi expropriate valorile care atestă stăruința țării. Drepturile de proprietate asupra reprezentanților florei și faunei, care au ca scop utilizarea spațiului natural al țării pentru dezvoltarea și reproducerea florei și faunei care este pe cale de dispariție în lume.

În interes local în R.Moldova pot fi expropriate doar bunurile imobile și drepturile patrimoniale asupra lor.

Republica Moldova în etapa actuală traversează o importantă perioadă în dezvoltarea țării. Semnarea Acordului de Asociere cu Uniunea Europeană demonstrează acest fapt. O condiție semnificativă este dezvoltarea infrastructurii rețelelor drumurilor și alinierea RM la standardele europene. În ultimii ani a luat amploare reconstruirea și construirea drumurilor noi, precum și a rețelelor ingineresti. De regulă, în această etapă apare necesitatea exproprierii terenurilor în scopuri publice.

Importanța și actualitatea temei de cercetare este confirmată și de obiectivele de dezvoltare durabilă în special ODD 11: Orașe și comunități durabile (1). Scopul principal al acestui obiectiv constă în dezvoltarea rețelelor de drumuri, rețelelor ingineresti, rețelelor de electricitate, gazificare cât și altor obiecte pentru dezvoltarea localităților. În prezent, în R. Moldova, se observă că populația din regiunile rurale este cu mult mai mare ca cea din regiunea urbană, cu toate acestea principalele investiții economice din R.Moldova sunt amplasate și își desfășoară activitatea în zonele urbane.

Astfel, conform datelor prezentate de către APL, Chișinău atrage în jur de 60% din producția industrială totală, la fel în mun.Chișinău sunt atrase în jur de 70% din investițiile pe termen lung și în jur de jumătate din angajați din activitățile economice. În consecință aceasta duce la situația în care povara rămâne pe zonele urbane, în special cit de eficientă este

administrarea sectoarelor economice, la fel apare impactul zonelor urbane asupra mediului, însă pentru în același timp apar riscuri de creștere a sărăciei al populației din zonele rurale.

La fel în urma analizei realizării obiectivelor de dezvoltare durabilă se menționează că una din principalele probleme este conectivitatea slabă (rețele de drumuri proaste, în unele cazuri neaccesibile) dintre localități. Astfel conform Raportului Global al Competitivității din anul 2018, R. Moldova se situează pe locul 130 ce ține de calitatea drumurilor și pe locul 79 ce ține de calitatea infrastructurii generale această clasament este analizat în comparație cu alte 140 țări.

Calitatea proastă a infrastructurii în special al drumurilor afectează în mare parte persoanele vulnerabile cele cu dizabilități și persoanele în vârstă ducând la accesul slab al serviciilor de bază publice.

Pentru soluționarea acestor probleme au fost stabilite obiective la nivel European astfel conform agendei 2030 se pune accent pe dezvoltarea și îmbunătățirea rețelelor de transport în așa fel ca infrastructura drumurilor să aibă o calitate mai înaltă și accesul între localități să fie la cel mai înalt nivel. Creșterea calității infrastructurii are ca scop să fie financiar accesibilă și durabilă în timp în așa fel ca toată populația țării să beneficieze de procesul de urbanizare.

La fel conform agendei 2030 unul dintre scopuri este dezvoltarea sistemul urban, ceea ce va duce la crearea mai multor locuri de muncă și dezvoltarea condițiilor economice persoanelor care trăiesc în afara or. Chișinău. La fel este stabilită condițiile pentru îmbunătățirea organizării și gestionării orașelor. Accesul la spațiile verzi și zone de agrement, la fel este un factor analizat care va duce la scăderea impactului negative asupra mediului pe cap de locuitor. Pentru creșterea turismului și contribuția acestuia la activitatea economică, în special în zonele rurale, este stabilit scopul de protecția a patrimoniului cultural și natural al țării și în cazuri speciale la necesitate conservarea acestuia.

Țintele centrale ale ODD 11 cuprind un șir de obiective pentru atingerea cărora în termeni rezonabili este necesar a apela la expropriere:

- *„Până în 2030, accesul tuturor persoanelor social-vulnerabile și a familiilor tinere la locuințe și servicii de bază adecvate, sigure și la prețuri accesibile.*
- *Până în 2030, dezvoltarea conceptului de transport siguri și oferirea accesului la o pondere cit mai mare din populație, la prețuri echitabile, accesibile și durabile pentru toți, îmbunătățirea siguranței rutiere, extinderea rețelelor de transport public.*
- *Susținerea dezvoltării durabile a regiunilor, asigurarea unui sistem urban policentric și asigurarea localităților cu documentație de urbanism.*
- *Consolidarea și susținerea financiară a eforturilor de conservare și salvagardare a patrimoniului cultural și natural al Republicii Moldova.*

- *Până în 2030, reducerea pierderilor economice directe cauzate de dezastre.*
- *Până în 2030, reducerea pe cap de locuitor a impactului negativ asupra mediului în orașe, inclusiv prin acordarea unei atenții deosebite calității aerului și gestionării deșeurilor municipale și de alt tip.*
- *Până în 2030, asigurarea accesului universal la spații verzi și publice sigure, incluzive și accesibile.*
- *Crearea și promovarea unor relații economice, sociale și de mediu pozitive, între localitățile urbane, preurbane și rurale la nivel național și regional.” (1).*

Practica națională cât și cea internațională demonstrează faptul că în majoritatea cazurilor exproprierii sunt supuse bunurile imobile, în special terenurile. Cadrul legal ce reglementează procesul de expropriere a bunurilor imobile în scopuri publice în R.Moldova este destul de vag.

În perioada 2008-2020 circa 14,14% din suprafețele terenurilor au fost expropriate pe cale judiciară. Durata de implementare a proiectelor depășește cu mult perioada de execuție a lucrărilor nemijlocite. Imperfecțiunile procedurale și metodologice conduc la apariția litigiilor, tergiversarea implementării proiectelor, sporirea riscurilor asociate procesului de execuție a proiectelor, sporirea cheltuielilor bugetare și încălcarea principiilor echității sociale, corectitudinii și transparenței, precum și asigurarea egală a intereselor.

Importanța asigurării unui proces de expropriere transparent și corect este condiționată și de faptul că riscul exproprierii influențează direct asupra fluxurilor de investiții străine. Acest indicator cuprinde nu doar riscul asociat exproprierii ca atare, ci și calitatea funcționării instituțiilor juridice din țara-gazdă și probabilitatea unei schimbări negative a atitudinii față de investițiile străine. Riscul de expropriere cuprinde toate măsurile discriminatorii luate de un guvern-gazdă care privează investitorul de investițiile sale fără nici o compensație adecvată.

În scopul analizei riscului de expropriere sunt incluse evenimente de embargou, schimbarea regimului (legal) și refuzul justiției. La acest capitol Republica Moldova, conform rezultatelor anului 2019, depășește Rusia și Ucraina, însă este întrecută în aceeași măsură de România, Germania și Norvegia.

Cadrul de studiere a problemei. În literatura științifică autohtonă și străină doar anumite aspecte legate de subiectul cercetării sunt acoperite pe scară largă. Aspectele teoretice generale ale conceptelor fundamentale precum „proprietate”, „piață” și „valoare” au fost cercetate de majoritatea clasicilor teoriei economice printre care îi vom menționa A. Alchyan, G. Demsetz, J. Keynes, F. Quesnay, R. Coase, T.R. Malthus, K. Marx, A. Marshall, L. von Mises, D. S. Mill, D. North, W. Petty, D. Ricardo, J. B. Say, P. Samuelson, A. Smith, F.A. von Hayek,

T. Eggertsson, L.I. Abalkin, D.S. Lvov, dar și savanții autohtoni A.Cojuhari, P. Bran, V. Umanet, S.Gorobievshi.

Aspectul exproprierii este cercetat într-o măsură mult mai restrânsă. Atât la nivel național cât și internațional exproprierea este privită doar în calitate de instrument necesar în soluționarea unor probleme concrete, sunt examinate în special aspectele juridice. (2), (3), (4) (5) În studiile internaționale prevalează expunerea experienței diferitor țări în dezvoltare precum Africa de Sud (6), Etiopia (7), Taiwan (8) , dar și China (9) Franța (10)și altele. O altă direcție de cercetare a exproprierii cuprinde dispute cu privire la necesitatea și tendințele exproprierii, în special în țările în curs de dezvoltare (11) precum și în context investițional (12), (13).

Vom menționa lucrarea „Routledge Handbook of Contemporary Issues in Expropriation” publicată în anul 2018, care cuprinde o sinteză a problemelor ce țin de domeniul exproprierii în diverse țări. În respectivul studiu, alături de alți autori precum R.Grover, Yu H.Hong și M.Chen, M.McDermott, T.Murphy, A.Hassan, D.Parker, D.Mengwe, L.Walters ș.a, dr.hab. Olga Buzu descrie situația existentă în R.Moldova: „Exproprierea bunurilor imobile în R.Moldova: relevanța exproprierii pentru scopuri de utilitate socială”. Richard Grover concluzionează că principala problemă care apare în procesul exproprierii—constă în faptul că multe țări nu au un cadastru și înregistrare a bunurilor imobile bine dezvoltate. De asemenea, este scoasă în evidență importanța evaluării și determinării corecte a mărimii despăgubirilor în procesul exproprierii. Savantul consideră că mărimea despăgubirilor trebuie să fie determinată de către evaluatori calificați care să respecte procesul de evaluare conform standardelor de evaluare internaționale, inclusiv codul de etică profesională recunoscut la nivel internațional.

Aspectele teoretice, metodologice și aplicative ale evaluării bunurilor imobile au fost cercetate de către oameni de știință străini precum A. Damodaran, N. Ordway, D. Friedman, G. Harrison, D. Eckert, I.L. Artemenkov, N.V. Volovich, C.B. Gribovsky, S.P. Korostev și E.I. Neiman, G.M. Sternik, V.M. Rutgeiser, S.A. Tabakova, T.V. Tazikhina, M.A. Fedotova, V.Dragota, I.Ioniță, M.Stoica, I.Anghel, S.Stan.

În R.Moldova problemele teoretice și practice ale activității de evaluare sunt cercetate de către dr.hab. Albu Svetlana, dr.hab. Buzu Olga, dr.hab. Bajura Tudor, dr.hab. Bancilă Natalia, dr. Țurcanu Nicolae, dr. Albu Ion, dr. Ion Botnarenco.

Cercetările dnei O.Buzu (14) sunt axate pe aspectele instituționale ale activității de evaluare și ale cadastrului economic al R.Moldova. Dna N.Băncilă (15) și-a concentrate cercetările pe problemele evaluării întreprinderilor. Domnii N.Țurcanu și I.Albu (16), (17) studiază aspectele de evaluare (economică și tehnică) a construcțiilor, riscurile asociate domeniului imobiliar. Starea și -evaluarea, în special cadastrală, a terenurilor agricole a devenit

preocuparea științifică a domnilor T. Bajura (18) și I.Botnarenco (19), (20). Cel mai larg spectru al direcțiilor de cercetare în domeniul de evaluare a bunurilor și drepturilor de proprietate este în preocuparea dnei S.Albu (21), (22), (23), (24), (25), (26) care a cercetat, în special, problemele evaluării patrimoniului public. (27), (28), (29).

Modalitatea evaluării și determinării cuantumului despăgubirii, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare actuală atât pentru evaluatori, cât și pentru proprietari, dar și procurori, judecători, experți judiciari, dat fiind faptul că litigiile condiționate de expropriere se soluționează în instanța de judecată. Dat fiind faptul că în cadrul legal național nu se regăsește o metodologie unică privind determinarea cuantumului despăgubirii, evaluatorii acționează în funcție de cunoștințele și experiența pe care o posedă, fapt care nu asigură o „dreaptă și prealabilă despăgubire”.

Scopul cercetării: dezvoltarea unui cadru metodologic și procedural coerent al exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova și elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în urma exproprierii.

Obiectivele cercetării:

1. Argumentarea importanței exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova în contextul aderării la UE.
2. Studiarea practicilor internaționale de utilizare a exproprierii în scopul păstrării patrimoniului arhitectural național.
3. Armonizarea aspectelor procedurale privind exproprierea bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova.
4. Identificarea dificultăților metodologice de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică în R.Moldova.
5. Elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova în conformitate cu principiile corectitudinii, transparenței și asigurării egale a intereselor.

Ipotezele de cercetare în lucrare poartă un caracter complex teoretico-practic și includ următoarele:

- Teoria evaluării se va dezvolta în continuare în limitele și pe principiile teoriei valorii entropice accent fiind pus pe utilitatea finală a proprietății.
- Evaluarea imobilului este un instrument util pentru luarea deciziilor.
- Direcțiile de dezvoltare a R.Moldova nu vor devia de la principiile dezvoltării durabile.

- R.Moldova va continua calea de internaționalizare inclusiv aderare la Uniunea Europeană.

Sinteza metodologiei de cercetare și argumentarea metodelor de cercetare alese.

Metodologia de cercetare aplicată cuprinde un set de metode distincte dar și tehnici de calcul, selectarea cărora a fost condiționată de specificul obiectului și subiectului cercetării. *Sinteza* a facilitat analiza informațiilor teoretice și a formularea rezultatelor cercetării. *Analiza și sinteza* practicilor internaționale a permis formularea propunerilor adecvate condițiilor R.Moldova. *Analiza comparativă* a permis identificarea problemelor, divergențelor, încălcărilor existente în practica R.Moldova. *Analiza sistemică* a permis examinarea complexă a problemei din punct de vedere juridic, social, managerial și al evaluării, fapt care a permis atingerea obiectivelor cercetării.

În procesul de creare a tezei au fost utilizate și alte metode științifice de cercetare precum sunt: *compararea, observarea științifică, metoda tabelelor, metoda grafică, metoda mărimilor relative, inducția, deducția,*

Pentru elaborarea studiilor de caz s-a apelat la teoria și metodologia evaluării, utilizându-se tehnici de calcul precum: *metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda actualizării fluxurilor de numerar, metoda comparației directe, metoda capitalizării directe.*

Sumarul capitolelor tezei.

Capitolul 1 intitulat *Exproprierea bunurilor imobile: necesitate, aspecte juridice, organizaționale și economice* cuprinde argumentarea necesității exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică din punctul de vedere al potențialului de asigurare a dezvoltării durabile a țării. Sunt examinate aspectele conceptuale, definițiile din punct de vedere managerial și juridic. Este conturat cadrul juridic al exproprierii bunurilor imobile în Republica Moldova, determinată lista persoanelor cărora li se achită despăgubirea în funcție de efectul juridic al procesului de expropriere, precum și punctate lacunele existente. În limitele cadrului economic și organizațional al exproprierii este analizat procesul de determinare a cuantumului despăgubirii indicat în diverse acte juridice în vigoare în R.Moldova. Este scoasă în evidență diversitatea noțiunilor utilizate în cadrul juridic existent și corelarea acestora cu activitatea de evaluare și metodologiile aplicate în mod reglementat în R.Moldova.

Capitolul 2 intitulat *Analiza practicilor exproprierii bunurilor imobile*, cuprinde analiza comparativă a procesului de expropriere prin prisma experienței internaționale, care permite a scoate în evidență principalii indicatori care influențează procesul de expropriere. În special au fost selectate șase state precum Germania, Norvegia, Polonia, Rusia, România, Ucraina. Țările selectate sunt țări care au o bună practică dezvoltată în domeniul exproprierii bunurilor imobile

cât și țări învecinate. Principalele criterii de comparație selectate pentru analiză sunt: cadrul legislativ de bază în procesul exproprierii pentru utilitate publică, procesul de exproprie, tipuri de valori estimate în cazul exproprierii, data evaluării cât și cine se ocupă cu estimarea despăgubirilor. Identificarea și analiza celor mai bune practici internaționale privind evaluarea bunurilor imobile în scopul exproprierii în corelare cu Standardele Internaționale și Europene de Evaluare permit a aprecia necesitatea utilizării metodelor de evaluare din cadrul abordărilor de bază a valorii (prin piață, prin venit, prin cost) și corelarea dintre componentele despăgubirii, abordarea valorii aplicabilă și sursele de informație acceptabile. Analiza implementării proiectului de anvergură care a cuprins atât exproprieri permanente cât și provizorii în cazul proiectului de construcție a conductei de transport gaze naturale pe traseu Ungheni–Chișinău, permite identificarea și exemplificarea problematicii procesului și procedurii de exproprie pentru cauză de utilitate publică în R. Moldova. Cercetată exproprierii bunurilor imobile din categoria patrimoniului arhitectural în plan internațional permite identificarea unor practici utile pentru protejarea patrimoniului în condițiile R.Moldova.

În capitolul 3 intitulat *Determinarea cuantumului despăgubirilor în urma exproprierii în folos comunitar* este analizată influența procesului de exproprie asupra pieței imobiliare. Este analizată dinamica cererii pe piața funciară în funcție de apropierea de zona supusă exproprierii pentru a aprecia impactul proiectului de construcție asupra deciziilor de a vinde loturile de teren agricol amplasate în zonele aferente exproprierii, precum și perioada, vis-a-vis de data declarării utilității publice, cu impact maxim asupra pieței funciare. Analiza comparativă a valorii de piață a terenurilor agricole și terenurilor cu plantații multianuale permite aprecierea importanței datei evaluării cuantumului despăgubirii pentru evitarea supra cheltuielilor bugetare și identificarea modalităților potențiale de încălcare a principiilor corectitudinii și echității sociale.

Analiza comparativă și interpretativă a noțiunilor și prevederilor actelor legislative și normative naționale cu cele internaționale permit determinarea etapelor algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova, formularea problemelor practice, identificarea divergențelor existente în actele legislative și varietatea posibilităților de evaluare care conduc fie la sub- fie supra-evaluarea bunului expropriat, precum și elaborarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor. Aplicarea studiilor de caz permit a demonstra eficacitatea aplicării metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova.

Concluziile generale și recomandările conțin sinteza rezultatelor prezentei cercetării, problema științifică la soluționarea căreia au contribuit acestea, aprobarea și implementarea rezultatelor.

1. EXPROPRIEREA BUNURILOR IMOBILE: NECESITATE, ASPECTE JURIDICE, ORGANIZAȚIONALE ȘI ECONOMICE

1.1. Argumentarea necesității exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică

Conform legislației R. Moldova în special art.453 alin.1 Cod Civil ne prezintă că (30) „Patrimoniul constituie totalitatea drepturilor și obligațiilor patrimoniale (care pot fi evaluate în bani) privite ca o sumă de valori active și pasive strâns legate între ele, aparținând unor persoane fizice și juridice determinate”.

Totodată la fel este menționat în legislație (art.453 alin.2 Cod Civil) că „Toate bunurile persoanei fizice sau juridice sunt parte componentă a patrimoniului ei” (30).

Patrimoniul public reprezintă- *proprietatea publică* ceea ce conform legislației actuale al R. Moldova este format din totalitatea bunurilor din domeniului public și a bunurilor din domeniului privat care aparține cu drept de proprietate statului, ale unităților administrativ-teritoriale, cât și a unității teritoriale autonome Găgăuzia (31).

Gestiunea imobilului - proprietate publică are ca scop atingerea unor puncte concrete cu sunt satisfacerea necesităților proprietarilor, menținerea bunurilor în stare bună; crearea competitivității sectorului public față de sectorul privat; creșterea veniturilor; sporirea și conservarea valorii patrimoniului; creșterea factorului de prestigiului față de proprietari în urma deținerii bunurilor imobile respective (30).

Astfel gestiunea patrimoniului public pe lângă scopurile menționate mai sus are ca scop dezvoltarea scopurilor sociale. Din scopurile sociale principalele sunt: creșterea unui climat social și economic favorabil pentru menținerea unui trai decent, creșterea stimulentele pentru atragerea afacerilor mici și mijlocii prin asigurarea deținătorilor de afaceri la bunuri imobile; menținerea și conservarea valorii patrimoniului pentru dezvoltarea turismului și păstrarea valorilor naționale; scăderea cheltuielilor întreținerea și reparația patrimoniului.

Pentru atingerea scopurilor menționate, una din căile posibile este dezvoltarea infrastructurii (arterelor de transport, rețelelor ingineresti) care implică *exproprierea imobilului*. Constituția Republicii Moldova menționează că „nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, cu dreaptă și prealabilă despăgubire” (32). Codul Civil în articolul 501 (alin.2) concretizează că dreptul de proprietate este garantat (30). Codul Funciar prevede că proprietarii terenurilor vor fi despăgubiți cu teren echivalent sau în bani pentru daunele suferite și terenurile retrase în domeniul public (33) .

Astfel conform Legii cu privire la expropriere pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999, exproprierea este definite ca: transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din

proprietate privată în proprietate publică, având la bază realizarea lucrărilor pentru cauză de utilitate publică care pot fi atât de interes național sau de interes local, ținând cont de condiția principală prevăzută în lege și anume că acest proces trebuie să fie executat după o dreaptă și prealabilă despăgubire. (31).

În procesul de expropriere sunt implicați expropriatul (proprietarul sau titularul de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii) și expropriatorul (statul pentru lucrările de interes național și pentru lucrările de interes local) (art.1) (31).

La lucrările de utilitate publică se referă lucrările care sunt necesare pentru dezvoltarea infrastructurii și anume lucrările și proiectele care fac parte din domeniul zăcămintelor minerale sau a cercetărilor geologice. La fel pentru toate proiectele ce țin de dezvoltarea rețelelor de producere a energiei electrice, rețele de canalizare, rețele de încălzire, rețele de apeducte și gaze. La fel se atribuie la lucrări de utilitatea publică rețele de dezvoltare a drumurilor naționale și locale, la fel lucrările necesare pentru construcțiile stațiilor hidrometeorologie, seismice și cele de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale se consideră lucrări de necesitate publică; lucrările necesare pentru combatere a eroziunii și cele pentru construcția de sisteme de irigații și desecări la fel fac parte din lucrări de utilitate publică (art. 5 al legii) (31).

De asemenea, lucrări de utilitate publică sunt: terenurile destinate construcțiilor de locuințe din fondul statului, clădirile din domeniul învățământului, sănătății, culturii, asistenței sociale cât și alte construcții sociale care sunt proprietate publică atât al administrațiilor publice locale cât și centrale. La fel lucrări de utilizate publică sunt construcții destinate birourilor judecătorești, reprezentanțelor țărilor și organismelor internaționale cât și pentru ambasade. Terenurile aferente amenajării parcurilor publice și cimitirelor, creării rezervațiilor naturale la fel sunt considerate lucrări de utilitate publică.

Înlăturarea consecințelor dezastrelor natural cum sunt cutremurelor, inundațiilor, alunecărilor de terenuri, la fel se atribuie lucrărilor de utilitate publică. Și nu în ultimul rând lucrările ce țin de conservarea și protejarea patrimoniului arhitectural cât și lucrări pentru ocrotirea țării la fel se consider lucrări de utilitate publică (31) .

Controlul de stat asupra folosirii și protecției terenurilor îl exercită Guvernul și autoritățile administrației publice locale. Respectiv, este necesară și administrarea funciară corectă și eficientă. Administrarea funciară reprezintă toate activitățile statului asociate gestionării resurselor funciare (în sens larg - terenuri și îmbunătățirile pe ele), din punct de vedere al mediului și dezvoltării economice.

Sistemul administrării funciare (SAF) include următoarele aspecte:

- ✓ managementul terenurilor publice;

- ✓ înregistrarea terenurilor proprietate privată;
- ✓ înregistrarea și publicitatea transferurilor de drepturi asupra terenurilor (vânzare, donație, consolidare etc.);
- ✓ gestionarea aspectelor fiscale legate de drepturile asupra terenurilor, inclusiv impozite, evaluare, compensarea în cazul exproprierii;
- ✓ exercitarea controlului asupra modului de folosință a terenurilor, inclusiv zonare, dezvoltare, utilizare rațională (34).

Declararea utilității publice conține două condiții obligatorii:

- 1) cauza de utilitate publică trebuie să fie definită prin lege;
- 2) despăgubirile trebuie să fie stabilite de comun acord cu proprietarul sau în cazuri de conflict – prin justiție (35).

Analizând practica Republicii Moldova, observăm că atât Guvernul, care răspunde de declararea utilității la nivel național, cât și administrațiile publice locale, care răspund de declararea utilității la nivel local, declară necesitatea exproprierii în programe de dezvoltare a infrastructurii (tab.1.1).

Tabelul 1.1. Suprafața terenurilor expropriate, ha

Nr. d/o	Categoría lucrărilor de expropriere	Total anii 2008-2020			2021 -2022	
					Planificate	
		amiabil	judecată	total	amiabil	total
1	Reconstruirea drumurilor	91,55	1,64	93,19	22,02	22,02
2	Construirea, reconstruirea sistemelor de irigare	157,23	0,00	157,23	0,60	0,60
3	Portul Liber Internațional Giurgiulești	2,51	132,70	135,21	29,70	29,70
4	Calea ferată	501,92	4,25	506,17	35,10	35,10
5	Construcția conductei de gaz	17,09	0,00	17,09	2,05	2,05
6	Linii electrice de înaltă tensiune	1,12	0,00	1,12	0,30	0,30
7	Pentru construcții	69,80	0,00	69,80	1,89	1,89
8	Total	841,22	138,59	979,81	91,66	91,66

Sursa: elaborat de autor.

În majoritate, cazurile de expropriere se rezolvă pe cale amiabilă. Conform datelor prezentate în tabelul 1.1, observăm că în perioada anilor 2008-2020 pe cale amiabilă au fost expropriate 841,22 ha, ceea ce constituie o pondere de 86% din suprafața totală a terenurilor expropriate, pe cale judiciară au fost expropriate 138,59 ha sau în jur de 14% din suprafața totală expropriată. Dacă analizăm lucrurile după categoria de lucrări în care a apărut necesitatea exproprierii terenurilor, cea mai mare suprafață de teren expropriată este în cazul dezvoltării

liniilor de cale ferată cu suprafața de 506,17 ha, urmată de suprafața terenurilor destinate pentru construirea, reconstruirea sistemelor de irigare cu 157,23 ha și terenurile expropriate pentru dezvoltarea Portului Liber Internațional Giurgiuiești cu 135,21 ha. Cele mai multe cazuri soluționate în instanța de judecată în perioada analizată au fost în cazul portului Giurgiuiești. Analiza desfășurată a suprafețelor de teren expropriate sunt prezentate în anexa 1 și anexa 2.

OBIECTIV 11. DEZVOLTAREA ORAȘELOR ȘI A AȘEZĂRILOR UMANE PENTRU CA ELE SĂ FIE DESCHISE TUTUROR, SIGURE, REZILIENTE ȘI DURABILE

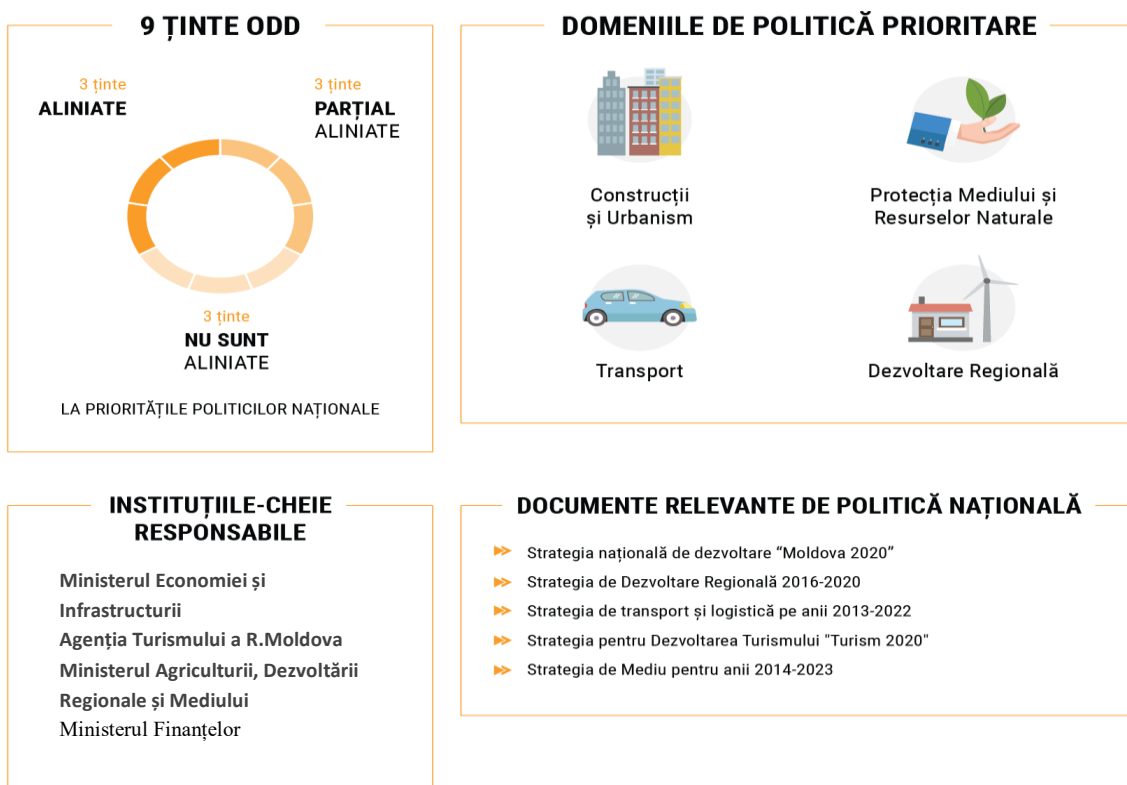


Fig. 1.1. Descrierea Obiectivului de Dezvoltare Durabilă 11

Sursa: (1).

Pentru anii 2021-2022 sunt planificate exproprierea terenurilor, cele mai multe la fel fiind pentru dezvoltarea căii ferate cu 35,1 ha și a Portului Liber Internațional Giurgiuiești cu 29,7 ha urmate de lucrări pentru reconstruirea drumurilor cu 22,02 ha. Toate exproprierea pentru anii 2021-2022 sunt planificate a fi soluționate pe cale amiabilă.

Cea mai frecventă situație în care apare necesitatea exproprierii este dezvoltarea infrastructurii, care în prezent se declanșează în conformitate cu obiectivul de dezvoltare durabilă ODD 11: Orașe și comunități durabile (fig.1.1).

Scopul principal al acestui obiectiv este dezvoltarea rețelelor de drumuri, rețelelor inginerești, rețelelor de electricitate, gazificare, cât și altor obiecte pentru dezvoltarea localităților (1).

ODD 11 este în strânsă corelație cu prioritățile politicilor interne: este axat pe furnizarea de sisteme de transport sigure, la prețuri accesibile și durabile. Diferențele dintre ODD 11 și Agenda națională de politici sunt determinate de trei motive principale:

- unele ținte, la anumite aspecte, sunt în contradicție cu prioritățile politicii naționale;
- unele ținte sunt prea ambițioase în ceea ce privește resursele financiare necesare;
- documentele relevante de politici nu pun un accent special pe dezagregarea în funcție de diferite grupuri de populație (1).

Analiza Agendei 2030 a relevat 2 ținte centrale:

Ținta 11.2 - *Până în 2030, este stabilit scopul pentru crearea transportului sigur pentru populație, la fel prețul trebuie să fie unul accesibil și la nivel durabil pentru toată populația. Un alt obiectiv este creșterea siguranței rutiere, prin crearea și dezvoltarea rețelelor de transport.*

În timp ce Moldova are cea mai slabă infrastructură de transport din regiune (pe locul 118 din 138 de țări la capitolul calitatea infrastructurii de transport, conform Raportului Global al Competitivității 2016-2017), există o necesitate acută de un sistem de transport adecvat.

Motivul constă în fragmentarea mare a unităților sale administrative, care trebuie să fie interconectate printr-un sistem de transport bine stabilit pentru a permite persoanelor și întreprinderilor să beneficieze de servicii publice și private (de exemplu, care călătoresc către cel mai apropiat spital sau școală; acces la cea mai apropiată piață sau furnizor etc.).

Prin urmare, atingerea acestei ținte va servi ca un factor declanșator pentru o serie de alte obiective din ODD 11 (11.3 - Dezvoltare durabilă regională; 11.5 – Creșterea rezistenței la dezastre), precum și din alte ODD (1.5 - Sporirea capacității de rezistență la dezastre; 2.3 - Creșterea productivității agricole; 3.6 - Înjumătățirea numărului de victime ale accidentelor rutiere; 3.8 - Acoperirea universală a sistemului de sănătate; 4.1 - Accesul la educația de bază; 4.2 - Accesul la educația preșcolară; 4.5 - Accesul categoriilor vulnerabile la educație; 8.2 - Productivitatea economică sporită; 8.9 - Promovarea turismului durabil; 10.2 - Promovarea incluziunii; 10.3 - Eliminarea practicilor discriminatorii).

Tabelul 1.2. Descrierea principalelor ținte ale ODD 11

Ținta ODD	Adaptarea recomandată pentru Agenda politicii interne	Motivete principale pentru adaptarea obiectivului ODD	Documentul(e) de planificare a politicii care necesită a fi modificat	Instituțiile-cheie responsabile pentru implementarea obiectivului ODD
11.1. Până în 2030, crearea accesului populației la locuri de trai cu condiții sigure și adecvate. Modernizarea localităților sărace și stabilirea prețurilor accesibile	11.1. Până în 2030, crearea accesului populației la locuri de trai cu condiții sigure și adecvate. Modernizarea localităților sărace și stabilirea prețurilor accesibile. Această țintă se referă în special la persoanele vulnerabile și sărace.	Moldova se confruntă cu problema ratei ridicate a sărăciei și a excluziunii sociale, în special în afara municipiilor.	- Elaborarea unei noi strategii privind dezvoltarea serviciilor sociale cu accent pe atingerea obiectivului 11.1 - Adăugarea indicatorilor de performanță în concordanță cu obiectivul ODD	Instituția-cheie: Ministerul Muncii, Protecției Sociale și Familiei; Instituțiile partenere: Ministerul Finanțelor, Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului
11.2. Până în 2030, este stabilit scopul pentru crearea transportului sigur pentru populație, la fel prețul trebuie să fie unul accesibil și la nivel durabil pentru toată populația. Un alt obiectiv este creșterea siguranței rutiere, prin crearea și dezvoltarea rețelelor de transport, în special la persoanele vulnerabile și sărace, femei, copii și persoane cu dizabilități și în etate.	11.2. Până în 2030, este stabilit scopul pentru crearea transportului sigur pentru populație, la fel prețul trebuie să fie unul accesibil și la nivel durabil pentru toată populația. Un alt obiectiv este creșterea siguranței rutiere, prin crearea și dezvoltarea rețelelor de transport.	Moldova deține cele mai accidentate drumuri din regiune, dacă nu chiar în întreaga lume (conform Raportului Global privind Competitivitatea pentru anii 2016-2017, Moldova este plasată pe locul 132 din 138 de țări după calitatea drumurilor). Această problemă este deosebit de acută la nivel local și de multe ori subminează siguranța rutieră și conduce la incluziunea socială a celor mai vulnerabile grupuri sociale.	Strategia de transport și logistică pe anii 2013-2022 Modalitatea: - Integrarea principiilor privind siguranța rutieră în viziunea documentului. - Stabilirea priorităților extinderii rețelei de transport public cu scopul de a evita excluderea socială și economică din cauza infrastructurii de transport și rutieră - Adăugarea indicatorilor de performanță în concordanță cu obiectivul ODD	Instituția-cheie: Ministerul Dezvoltării Regionale și Mediului Instituțiile partenere: Ministerul Economiei și Infrastructurii, Ministerul Finanțelor
11.3. Până în 2030, crearea creșterii și dezvoltării	11.3. Susținerea creșterii și dezvoltării durabile a regiunilor și	Moldova se confruntă cu disparități importante ce țin	Strategia națională de dezvoltare regională pentru anii 2016-2020	Instituția-cheie: Ministerul Agriculturii, Dezvoltării

Ținta ODD	Adaptarea recomandată pentru Agenda politicii interne	Motivul principale pentru adaptarea obiectivului ODD	Documentul(e) de planificare a politicii care necesită a fi modificat	Instituțiile-cheie responsabile pentru implementarea obiectivului ODD
urbanizării durabile a așezărilor umane în toate țările.	asigurarea unui sistem urban policentric.	de dezvoltarea regională, cu o concentrare înaltă a vieții economice, administrative și sociale. Prin urmare, este nevoie de o dezvoltare mai echilibrată din punct de vedere geografic.	Modalitatea: - Adăugarea indicatorilor de performanță, în concordanță cu obiectivul ODD	Regionale și Mediului Instituțiile partenere: Ministerul Economiei și Infrastructurii, Ministerul Finanțelor

Sursa: (1).

Ținta 11.6 - Până în 2030, scăderea pe cap de locuitor a influenței negative asupra mediului în orașe. Acordarea unei atenții mai speciale a calității aerului și gestionării deșeurilor municipale și de alt tip. Aceasta influențează ținta 11.3 – Dezvoltarea durabilă regională, precum și mai multe ținte din alte ODD (3.3 - Eradicarea epidemiilor de boli transmisibile; 3.9 - Reducerea mortalității și morbidității legate de riscuri; 6.3 - Îmbunătățirea calității apei; 6.4 - Creșterea eficienței de utilizare a apei; 6.6 - Restaurarea ecosistemelor acvatice; 7.3 - Creșterea eficienței energetice; 8.4 - Creșterea responsabilității față de mediu; 13.1 - Asigurarea rezistenței la schimbările climatice; 14.1 - Reducerea poluării apei;) (1).

Pentru o înțelegere mai detaliată a situației privind dezvoltarea infrastructurii, scopul principal al căreia este necesitatea exproprierii, vom analiza evoluția dezvoltării rețelelor de drumuri, rețelelor de electricitate, gaze, apeduct și canalizare.

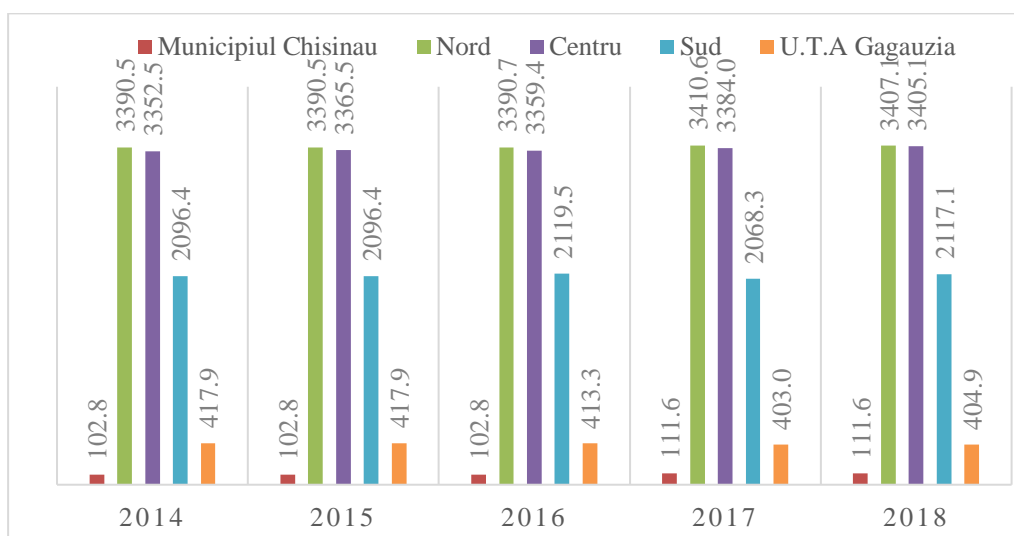


Fig. 1.2. Lungimea drumurilor în R.Moldova pe regiuni de dezvoltare, 2014-2018, km
Sursa: elaborat de autor în baza (36).

Infrastructura drumurilor este un aspect primordial al dezvoltării calității vieții și accesului în localități. Analizând figura 1.2, observăm că cele mai multe drumuri se află în regiunea de dezvoltare Nord și Centru, la fel, în anul 2018 în regiunea de dezvoltare Nord, Centru și Sud se observă o creștere a suprafeței cu aproximativ 2% față de perioadele precedente. Modificări neesențiale în suprafețele drumurilor se observă în regiunile de dezvoltare mun.Chișinău și UTA Găgăuzia (36).

Conform ultimelor date, 92,5% din drumurile naționale și 46,1% din cele locale au îmbrăcăminte rutieră permanentă și semipermanentă. Îmbrăcămintea sunt din materiale precum beton din asfalt, beton din ciment și mix din materiale bituminoase.

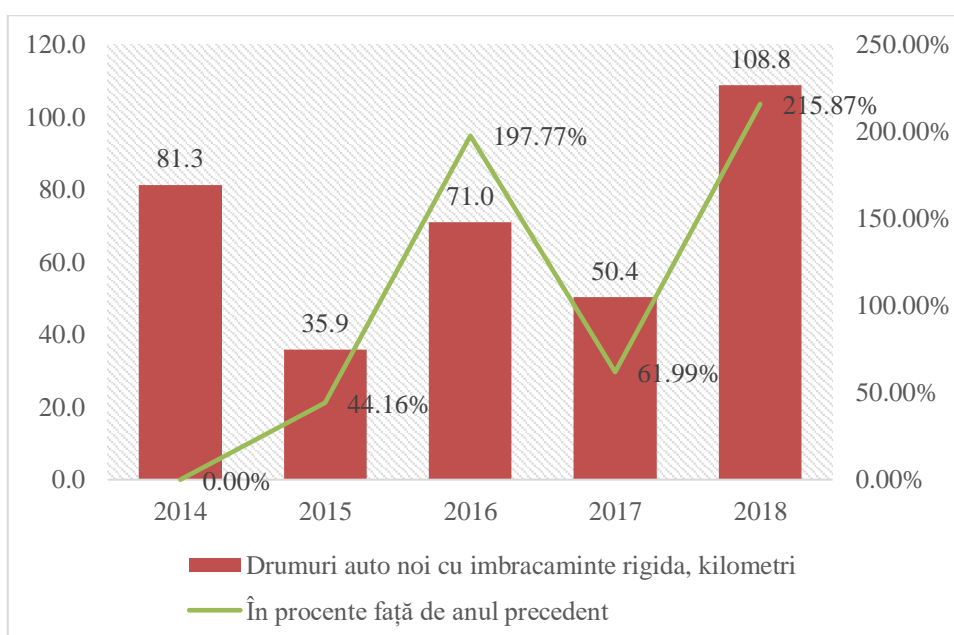


Fig. 1.3. Punerea în funcțiune a drumurilor cu îmbrăcăminte rigidă în R.Moldova,

2014-2018, km

Sursa: elaborat de autor în baza (36).

Analizând în evoluție punerea în funcțiune a drumurilor cu îmbrăcăminte rigidă (fig.1.3), observăm că în anul 2018 acestea au cunoscut o creștere cu aproximativ 115,87% față de anul 2017, această creștere fiind influențată de faptul că în ultimii ani se aprobă mai multe proiecte pentru dezvoltarea rețelelor de drumuri, proiectele în mare parte fiind finanțate din fonduri internaționale în comun cu Banca Europeană de Reconstrucție și Dezvoltarea Regională (BERD) (36).

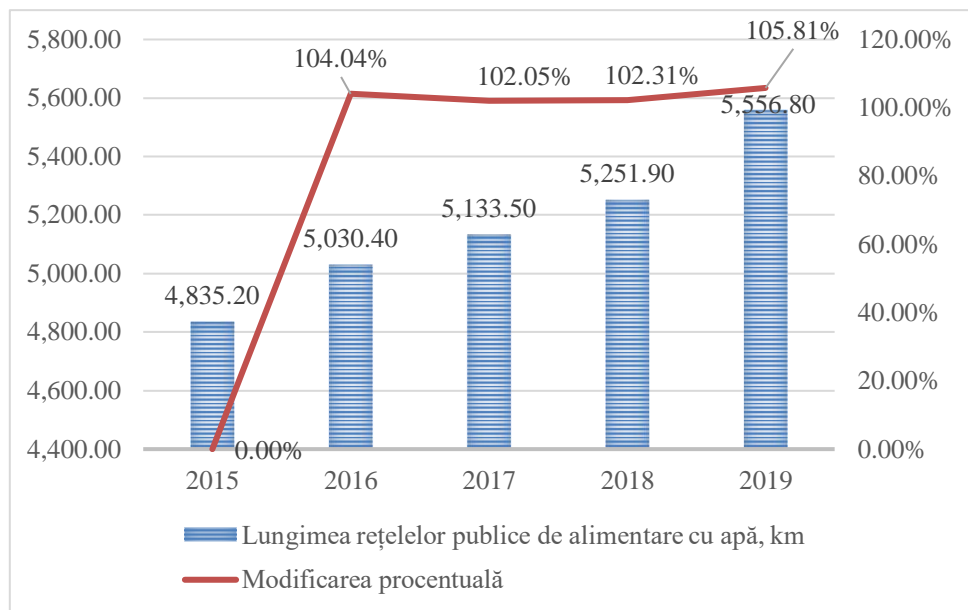


Fig. 1.4. Lungimea rețelelor publice de alimentare cu apă în R.Moldova, 2015-2019, km

Sursa: elaborat de autor în baza (36)

Analizând rețelele de apeduct (fig.1.4), observăm că în perioada anilor 2015-2019 acestea au o evoluție pozitivă, fiind în creștere. Rețelele de apeduct la fel au cunoscut o creștere în anul 2019 față de anul precedent cu aproximativ 5,81%, ceea ce arată că și acest segment este în dezvoltare (36).

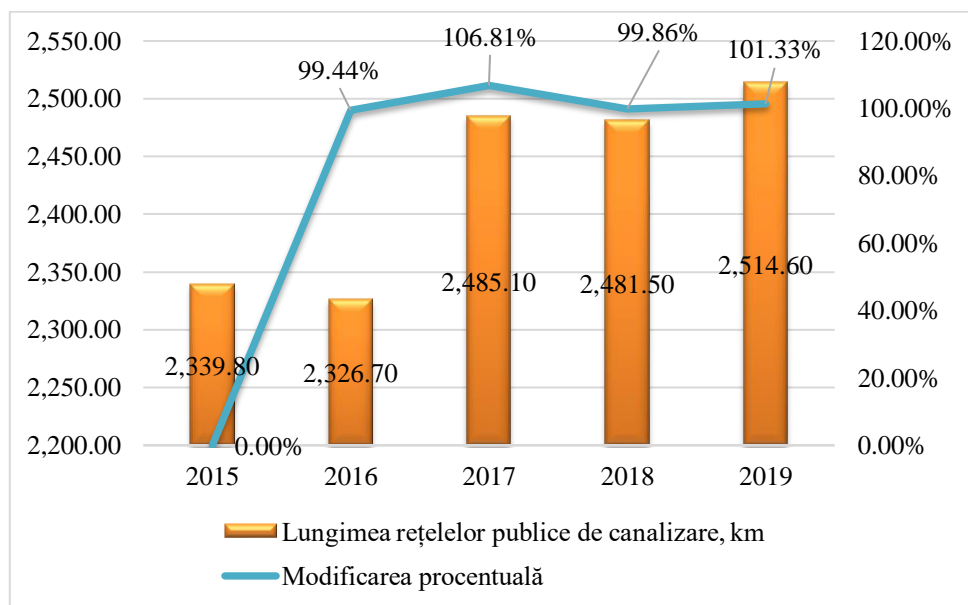


Fig. 1.5. Lungimea rețelelor publice de canalizare în R.Moldova, 2015-2019, km

Sursa: elaborat de autor în baza (36).

În comparație cu rețelele de apeduct, rețelele de canalizare (fig.1.5) au avut o creștere esențială în anul 2017 față de 2016 cu aproximativ 6,81%. În anii 2018 și 2019 creșterea este foarte mică, astfel rezultă că în acest sector sunt necesare investiții pentru dezvoltarea permanentă pentru a atinge obiectivele ODN 11.

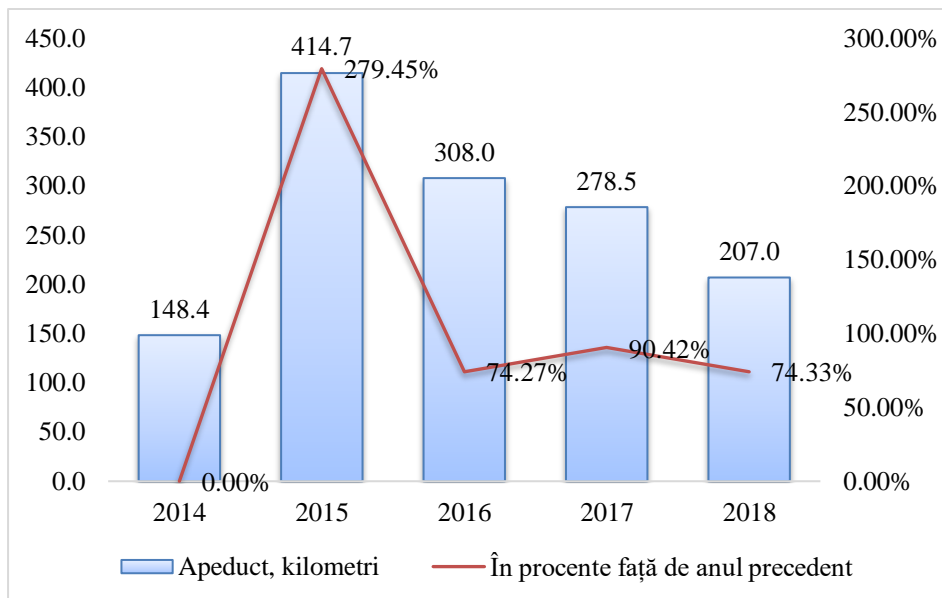


Fig. 1.6. Punerea în funcțiune a rețelelor de apeduct în R.Moldova, 2014-2018, km

Sursa: elaborat de autor în baza (36).

Conform figurii 1.6, cele mai multe rețele de apeduct au fost puse în funcțiune în anul 2015, cu o creștere considerabilă de 179,45% față de anul 2014, în ultimii ani fiind puse în funcțiune suprafețe mai mici de apeduct.

Astfel, la sfârșitul anului 2019, își desfășurau activitatea 44 titulari de licențe pentru furnizarea de alimentare cu apă și de canalizare și prestarea serviciilor în domeniul dat.

La fel, conform raportului ANRE, s-a constatat o extindere a rețelelor publice de alimentare cu apă (fig.1.6). Titularii de licențe Î.M. „Apă-Canal” Cahul (+ 89,6%), Î.M. „Apă-Canal” Leova (+ 101,1%) au înregistrat cele mai mari valori de extindere comparativ cu anul precedent.

Cele mai mari extinderi ale lungimii rețelelor publice de canalizare pe parcursul anului 2019, față de anul 2018, au înregistrat titularii de licențe Î.M. „Apă-Canal” Cahul (+ 44,3) și Î.M. „Pro Mediu” Cocieri (+ 40,9 %) (37).

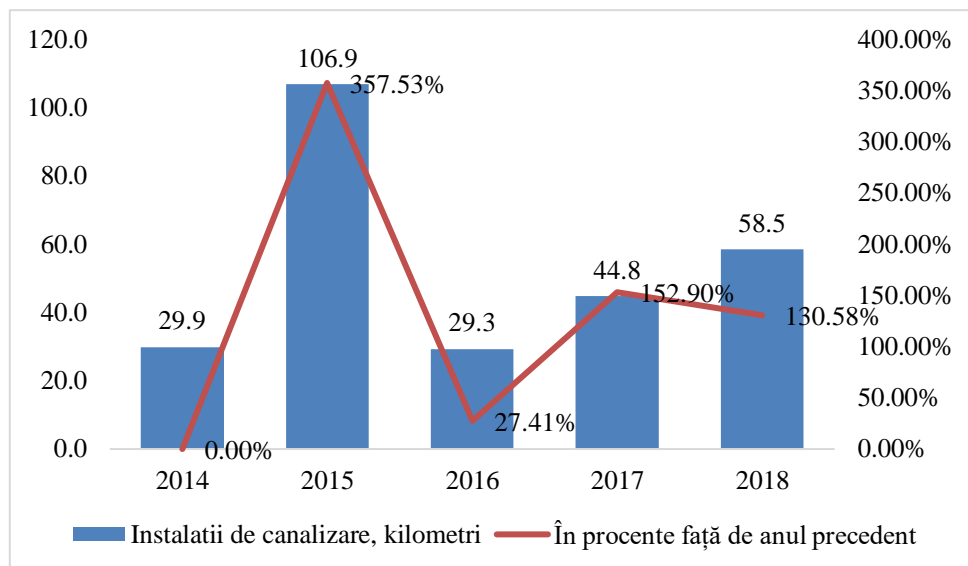


Fig. 1.7. Punerea în funcțiune a rețelelor de canalizare în R.Moldova, 2014-2018, km

Sursa: elaborat de autor în baza (37).

Rețelele electrice la fel sunt o prioritate actuală de dezvoltare a infrastructurii. Analizând figura 1.7, observăm că cele mai multe rețele au fost puse în funcțiune în anii 2017-2018. Aceasta se datorează proiectelor implementate în ultimii ani de dezvoltare a rețelelor electrice.

- extinderea substației Vulcănești – 400 kV” (38).

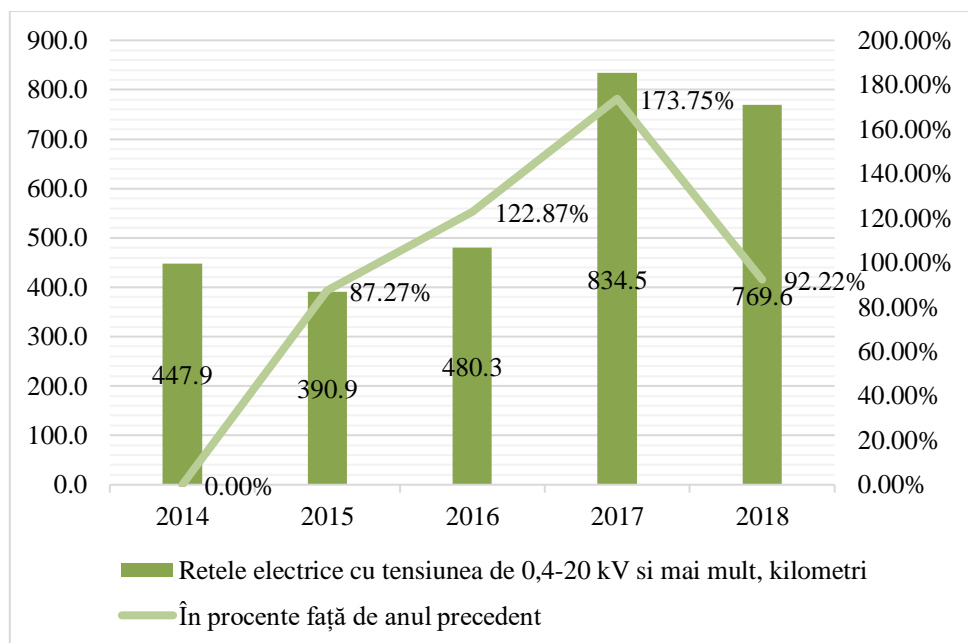


Fig. 1.8. Punerea în funcțiune a rețelelor electrice în R.Moldova, 2014-2018, km

Sursa: elaborat de autor în baza (38).

La moment, în domeniul dezvoltării rețelelor de energie există un proiect – „Interconectarea sistemelor energetice ale R. Moldova și al României cu ajutorul construcției LEA 400KV Vulcănești–Chișinău”. Pentru acest proiect, este acordat un împrumut de până la 80

milioane de euro Republicii Moldova de către BERD. ÎS „Moldelectrica” este stabilită ca debitorul final, și este însărcinată pentru construcția, echiparea și punerea în funcțiune a liniei electrice care este compusă din:

- extinderea substației Chișinău;
- LEA–400kV între Vulcănești și Chișinău (care va fi finanțată de Banca Mondială);
- O stație back-to-back (B2B) de curent continuu de înaltă tensiune (HVDC) back-to-back (B2B) amplasată în Vulcănești;

Tabelul 1.3. Lungimea rețelelor de distribuție a gazelor naturale ale OSD, 2015-2018, km

Nr. d/o	Denumirea întreprinderii	Lungimea rețelelor de distribuție a gazelor naturale ale operatorilor sistemelor de distribuție, km					Creșteri, %	
		2015	2016	2017	2018	2019	2018/2017	2019/2018
1	S.R.L. „Chișinău-gaz”	2919.0	2979.5	3034.5	3130.3	3187.6	3.2	1.8
2	S.R.L. „Ialoveni-gaz”	3526.8	3541.0	3558.2	3588.4	3647.3	0.8	1.6
3	S.R.L. „Bălți-gaz”	1797.9	1804.5	1826.5	1847.6	1871.7	1.2	1.3
4	S.R.L. „Edineț-gaz”	1877.5	1883.8	1909.7	1924.5	1947.7	0.8	1.2
5	S.R.L. „Florești-gaz”	1573.2	1578.4	1582.9	1599.9	1621.1	1.1	1.3
6	S.R.L. „Orhei-gaz”	2002.1	2027.9	2060.8	2125.6	2170.9	3.1	2.1
7	S.R.L. „Ștefan Vodă-gaz”	1395.2	1404.0	1406.1	1413.7	1427.5	0.5	1.0
8	S.R.L. „Gagauz-gaz”	1888.1	1890.7	1901.3	1905.8	1921.9	0.2	0.8
9	S.R.L. „Cahul-gaz”	1388.0	1394.4	1420.8	1438.9	1471.6	1.3	2.3
10	S.R.L. „Taraclia-gaz”	626.7	627.4	633.7	635.0	635.7	0.2	0.1
11	S.R.L. „Cimișlia-gaz”	1250.3	1264.2	1277.7	1326.3	1357.0	3.8	2.3
12	S.R.L. „Ungheni-gaz”	1326.6	1354.9	1386.7	1489.5	1537.1	7.4	3.2
	Total	21571.3	21750.5	21998.9	22425.5	22797.0	1.9	1.7

Sursa: (37).

Cu referință la dinamica structurii rețelelor de gaze naturale, toți operatorii sistemului de distribuire a gazului natural, întreprinderi afiliate S.A. „Moldovagaz”, au înregistrat creșterea lungimii rețelelor de distribuire a gazului natural (tab.1.3). Acest fapt confirmă că operatorii sistemelor de distribuție dezvoltă în continuare rețelele de distribuire a gazului natural pentru a satisface pe termen lung un nivel rezonabil al cererii privind prestarea serviciului de distribuire a gazului natural. Cele mai extinse rețele de distribuire a gazului natural aparțin S.R.L. „Ialoveni-gaz” și S.R.L. „Chișinău-gaz”, acestea constituind 16.0% și, respectiv, 14.0% din lungimea totală a acestora (37).

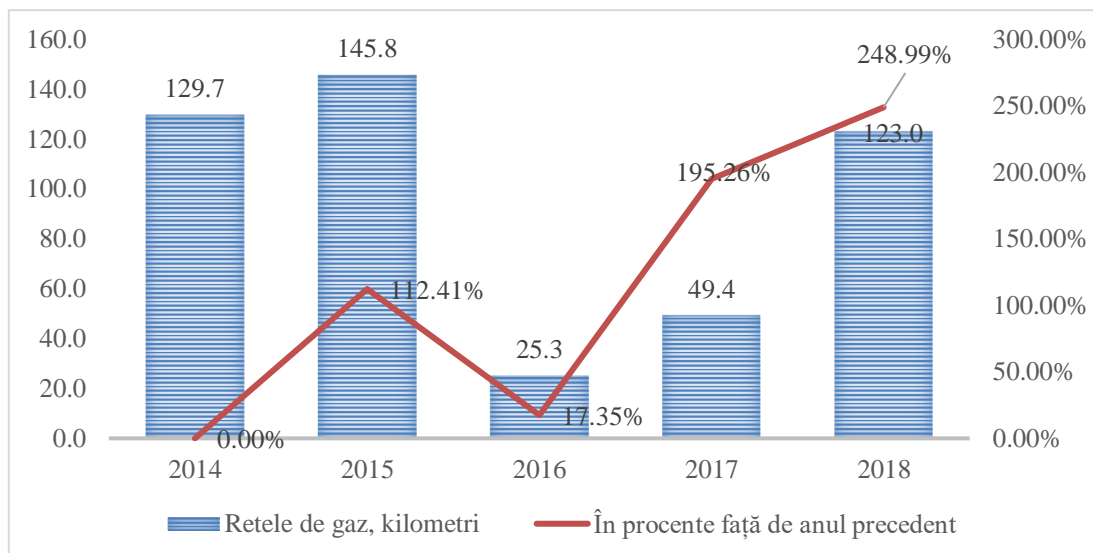


Fig. 1.9. Punerea în funcțiune a rețelelor de gaz în R.Moldova, 2014-2018, km

Sursa: elaborat de autor în baza (37).

În cazul rețelelor de gaze (fig.1.9), observăm că doar în anii 2016-2017 acestea au fost puse în funcțiune mai puțin, în anul 2018 suprafața pusă în funcțiune este de 123 km cu 148,99% mai mult față de 2017 (37).

În anul 2020 a fost dată în exploatare rețeaua de transport cu gaze naturale Ungheni–Chișinău cu o suprafață de 120 km. Acest proiect la fel a fost finanțat din resurse internaționale în acord cu BERD, valoarea proiectului fiind în mărime de 93 mln. euro.

Deoarece majoritatea investițiilor în infrastructură au finanțare internațională, vom analiza poziția R.Moldova conform rapoartelor internaționale.

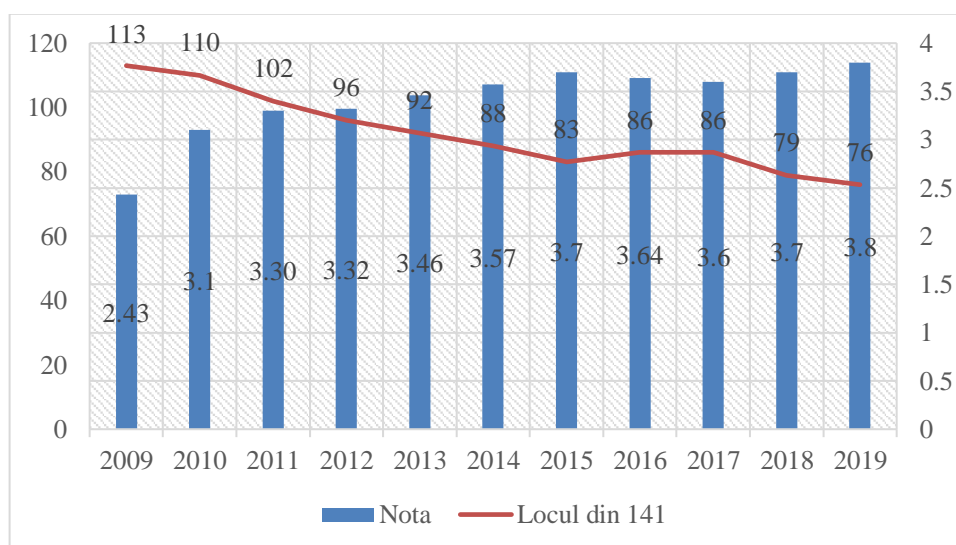


Fig. 1.10. Nivelul infrastructurii în R. Moldova, 2009-2019

Sursa: elaborat de autor.

Conform Raportului de Competitivitate Globală 2019 pe scara de la 1 la 7, Republica Moldova este notată cu 3,7 la nivelul infrastructurii (fig.1.10) (39). Dacă analizăm conform locului ocupat în ultimii 10 ani (40), observăm că R.Moldova a crescut cu 37 de poziții în anul 2019 față de 2009, de aici rezultând că în Moldova dezvoltarea infrastructurii este un obiectiv prioritar (41).

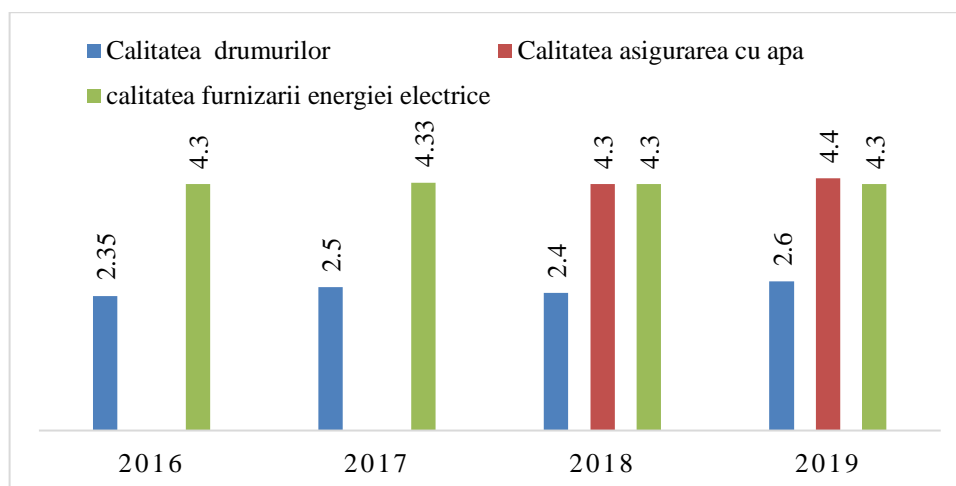


Fig. 1.11. Calitatea infrastructurii R.Moldova, 2016-2019

Sursa: elaborat de autor.

Conform aceluiași Raport de Competitivitate Globală 2019 (42), componentele infrastructurii sunt distribuite în felul următor: cea mai rea situație se atestă la starea drumurilor, iar cea mai bună situație este la calitatea furnizării energiei electrice și asigurării cu apă (fig.1.11). În dinamica ultimilor 4 ani, observăm că R. Moldova a cunoscut o creștere a calității drumurilor în anul 2019 față de 2016 cu aproximativ 10%, la calitatea furnizării energiei electrice și calitatea asigurării cu apă sunt la același nivel (43) (44).

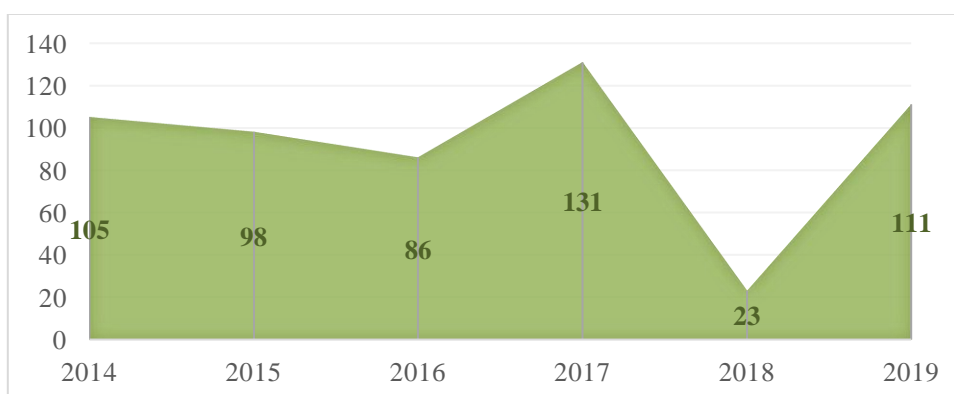


Fig. 1.12. Volumul anual de investiții ale BERD în R.Moldova, 2014-2019, mln. euro

Sursa: elaborat de autor în baza (45).

Investițiile alocate de către BERD au o însemnătate importantă în atingerea obiectivelor pentru dezvoltarea țării. Din figura 1.12 observăm că din anul 2014 până în 2019, doar în anul 2018 a fost alocat cel mai mic volum de investiții în mărime de 23 mln. euro. Aceasta se datorează instabilității politice din țară. În schimb, în anul 2019 investițiile au constituit 111 mln. euro (45).

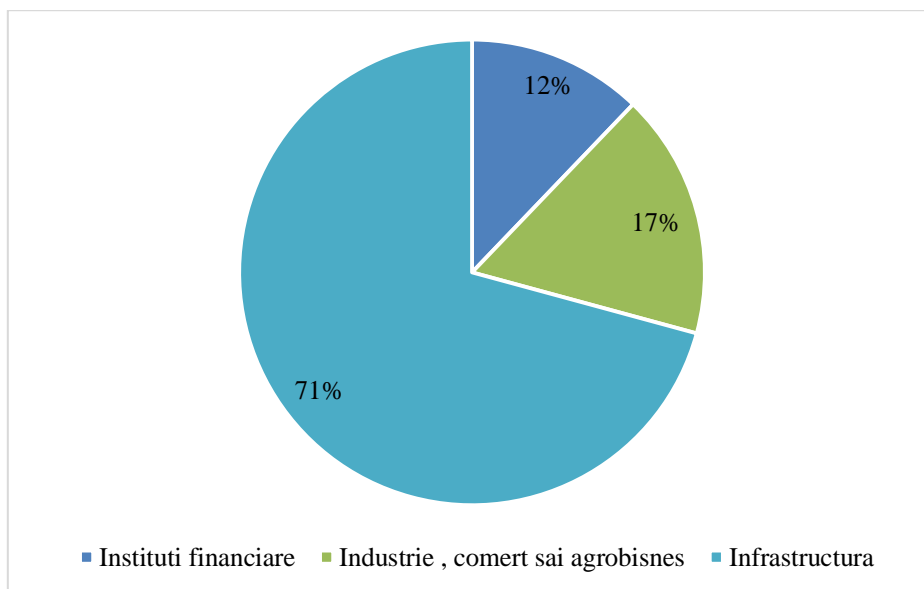


Fig. 1.13. Ponderea investițiilor curente de către BERD în sectoarele economiei R.Moldova, 2019, %

Sursa: elaborat de autor în baza (45).

Analizând distribuția investițiilor pentru anii 2014-2019 (fig.1.13), observăm că cca 71% sau 419 mln. euro au fost alocați pentru dezvoltarea infrastructurii, 17% sau 101 mln. euro au fost alocați pentru industrie, comerț și agrobusiness și 12% sau 72 mln. instituțiilor financiare (45).

Generalizând, vom menționa că exproprierea bunurilor imobile apare în cazul când sunt expropriate: terenurile destinate construcțiilor de locuințe din fondul statului, clădirile din domeniul învățământului, sănătății, culturii, asistenței sociale cât și alte construcții sociale care sunt proprietate publică atât al administrațiilor publice locale cât și centrale ca obiect a lucrărilor de utilitate publică. La fel lucrări de utilizate publică sunt construcții destinate birourilor judecătorești reprezentanțelor țărilor și organismelor internaționale cât și pentru ambasade. Terenurile aferente amenajării parcurilor publice și cimitirelor, creării rezervațiilor naturale la fel sunt considerate lucrări de utilitate publică.

Înlăturarea consecințelor dezastrelor natural cum sunt cutremurelor, inundațiilor, alunecărilor de terenuri, la fel se atribuie lucrărilor de utilitate publică. Și nu în ultimul rând

lucrările ce țin de conservarea și protejarea patrimoniului arhitectural cât și lucrări pentru ocrotirea țării la fel se consider lucrări de utilitate publică. Toate aceste lucrări au ca scop dezvoltarea infrastructurii și fac parte din obiectivele dezvoltării durabile. Analizând pe plan național evoluția dezvoltării infrastructurii, observăm că în ultimii ani este prezentă o creștere a rețelelor de drumuri puse în funcțiune, rețelelor de electricitate și gazoduct.

Tabelul 1.4. Dotarea locuințelor pe regiuni de dezvoltare a R.Moldova, 2019, %

Nr. d/o	Denumirea	Chișinău		Nord		Centru		Sud	
		dotarea locuințelor	lipsă rețele	dotarea locuințelor	lipsă rețele	dotarea locuințelor	lipsă rețele	Dotarea locuințelor	lipsă rețele
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Iluminare electrică	100,0		100,0		99,9	0,1	100,0	0,0
2	Sursă de apă rețea publică	95,8	4,2	49,4	50,6	64,4	35,6	72,5	27,5
3	Gaze din rețea	86,8	13,2	44,4	55,6	45,8	54,2	68,8	31,2
4	Sistem de canalizare rețea publică	89,3	10,7	23,7	76,3	11,6	88,4	12,3	87,7

Sursa: elaborat de autor în baza (46).

Din analiza menționată, cât și din datele prezentate în tabelul 1.4, observăm că în marea majoritate a regiunilor Nord, Sud și Centru este necesară construcția rețelelor de apeduct, canalizare și gaze pentru ca toată populația să aibă acces la aceste rețele. Astfel, în cazul rezolvării acestei probleme apare necesitatea exproprierii bunurilor imobile, fapt care confirmă actualitatea și importanța studiului din teză.

Respectiv, în contextual tendinței de globalizare, aderare la Uniunea Europeană a R.Moldova, apare și necesitatea armonizării cadrului legislative-procedural și metodologic conform practicilor internaționale privind atât procesul de expropriere, cât și metodologia de estimare a despăgubirilor.

1.2. Aspecte juridice privind exproprierea bunurilor imobile în Republica Moldova

Orice activitate este reglementată și are la bază acte legislative care asigură o bună administrare a fiecărui fapt juridic și economic ce urmează să aibă loc.

În cazul procesului de expropriere a bunurilor imobile pentru utilitate publică, în Republica Moldova există un șir de acte legislative și normative care reglementează acest proces (fig.1.14).

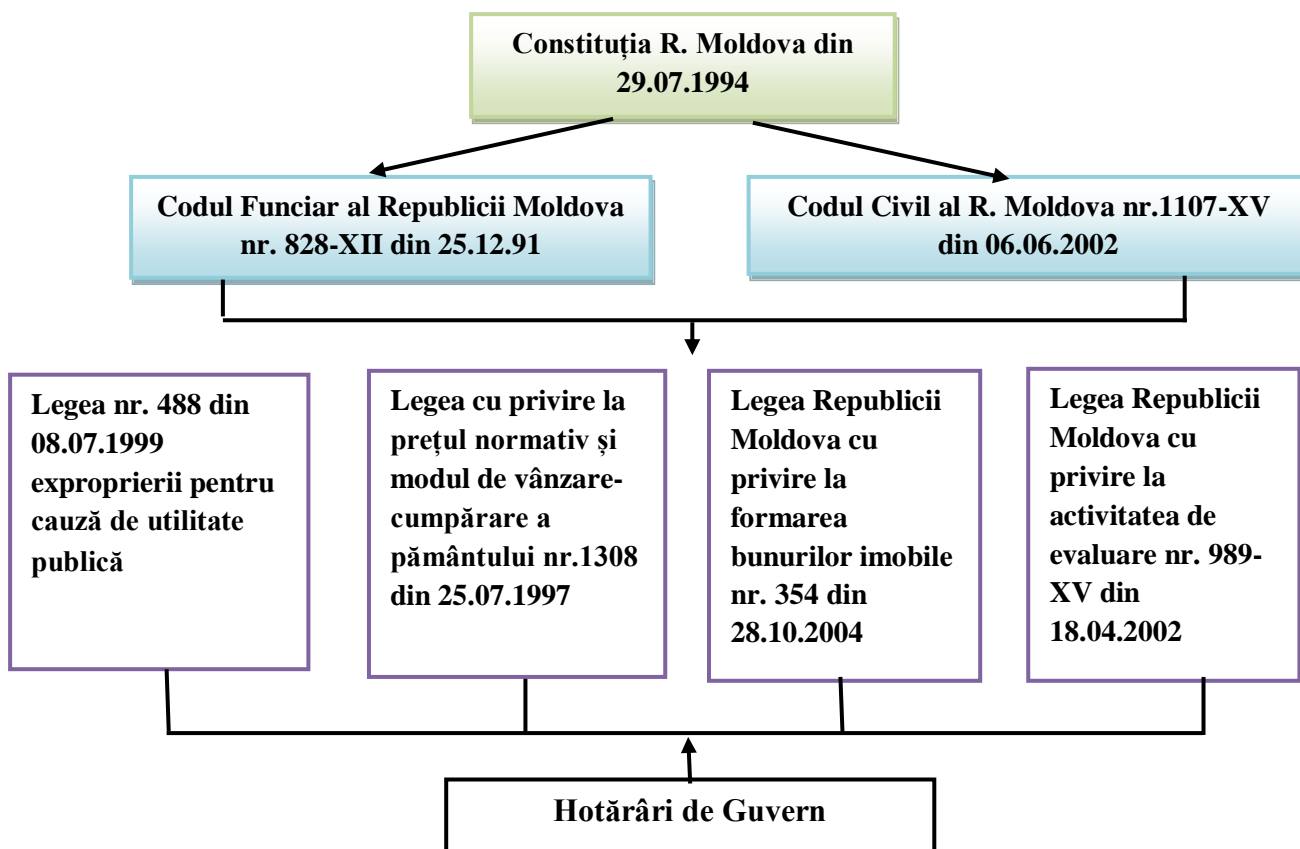


Fig. 1.14. Cadrul legislativ-normativ actual în domeniul expropriării bunurilor imobile în R. Moldova

Sursa: elaborat de autor.

Constituția Republicii Moldova reprezintă actul juridic suprem ce reglementează procesul de expropriere, astfel, „nimeni nu poate fi expropriat decât pentru o cauză de utilitate publică, cu dreptă și prealabilă despăgubire” (32).

Articolul 501 (alin.2) al Codului Civil prevede că nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, doar în cazurile pentru utilitate publică având la bază o dreptă și prealabilă despăgubire (30).

La fel, Codul Civil prevede că dreptul de proprietate este garantat. Garanția se răsfrânge peste orice fel de proprietate atât bunuri imobiliare sau bunuri mobile.

La fel de către garanție sunt afectate și drepturi reale cum sunt drepturi: de uzufruct, de uz, abitație, servitute, superficie, deoarece odată cu apariția acestora se presupune că există dreptul de proprietate (30).

Atât Constituția, cât și Codul Civil stabilesc că exproprierea poate avea loc și trebuie să ție cont de aspectele legii.

Codul Funciar de asemenea prevede că proprietarii terenurilor vor fi despăgubiți cu teren echivalent sau în etalon bănesc pentru daunele suferite și terenurile retrase în folosul domeniului public (33).

Conform art. 1 al Legii nr. 488 din 08.07.99 (31), privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, exproprierea este definită ca: transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică”, având la bază realizarea lucrărilor pentru cauză de utilitate publică care pot fi atât de interes național sau de interes local, ținând cont de condiția principală prevăzută în lege și anume că acest proces trebuie să fie executat după o dreaptă și prealabilă despăgubire. (31).

Părțile implicate în procesul de expropriere sunt divizate în două tabere, expropriatul și expropriatorul. Astfel, expropriatul este proprietarul sau titularul de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii, iar expropriatorul este statul pentru lucrările de interes național și pentru lucrările de interes local, reprezentat de organele împuternicite sau prin persoane special desemnate conform legii (31).

Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile și numai atunci când se respectă toate condițiile pentru expropriere se va executa exproprierea. Art. 7 al Legii nr. 488 din 08.07.99 (31), ne prezintă că: Cercetarea prealabilă este etapa în care are loc analiza existenței elementelor justificative care confirmă că lucrările sunt de interesul național sau local. La fel la etapa cercetării prealabile se analizează premiselor economico-sociale, ecologice sau de altă natură prevăzute în proiect în dependență de domeniul proiectului, la fel se analizează dacă toate bunurile care necesită a fi expropriate fac parte din planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului.

După cercetarea prealabilă, expropriatorul va emite actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local. În urma emiterii actului se afișează la sediul administrației publice locale în hotarele căruia sunt amplasate obiectele care cad sub incidența exproprierii pentru a aduce la cunoștință publică. La fel este necesară publicare în „Monitorul Oficial al Republicii Moldova”.

În termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice se înaintează de către expropriator propunerea de expropriere (31).

În conformitate cu Art. 7 al Legii nr. 488 din 08.07.99. La nivel național cercetarea prealabilă pentru lucrările de interes național este efectuată de către comisiile care sunt formate la decizia Guvernului. Din aceste comisii trebuie să facă parte un reprezentant al administrației publice centrale coordonatoare a domeniului de activitate pentru care se realizează lucrarea de utilitate publică. Precum și alți reprezentanți de la nivelul ministerelor care au tangențe cu lucrarea de utilitate publică cum ar fi un reprezentant al MADG și Ministerul Mediului și Ministerului Economiei și Infrastructurii, la fel este numit și un reprezentant al ARFC și Agenției Construcții și Dezvoltare a Teritoriului, președintele raionului și primarul localității. (31).

În cazul când lucrările pentru interes public au loc la nivel local conform art. 7 (alinia 3) al Legii nr. 488 din 08.07.99, cercetarea prealabilă se va efectua de către comisiile care sunt selectate de către consiliile primăriilor respective. Aceste comisii vor fi formate din reprezentanți ai primăriei locale care sunt implicați domeniul de activitate din care face parte proiectul pentru utilitate publică, reprezentanți ai primăriei care coordonează domeniul financiar-bugetar al administrației publice locale în raza cărora vor fi realizate lucrări și reprezentanți ai consiliilor respective” (31).

Despre propunerea de expropriere emisă de către organul care face această propunere este informat proprietarii bunurilor necesare a fi expropriate în scris. Proprietarii au dreptul să-și dea acordul pentru compensare imediată și echitabilă.

Printr-o notificare care este adresată atât persoanelor fizice cât și juridice care sunt proprietarii obiectelor necesare a fi expropriate, se transmite o propunere ce conține oferta (valoarea bănească) de despăgubire, procedura transmiterii bunurilor și drepturilor asupra acestora. În cazul exproprierii terenului, proprietarului poate să i se propună la schimb un alt teren. Astfel în caz că valoarea terenului propus la schimb este mai mică decât valoarea terenului expropriat, proprietarului i se va achita diferența dintre aceste valori. (47).

Atunci când părțile implicate nu se pot înțelege amiabil, procesul de expropriere pentru cauză de utilitate publică are loc prin hotărâre judecătorească care stabilește o dreaptă și prealabilă despăgubire.

După luarea cunoștinței cu notificarea titularii de alte drepturi reale cărora le aparține obiectele necesare a fi expropriate sunt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.

Obiectul exproprierii, potrivit art.2 al Legii cu privire la expropriere, poate fi de interes național și de interes local. Ca lucrări de utilitate publică de interes național pot fi considerate acele lucrări care pentru realizarea lor contribuie la dezvoltarea obiectivelor și întregii societăți. (31).

La fel drepturi ale procesului de expropriere pot fi atribuite și drepturile de folosință a bunurilor imobile care au un termen de până la 5 ani. (48).

Codul Funciar prevede repararea pagubelor pricinuite deținătorilor de terenuri, și anume, pagubele pricinuite prin retragerea sau ocuparea temporară a terenurilor, precum și prin limitarea drepturilor deținătorilor sau prin înrăutățirea calității terenurilor ca urmare a activității întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor, trebuie să fie reparate integral (inclusiv avantajul ratat) deținătorilor de terenuri care au suportat aceste pagube (33).

În prezent conform legislației în vigoare există și metodă de apărare a dreptului prin repararea prejudiciilor. La baza acestei metode este un principiu fundamental al dreptului civil și anume principiul reparării integrale a prejudiciului. Acest principiu menționează că persoanele al căror bunuri cad sub incidența exproprierii pot beneficia de despăgubire dauna reală, cât și pentru profitul ratat (30).

Codul Civil enumeră următoarele tipuri de prejudicii: dauna reală și profitul ratat. Astfel prejudiciului efectiv este compus din cheltuielile pe care proprietarul de drept care a fost afectat le-a suportat real la data intentării acțiunii sau cheltuieli care apar la momentul de timp în care are loc restabilirea dreptului încălcat, altfel spus acestea sunt toate cheltuielile suplimentare.

Toate prejudiciile care apar în urma distrugerii patrimoniului sunt atribuite la dauna reală. Un alt indicator este profitul ratat, acesta reprezintă acea parte de venit posibilă de obținut în urma exploatarea normală a bunurilor imobile. (30).

În cazul solicitării recuperării prejudiciului efectiv, sau prejudiciul care urmează a apărea, este necesar materiale care confirmă momentul încălcării (neexecutarea) obligațiilor și care sunt prejudiciile cauzate și mărimea valorică a acestora.

Atunci când se solicită repararea și achitarea venitului ratat la fel sunt necesare de prezentat acte confirmative care dovedesc încălcarea obligațiilor și apariția acestuia (49).

La fel la determinarea valorii venitului ratat la fel este necesar confirmarea veniturilor reale pe care proprietarul urma să le obțină în urma utilizării bunurilor în condiții libere, neconstrânse.

Repararea pagubelor o fac întreprinderile, instituțiile și organizațiile cărora li s-au repartizat terenuri retrase, precum și întreprinderile, instituțiile și organizațiile a căror activitate duce la limitarea drepturilor deținătorilor de terenuri în legătură cu stabilirea zonelor de protecție, zonelor sanitare și de apărare a diferitelor obiecte, la înrăutățirea calității terenurilor învecinate ori la folosirea lor în alte scopuri, la scăderea volumului producției agricole și la înrăutățirea calității ei, în modul stabilit de legislație. Litigiile legate de repararea pagubelor și de evaluarea proporțiilor lor sunt soluționate de instanța judecătorească competentă (30).

Despăgubirea se compune din prețul de piață al bunurilor sau a drepturilor asupra bunurilor care cad sub incidența exproprierii și din mărimea daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale.

Valoarea de piață a imobilelor, partea de bază a despăgubirii este calculată de către evaluatori certificați în domeniu. Acest moment este prevăzut în pct. 4, alin. d) art. 5 din Legea nr.989 din 18.04.2002 ce ține de activitatea de evaluare (50).

În procesul exproprierii pentru utilitate publică evaluarea bunurilor imobile este una tip obligatorie. Procesul metodologic al estimării valorii de piață pentru bunuri imobile este expusă în Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003 (51).

Astfel conform regulamentului și legislației în vigoare pentru determinarea valorii de piață evaluatorul aplică acele abordări și metode de evaluare, care sunt cele mai oportune pentru determinarea valorii de piață a bunului imobil expropriat, în funcție de tipul bunului imobil , de amplasarea și destinația lui și alți factori ce influențează asupra valorii.

Partea secundară a despăgubirii constituie valoarea daunelor cauzate proprietarului sau titularilor de drepturi reale. Considerăm că cea mai bună variantă ar fi determinarea în etapa inițială a tuturor componentelor mărimii despăgubirii, și anume, valoarea de piață a bunului imobil expropriat, valoarea daunelor și valoarea venitului ratat în cazul existenței unei afaceri unde expropriatul este în așteptarea veniturilor.

Pagubele pricinuite prin retragerea sau ocuparea temporară a terenurilor, precum și prin limitarea drepturilor deținătorilor sau prin înrăutățirea calității terenurilor ca urmare a activității întreprinderilor, instituțiilor, organizațiilor și cetățenilor, trebuie să fie reparate integral (inclusiv avantajul ratat) deținătorilor de terenuri care au suportat aceste pagube.

În conformitate cu alin. (4) art. 15 al Legii privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, mărimea despăgubirilor care trebuie achitate proprietarului le determină experții. Însă, după părerea noastră, este necesar a specifica care experți determină valoarea despăgubirii (31).

Valoarea despăgubirilor inițial se discută pe cale amiabilă a fi achitată proprietarului. În cazul când proprietarul nu este de acord cu mărimea despăgubirilor procesul de achitare și determinarea a acestuia se soluționează în instanța de judecată prin emiterea unei hotărâri judecătorești. În instanța judecătorească, nu se analizează și discută cât de legal este actul de expropriere a bunului, în instanța de judecată se analizează cât de reală este valoarea despăgubirilor și dacă aceasta a fost determinate și luată în considerare articolele 13- și 17 din Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (31).

Atunci când proprietarul nu este de acord cu valoarea despăgubirilor, după prezentarea și emiterea finală a hotărârii judecătorești se formează decizia exproprierea a bunurilor imobile,

până la emiterea hotărârii judecătorești aceasta nu poate fi emisă. Pentru determinarea mărimii cuantumului despăgubirilor instanța judecătorească numește o comisie de experți care pot fi reprezentanți atât al proprietarului cât și a organului în favoarea căreia se emite decizia de expropriere. Comisia numită vor estima cuantumului despăgubirilor atât pentru proprietar cât și separate pentru titularii de drepturi reale (cum sunt uzufruct, uz, servitute, superficialia).

Alin. 5 art. 501 al Codului Civil, ne prezintă faptul că „ nu pot fi confiscate bunurile dobândite licit, cu excepția celor destinate sau folosite pentru săvârșirea de contravenții sau infracțiuni ” (30).

În alin. 3 art. 46 din Constituție este menționat faptul că „ Caracterul licit al dobândirii bunurilor se prezumă”, (32).

În procesul determinării despăgubirilor pentru expropriați este necesar a calcula mărimea avantajului ratat în urma exproprierii terenurilor. Aici, cadrul legal este contradictoriu, dat fiind faptul că art. 97 al Codului Funciar prevede determinarea mărimii avantajului ratat (33), iar art. 15 din Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999 nu prevede acest fapt (31). În urma analizei cadrului legal nu s-a identificat o definiție cum ar fi „avantaj ratat”. De fapt, avantajul ratat este un prejudiciu pe care statul trebuie să-l achite expropriatului.

Conform Codului Civil art. 19 alin.2, prejudiciu este acea formă de cheltuială care a fost suportată de persoanele (proprietarii) care sunt lezați de un anumit drept sau care urmează să le suporte în urma încercării de ași restabili dreptul fie în cazul pierderii sau în cazul desființării bunurilor deținute. În cazul desființării sau deteriorării se consideră a fi daună reală față de proprietari. Pe lângă prejudicii și daună reală se ia în considerare și profitul ratat care se consideră a fi beneficiul neobținut prin încălcare (30).

Conform art.936 al Codului Civil, „Despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor” (30).

Cadrul legal al procesului de expropriere, pe lângă noțiunile prezentate mai sus, prevede următoarele definiții:

Dreptul de proprietate privată reprezintă dreptul persoanelor fizice sau juridice, al administrației publice centrale sau unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor mobile sau imobile, bunuri asupra cărora proprietarul exercită atributele dreptului de proprietate în interes propriu, dar în limitele legii.

Dreptul real principal care conferă titularului dreptul de posesie, folosință și dispoziție asupra bunului apropiat în formă privată, poate fi exercitat în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea legislației ce ține de limitele materiale și a limitele juridice prevăzute.

Atât persoanele fizice, cât cele juridice, sau statul pot fi titulari ai dreptului de proprietate private. În cazul în care însă statul deține bunuri cu titluri de proprietate privată, acestea sunt supuse aceluiași regim juridic ca bunurile aflate în proprietatea oricărei alte persoane.

Valoarea de piață a dreptului de folosință - nu se evaluează de către evaluator, dat fiind faptul că acest drept nu este răscumpărat de către expropriat de la instituțiile statului și dreptul de proprietate privată este definit ca dreptul persoanelor fizice sau juridice, al statului sau unităților administrativ-teritoriale asupra bunurilor mobile sau imobile, bunuri asupra cărora proprietarul exercită atributele dreptului de proprietate în interes propriu, dar în limitele legii (25).

Deținătorii de terenuri – prin deținători de terenuri se înțeleg titularii dreptului de proprietate, de posesiune, de beneficiere funciară. Deținătorii de terenuri cu titlu de proprietate privată pot fi cetățeni ai Republicii Moldova și investitori străini, în conformitate cu legislația.

Valoarea de piață a dreptului de folosință nu se evaluează de către evaluator, dat fiind faptul că acest drept nu este răscumpărat de către expropriat de la instituțiile statului.

În urma procesului de exproprierea aceasta apare următoarele consecințe:

A) bunurile patrimoniale expropriate trec în proprietatea publică a statului, acestea sunt considerate libere și negrevate de careva sarcini;

B) în urma trecerii în proprietatea statului odată cu încetarea dreptului de proprietate încetează și celelalte drepturi reale (ex.uz, servitute, superficie);

C) odată cu încetarea dreptului de proprietate în caz că există înregistrată ipoteca asupra bunului care necesită a fi expropriat se calculează din mărimea despăgubirii de comun acord cu părțile implicate sau stabilită de instanța de judecată;

D) drepturile care apar în urma dării în locațiune sau arendă a obiectului expropriat la fel se sting;

E) poate să apară un drept de creanță în favoarea anumitor persoane care sunt menționate de instanța judecătorească de judecată acestea apar și se înregistrează asupra despăgubirilor care urmează a fi achitate. (31).

Generalizând cele menționate mai sus, în urma semnării Acordului de asociere cu Uniunea Europeană, R.Moldova s-a angajat să îndeplinească un șir de obiective de dezvoltare a țării. Unele dintre obiectivele principale care trebuie îndeplinite în urma semnării Acordului de asociere cuprind realizarea sarcinilor ce țin de Obiectivele de Dezvoltare Durabilă (ODD).

Obiectivul ODD 11, *Orașe și comunități durabile*, are ca scop dezvoltarea infrastructurii rețelelor drumurilor, rețelelor ingineresti conform standardelor europene (1).

Dezvoltarea durabilă a orașelor și comunităților este posibilă doar printr-un management eficient al proprietății publice. Printre instrumentele accesibile APL și APC se enumeră: privatizarea, parteneriatele public-private, exproprierea, precum și derivate ale acestora.

În procesul gestiunii patrimoniului, administrării proprietății publice, soluționării problemelor social-economice atât locale, cât și naționale, procedeul de expropriere este la fel de important ca și cel de privatizare (52) (48).

În ultimii ani se observă sporirea investițiilor și realizarea lucrărilor pentru construcția, reconstrucția drumurilor și rețelelor ingineresti. Adesea, în etapa de reconstrucție a drumurilor și rețelelor ingineresti, administrația publică se confruntă cu necesitatea exproprierii terenurilor.

Exproprierea este însoțită de despăgubirea celor prejudiciați (tab.1.5).

Tabelul 1.5. Aspecte juridice ale exproprierii bunurilor pentru utilitate publică

Nr. crt.	Efecte juridice în procesul exproprierii	Persoana căreia i se achită despăgubirea
1	2	3
1	Răscumpărare	✓ proprietarilor
2	Încetarea dreptului	✓ proprietarilor ✓ proprietarilor terenurilor ✓ persoanelor cu drept de folosință ✓ persoanelor cu drept de arendă
3	Ocupare temporară	✓ proprietarilor ✓ proprietarilor terenurilor ✓ persoanelor cu drept de folosință ✓ persoanelor cu drept de arendă
4	Grevarea dreptului	✓ proprietarilor ✓ proprietarilor terenurilor ✓ persoanelor cu drept de folosință ✓ persoanelor cu drept de arendă
5	Constituirea dreptului de servitute	✓ proprietarilor ✓ proprietarilor terenurilor ✓ persoanelor cu drept de folosință ✓ persoanelor cu drept de arendă
6	Reducerea calității (deteriorarea) terenurilor	✓ proprietarilor ✓ proprietarilor terenurilor ✓ persoanelor cu drept de folosință ✓ persoanelor cu drept de arendă

Sursa: elaborat de autor în urma analizei.

Decizia privind exproprierea poate fi luată doar în urma unei etape a cercetării prealabile, a unor analize ample privind existența elementelor care justifică interesul național sau local, avantajele economico-sociale și de mediu care să justifice și să fundamenteze necesitatea efectuării lucrărilor, imposibilitatea realizării lucrărilor respective pe alte căi decât prin

expropriere, încadrarea acestora în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii (53).

În urma analizei cadrului legal ce reglementează exproprierea bunurilor imobile în Republica Moldova, putem afirma că acesta este unul relativ nou în comparație cu alte domenii. Respectiv, problemele care însoțesc implementarea procesului de expropriere, precum și cele care urmează, demonstrează că cadrul legal nu este complet.

În Republica Moldova, exproprierea terenurilor pentru utilitate publică se execută în baza unui cadru procesual care, însă, nu cuprinde și impactul asupra mărimii despăgubirii. Respectiv, lipsește modalitatea, metodologia de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii imobilului.

Determinarea cuantumului despăgubirii pentru exproprierea terenurilor pentru utilitate publică este un proces foarte important și actual în condițiile unei economii în dezvoltare cum este cea din R.Moldova. Modalitatea determinării cuantumului despăgubirii, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare stringentă atât pentru evaluatorii bunurilor imobile implicați în procesul de estimare a valorii bunurilor supuse exproprierii, cât și pentru specialiștii din alte domenii, inclusiv experți judiciari, dat fiind faptul că litigiile legate de mărimea cuantumului despăgubirii se soluționează în instanța de judecată.

În funcție de corectitudinea determinării mărimii despăgubirii se va finisa procesul exproprierii cu succes sau se va ajunge la o neînțelegere cu persoanele afectate de expropriere. Respectiv, în cazul neînțelegerii pe cale amiabilă a mărimii cuantumului despăgubirii, conform legislației naționale, se va ajunge la un proces de judecată. În cazul dispunerii pe cale judiciară a determinării mărimii cuantumului despăgubirii, va crește durata planificată a procedurii de expropriere și respectiv se va tergiversa nemijlocit executarea lucrărilor.

În conformitate cu alin. (4) art. 15 al Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică, despăgubirile ce se cuvin proprietarului le determină experții (31). Însă rămân deschise întrebările: care experți determină valoarea despăgubirii, cine sunt aceștia, ce calificare trebuie să posedez?

Anume lipsa cadrului metodologic privind estimarea despăgubirilor, precum și imperfecțiunile procedurale care conduc la apariția litigiilor au condiționat necesitatea prezentei cercetări.

1.3. Aspecte organizaționale și economice privind exproprierea bunurilor imobile în Republica Moldova

Aspectele teoretice generale ale conceptelor fundamentale pentru analiza economică precum „proprietate”, „piață” și „valoare” au fost luate în considerare în conceptele științifice ale tuturor clasicilor teoriei economice, printre care A. Alchyan, G. Demsetz, J. Keynes, F. Quesnay, R. Coase, T.R. Malthus, K. Marx, A. Marshall, L. von Mises, D. S. Mill, D. North, W. Petty, D.Ricardo, J. B. Say, P. Samuelson, A. Smith, F.A. von Hayek, T. Eggertsson, L.I. Abalkin, D.S.Lvov, A.Cojuhari.

Aspectele teoretice, metodologice și aplicative ale determinării valorii bunurilor imobile au fost cercetate de către oameni de știință străini precum A. Damodaran; N. Ordway, D. Friedman, G. Harrison, D. Eckert, I.L. Artemenkov, N.V. Volovich, C.B. Gribovsky, S.P. Korostelev și E.I.Neiman, G.M. Sternik, V.M. Rutgeiser, S.A. Tabakova, T.V. Tazikhina, M.A. Fedotova, V.Dragota, I.Ioniță, M.Stoica, I.Anghel, S.Stan, cât și cercetători din R.Moldova precum prof.univ., dr.hab Albu Svetlana, prof.univ., dr.hab Gorobievski Svetlana, dr.hab. Buzu Olga, dr.hab. Bajura Tudor, dr. Țurcanu Nicolae, dr. Albu Ion, dr.hab. Bancilă Natalia.

În lucrările autorilor menționați, problemele teoriei drepturilor de proprietate și evaluarea valorii sunt studiate în profunzime. În același timp, aspectele teoretice și metodologice în sine legate de procedura de expropriere pentru utilitate publică a bunurilor imobile sunt vag studiate, deoarece atenția principală este acordată evaluării bunurilor imobiliare în tranzacțiile obișnuite de piață între persoane fizice sau, în special, în cazul privatizării bunurilor imobile care aparțin statului sau APL.

O analiză a problemelor ce țin de domeniul exproprierii la nivel internațional este prezentată în manualul „Routledge Handbook of Contemporary Issues in Expropriation” publicat în anul 2018. În acest manual, alături de alți autori precum R.Grover, Yu H.Hong și M.Chen, M. McDermott, T.Murphy, A.Hassan, D.Parker, D.Mengwe, L.Walters ș.a., este inclus și articolul dr.hab. Buzu Olga „Exproprierea bunurilor imobile în R.Moldova: relevanța exproprierii pentru scopuri de utilitate socială” (54).

În manualul „Routledge Handbook of Contemporary Issues in Expropriation” este analizat procesul de expropriere în țările în curs de dezvoltare. Principalul indicator caracteristic pentru acestea arată că venitul lor pe cap de locuitor este mai mic față de țările dezvoltate. Astfel, toate țările analizate au dreptul să beneficieze de împrumuturi și subvenții de la Banca Mondială (54).

Richard Grover menționează că în urma analizei materialelor expuse de fiecare reprezentant al țărilor analizate trage concluzia că problema principală care apare în procesul exproprierii constă în faptul că multe țări nu au un cadastru și înregistrarea bunurilor imobile

bine dezvoltate. În unele cazuri, măsurările se bazează pe registre vechi care nu reflectă realitatea din teren (54).

Aspectele exproprierii bunurilor imobile direct sau indirect influențează nivelul de trai al populației oricărei țări.

Această problemă este importantă și pentru R.Moldova care se consideră una dintre țările sărace, deoarece nivelul de trai este mai scăzut față de alte țări.

De aceea, problema exproprierii bunurilor imobile influențează direct calitatea vieții. Orice manipulări cu bunurile imobile trebuie efectuate corect, transparent și echitabil față de populație, într-o țară care pretinde la libertate financiară. Mai multe date sunt prezentate în lucrarea Svetlanei Gorobievschi „Concepte și abordări metodologice de evaluare și creștere a calității vieții” (55).

La fel, este menționat că procesul de expropriere se bazează pe principiul echivalenței, astfel încât proprietarii să primească despăgubirea corespunzătoare. Aici apare necesitatea evaluării și determinării mărimii despăgubirilor corecte. Pentru aceasta, mărimea despăgubirilor trebuie determinată de către evaluatori calificați care să respecte procesul de evaluare conform standardelor de evaluare, inclusiv să respecte și codurile de etică profesională recunoscute la nivel internațional (54).

La moment, conform Legii nr.488 din 08.07.1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică, procedura de expropriere cuprinde mai multe etape. În etapa inițială a procesului de expropriere Guvernul, prin hotărâre de Guvern, creează Comisia pentru cercetarea prealabilă privind declararea utilității publice de interes național a lucrărilor ce se preconizează a fi efectuate. Pentru interes local, Comisia este creată de către consiliile administrației publice locale în raza cărora se află obiectul, care este compusă din reprezentanții administrației publice locale care gestionează domeniul de activitate din care fac parte lucrările de utilitate publică ce urmează a fi realizate. Următorul pas este Parlamentul care declară prin lege utilitatea publică de interes național a lucrărilor ce au fost cercetate anterior. Astfel, există cadrul legal necesar pentru executarea lucrărilor fie de interes național, fie de interes local, inclusiv exproprierea bunurilor imobile (31).

După declararea utilității publice, expropriatorul în termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice va transmite propunerea de expropriere tuturor expropriaților. Expropriatul este informat în scris despre propunerea de expropriere și are dreptul să primească o recompensă imediată și echitabilă.

În propunere privind exproprierea este anexată o notificarea care este destinată titularilor de drepturi reale asupra bunurilor imobile ce urmează a fi expropriate, persoanele proprietari pot

fi atât fizice cât și juridice. În notificare este descris cuantumul despăgubirii, procedura de transfer a bunurilor cât și drepturile asupra acestora. (31).

Conform legislației, în cazul exproprierii terenului, proprietarului i se va propune în proprietate un alt teren. Dacă valoarea terenului propus este mai mică decât cel al terenului supus exproprierii, expropriatorul va achita diferența dintre valoarea terenului expropriat și cel al terenului propus.

În etapa cercetării prealabile privind declararea utilității publice, comisia creată din specialiști estimează cuantumul despăgubirilor. Reprezentanții comisiei cercetează piața imobiliară din zona din care fac parte terenurile ce urmează a fi expropriate, destinația terenurilor, tipul proprietății, suprafața ce necesită a fi expropriată și alte date relevante exproprierii.

În cazul exproprierii bunurilor imobile, apare necesitatea formării acestora. Formarea bunului imobil se inițiază fie de proprietar sau în unele cazuri statul/ unitatea administrativ-teritorială, prin autoritățile care au la bază administrarea bunului. La fel pentru formarea bunului imobile pot fi depuse cereri de către titularii de drepturi reale cât și titulari ai dreptului de gestiune economică, arendă etc. numai prin acordul legal al proprietarului. În cazul unor litigii pentru formare cererea se face de către instanța de judecată cu prevederile legale în vigoare. (56).

Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002, prevede că în cazul exproprierii evaluarea se efectuează obligatoriu (50).

Astfel, în etapa determinării tuturor cheltuielilor necesare pentru procesul de expropriere se determină cuantumul despăgubirii pentru fiecare proprietate în parte. La determinarea cuantumului despăgubirii comisia pentru cercetare prealabilă este în drept să atragă pentru îndeplinirea obligațiilor sale specialiști din domeniile competente. Respectiv, în procesul de determinare a cuantumului despăgubirii sunt antrenate întreprinderile de evaluare a bunurilor imobile.

Așadar, în procesul de determinare a cuantumului despăgubirii în cazul exproprierii conform legislației sunt utilizate diverse noțiuni: despăgubire, preț de piață, avantaj ratat, daună reală, profit ratat (fig.1.15).

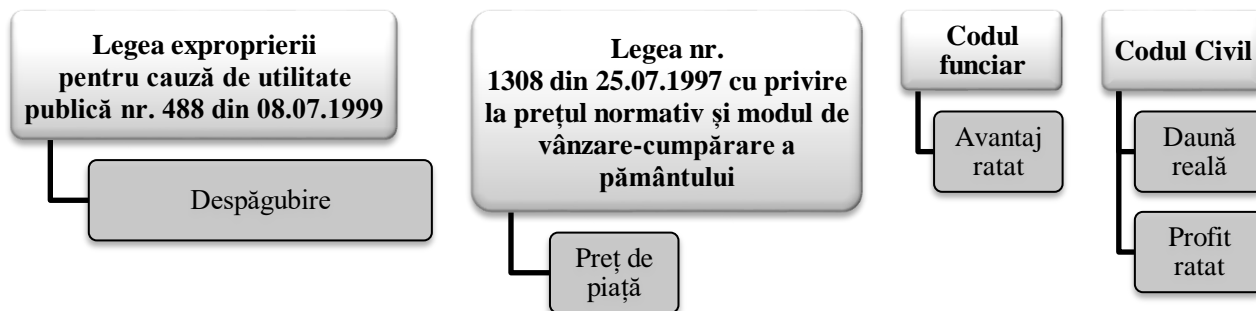


Fig. 1.15. Principalele noțiuni ale procesului de determinare a cuantumului despăgubirii în cazul exproprierii

Sursa: elaborat de autor în urma analizei cadrului legislativ actual.

Din analiza legislației naționale observăm că despăgubirea este compusă din valoarea reală a bunurilor imobilelor sau a drepturilor asupra acestora și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale. În legislația națională nu există definiția termenului „valoare reală”. Considerăm că cel mai apropiat analog al tipului de valoare în acest caz este „valoarea de piață”.

Componenta valorii de piață a bunurilor imobile, care este partea de bază a despăgubirii este calculată de către evaluatori certificați în domeniu. Metodologia determinării valorii de piață a bunurilor imobile este expusă în Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003 (51).

În primul rând, la determinarea valorii despăgubirii, evaluatorul va identifica existența tuturor îmbunătățirilor existente pe terenul supus exproprierii. De asemenea, va determina actele justificative de drept ce le deține deținătorul terenului supus evaluării. În urma identificării îmbunătățirilor existente pe teren evaluatorul va decide utilizarea abordărilor de evaluare a îmbunătățirilor. Însă terenul și îmbunătățirile existente vor fi evaluate separat.

Primul pas pentru determinarea valorii terenului este analiza pieței imobiliare locale, dat fiind faptul că Legea cu privire la prețul normativ și vânzare-cumpărare nr. 1308 din 25.07.1997 prevede că în cazul când valoarea de piață a terenului supus exproprierii este mai mică decât valoarea prețului normativ, atunci compensarea pierderilor va fi efectuată conform prețului normativ (57).

Astfel, în cazul în care valoarea terenului este mai mare decât prețul normativ, estimarea valorii terenului va fi în conformitate cu Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003 (51), iar în cazul când prețul normativ al terenului este mai mare decât valoarea de piață, estimarea valorii terenului supus exproprierii se va efectua conform Legii cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare nr.1308 din 25.07.1997 (57).

În cazul în care prețul normativ este mai mic decât valoarea de piață, se va determina valoarea terenului prin abordarea comparativă a vânzărilor. Conform Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003, evaluarea îmbunătățirilor existente pe terenul expropriat în urma identificării îmbunătățirilor existente pe terenul expropriat va fi determinată de evaluator, utilizând abordarea costurilor sau abordarea comparativă a vânzărilor. În cazul existenței plantațiilor multianuale pe terenul expropriat, cele mai dese ori se expropriază un număr redus de plantații multianuale (51).

Astfel, în acest caz, cel mai oportun ar fi utilizarea abordării cheltuielilor, cauza fiind identificarea mai dificilă a obiectelor comparabile similare obiectului evaluării, dat fiind faptul că deseori sunt expuse spre vânzare suprafețe mari sau foarte mari cu plantații multianuale.

La determinarea valorii plantațiilor multianuale de pe terenul supus exproprierii sunt necesare identificarea mai multor date inițiale, precum ar fi: numărul plantelor multianuale supuse exproprierii; vârsta efectivă a lor, prețul mediu de vânzare al unui puiet multianual la data evaluării, cheltuielile suportate pentru plantarea și îngrijirea plantelor; alte date utile.

În cazul în care persoana juridică deține terenuri supuse exproprierii, va prezenta evaluatorului datele existente privind cheltuielile ce țin de înființarea și îngrijirea plantației multianuale, inclusiv cheltuielile suportate în urma unui credit pentru înființarea plantației multianuale (58).

La determinarea valorii plantației multianuale evaluatorul va ține cont de vârsta (uzura) plantelor multianuale (59).

În cazul existenței construcțiilor pe terenul expropriat ce vor fi supuse demolării, se va determina valoarea bunului imobil (60). Valoarea construcțiilor se va determina în conformitate cu prevederile Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003 (51).

Determinarea profitului ratat. Conform Codului Civil, profitul este ratat în cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi reale ar fi obținut acest profit dacă utiliza bunul în condiții libere fără careva constrângeri (30).

Astfel mărimea despăgubirilor care urmează să fie determinate ca profit ratat trebuie să țină cont de mai multe criterii, astfel în cazul dat proprietarul sau titularii de drepturi reale prin acte justificative trebuie să prezinte care ar fi fost profitul obținut dacă pentru întreaga durată de utilizarea a bunului imobil ar fi fost în condiții libere neconstrânse de nimeni.

Valoarea venitului ratat se calculează prin actualizarea fluxurilor de numerar viitoare care nu au fost obținute pentru perioada de restabilire a producerii veniturilor de către titularii

drepturilor de teren, ce le-ar fi obținut în condiții normale de afaceri, în cazul în care drepturile lor nu ar fi fost încălcate.

Venitul proprietarilor terenurilor (în continuare - fluxul de numerar) constituie diferența pentru o anumită perioadă de timp dintre încasările și plățile de numerar anuale. Perioada de restabilire constituie perioada necesară proprietarilor de terenuri pentru a crea condiții similare terenului expropriat, care au existat la titularii drepturilor de teren până la încălcarea drepturilor lor.

Factorii principali care determină condițiile similare de utilizare a terenurilor pot fi forma și mărimea beneficiilor, riscul și timpul necesar dobândirii fluxului de numerar așteptat.

În legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe, mărimea despăgubirii este determinat prin cumularea cheltuielilor ce necesită a fi justificate prin acte doveditoare. Mai jos vom prezenta cheltuielile ce pot fi parte componentă a prejudiciului.

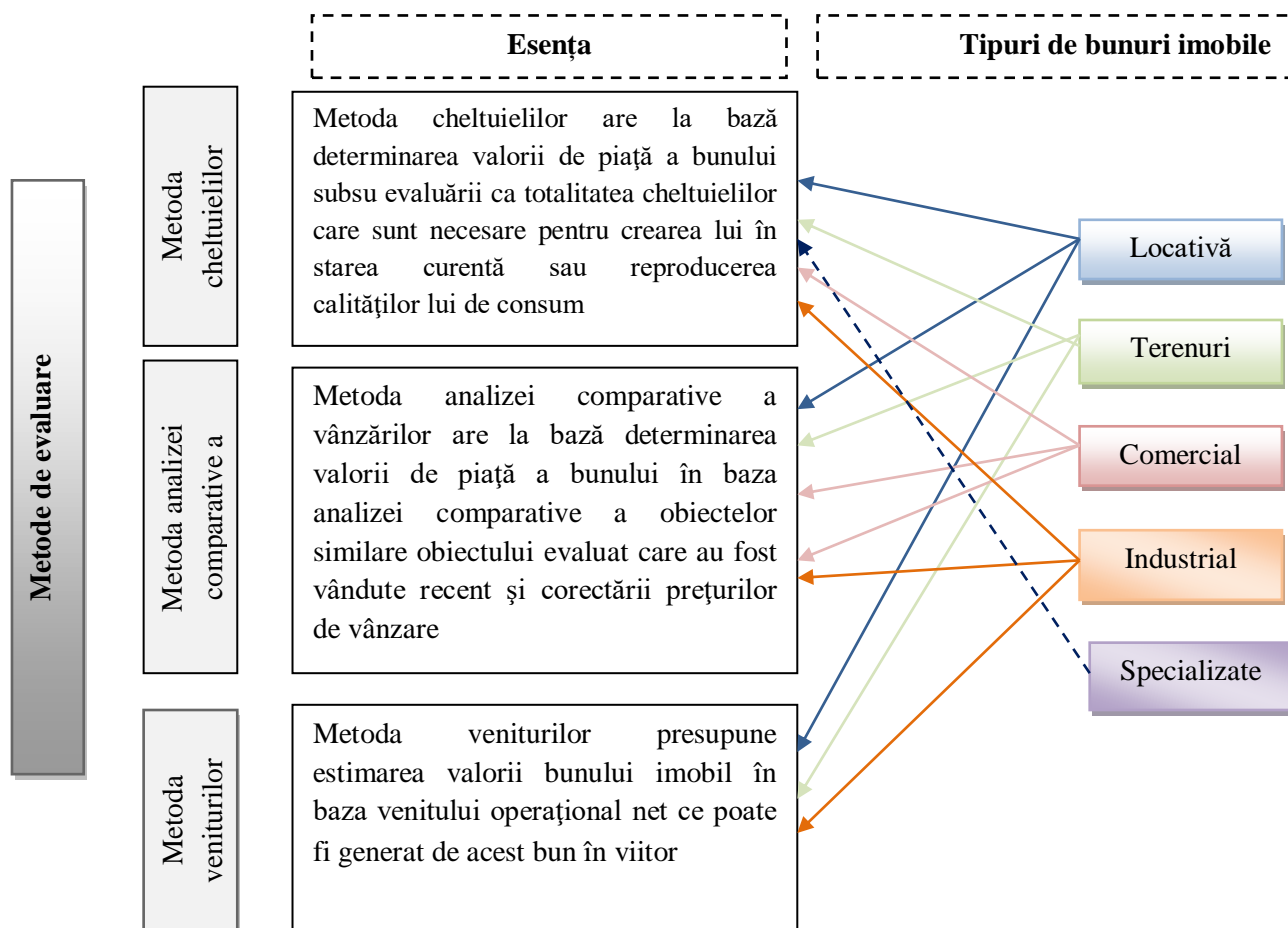


Fig. 1.16. Metodele de evaluare conform legislației naționale

Sursa: elaborată de autor în baza legislației naționale actuale.

Pentru determinarea mărimii pierderilor suportate de proprietarul terenului sau de deținătorul dreptului de folosință a terenului în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față

de persoanele terțe se analizează legislația existentă și contractele încheiate între proprietarul terenului și persoanele terțe cu scopul de a determina tipurile și mărimile obligațiilor pe care le vor suporta proprietarii în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe în urma exproprierii terenului (61)

În prezent, în R.Moldova tipul de valoare estimat în cazul exproprierii bunurilor imobile pentru utilitate publică este „valoarea de piață” (62).

Astfel, valoarea de piață a imobilelor, partea de bază a despăgubirii, este calculată de către evaluatori certificați în domeniu (50). Acest moment este prevăzut în pct. 4, alin. d) art. 5 al Legii nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Metodologia determinării valorii de piață a bunurilor imobile este expusă în Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003 (51).

Pentru determinarea valorii bunului imobil se vor utiliza următoarele metode: metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor (fig.1.16).

În dependență de bunul imobil care necesită a fi evaluat se aplică diferite abordări și metode de evaluare după cum urmează:

a) Bunurile imobile locative principalele metode sunt: analiza comparativă a vânzărilor și metoda cheltuielilor. În cazul că acestea sunt date în locațiune se utilizează și metoda veniturilor;

b) în cazul evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială – se utilizează metode precum: analiza comparativă a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor;

c) în cazul evaluării bunurilor imobile cu destinație industrială:

- când există piață dezvoltată - metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor;

- când piața este slab dezvoltată sau nu există acesteia - metoda cheltuielilor;

d) pentru evaluarea bunurilor imobile unice și specializate - metoda cheltuielilor (51).

Deoarece în procesul exproprierii de cele mai dese ori sunt expropriate bunuri imobile tip terenuri, prezentăm metodele de evaluare a terenurilor conform legislației naționale (fig.1.17).

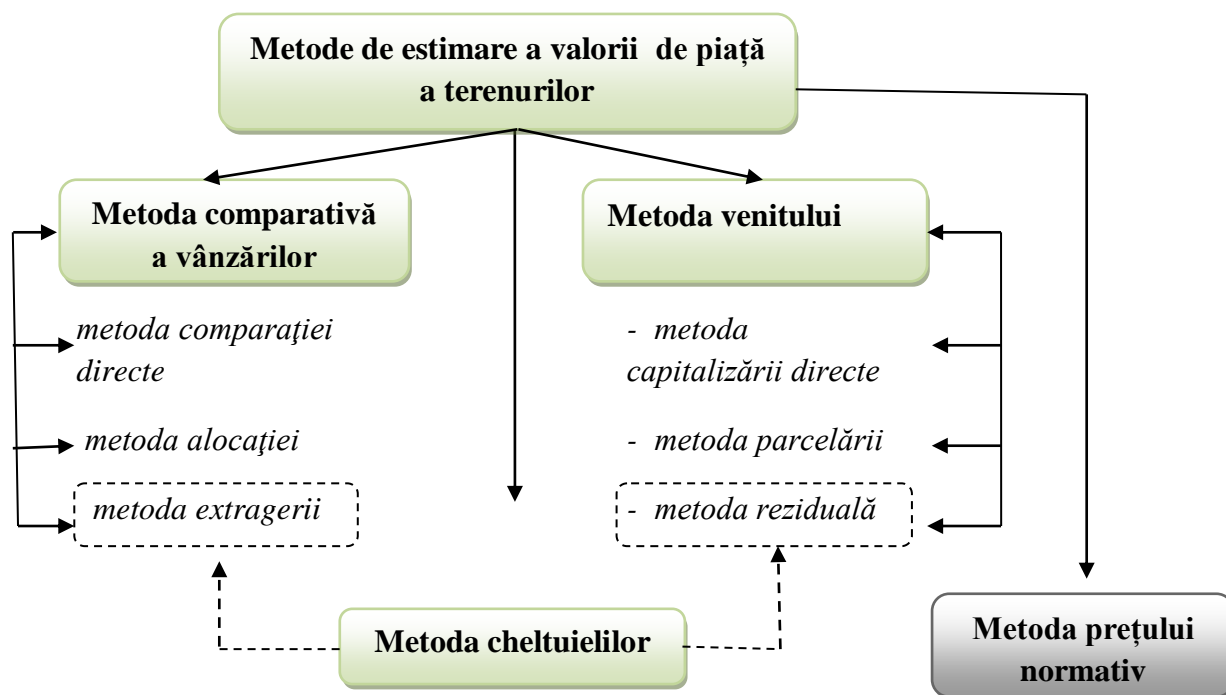


Fig. 1.17. Metodele de evaluare a bunurilor imobile conform legislației naționale

Sursa: elaborată de autor în baza legislației naționale actuale.

Indiferent de destinația terenurilor cât și modul de utilizare curentă, poate fi utilizată orice metodă prezentată mai sus.

După conținutul și modul de estimare a valorii, dintre metodele analizate mai sus pentru determinarea valorii în cazul exproprierii terenurilor pot fi aplicate metoda comparației directe în cazul în care există oferte de piață. La fel, poate fi utilizată metoda capitalizării veniturilor în cazul terenurilor cu plantații sau culturi multianuale, precum și metoda reziduală (51).

În cazul lipsei ofertei de piață, pentru estimarea valorii este recomandată metoda prețului normative.

Un moment important la determinarea cuantumului despăgubirii este expus în art. 15, alin.5 din legea privind exproprieria pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 08.07.1999: „În cazul în care în procesul exproprierii bunul imobil reprezintă lot de teren, cuantumul despăgubirii nu trebuie să fie mai mic decât prețul normativ stabilit în baza tarifelor prevăzute de legislație” (31).

Conform p.104, metodele de evaluare prezentate mai sus pentru estimarea valorii de piață a loturilor de teren (fig.1.17) pot fi aplicate pentru evaluarea tuturor terenurilor, indiferent de destinația lor și modul de utilizare curentă.

Legislația R.Moldova prevede că **metoda alocației** poate fi utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții, respectând următoarele condiții:

- În cazul când există prețurile de vânzare obiectelor analogice obiectului evaluat;

- Când există date corecte privind ponderea valorii terenului în valoarea bunului imobil complex;
- În cazul în care îmbunătățirile de pe teren corespund principiului celei mai bune și eficiente utilizări.

Pentru evaluarea terenurilor destinate construcțiilor, este recomandat de aplicat *metoda extracției*. Principalul factor în aplicarea metodei extracției este ca să fie disponibile informația despre prețurile de vânzare și/sau de ofertă a bunurilor imobile ținând cont de destinația terenului evalua pentru a îndeplini criteriul de obiecte analogice (51).

În cazul în care este necesar de determinat valoarea de piață a terenurilor care sunt generatoare de venituri pe durata de exploatare a acestora se recomandă de utilizat metoda capitalizării venitului.

Metoda capitalizării venitului poate fi aplicată pentru estimarea valorii de piață atât a terenurilor cu construcții și terenurilor libere, doar principala condiție este ca să existe informația despre veniturile generate de terenurile analogice terenului evaluat.

Venitul luat în calcul este considerat venitul obținut din darea în arendă a terenului evaluat cât și din utilizarea terenului în scopuri economice. În cazul acesta valoarea va fi estimată ca suma totală actualizată a veniturilor care le va obține în viitor din darea în arendă.

Dacă terenul supus evaluării este teren cu destinație agricolă, pentru estimarea valorii de piață se vor lua în calcul veniturile care sunt obținute în caz de vânzarea a producției agricole (51).

O altă metodă recomandată pentru utilizarea atât a terenurilor cu construcții cât și pentru terenuri libere este *metoda reziduală*. În cazul determinării valorii de piață conform metodei reziduale se utilizează în calcule date de piață precum sunt plăți de arendă cât și cheltuielile operaționale care sunt obținute și suportate de către terenurile analogice.

În cazul când terenul are suprafață mare și în urma analizei celei mai bune și eficiente utilizări reiese că valoarea pe suprafețe mai mici ar conduce la obținerea per total a unei valori mai mari decât ca fiind evaluat ca un obiect integru se recomandă a fi utilizată *metoda parcelării*. În cadrul estimării valorii conform acestei metode inițial se analizează costurile parcelării și prețurile de vânzare pentru parcelele formate (51).

Astfel, terenurile din localitățile rurale, unde piața imobiliară este slab dezvoltată și valoarea de piață a terenurilor este mică, comparativ cu terenurile amplasate în localități dezvoltate, unde piața este mai dezvoltată, pot fi evaluate conform prevederilor Legii nr.1308 din 25.07.1997 cu privire la prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului (57).

Mulți economiști consideră această metodă ca fiind contradictorie relațiilor funciare de piață. Evaluarea terenurilor prin metoda prețului normativ reprezintă o metodă bazată strict pe caracteristicile calitative și cantitative ale sectorului. Un element important al evaluării terenurilor prin metoda dată îl reprezintă tarifele de evaluare.

Elementele principale în etapa actuală prin metoda prețului normativ sunt:

- suprafața terenului;
- gradul de fertilitate;
- tarifele pentru un grad/hectar.

Prețul normativ al pământului reprezintă o măsură de determinare a valorii lui pământului care este echivalente cu potențialul natural și economic deținut de acesta, exprimat în valută națională.

Formula de baza pentru determinarea prețului normativ este:

$$PN = S * K * B * T, \quad (1.1)$$

unde:

S – suprafața terenului;

B – bonitatea (gradul de fertilitate);

K – coeficientul de corecție;

T – tariful pentru un grad/hectar.

Suprafața și gradul de fertilitate reprezintă pentru un sector de teren mărimi constante. Tarifele se stabilesc pentru un grad/hectar și reprezintă mărimi variabile (57).

Suprafața și gradul de fertilitate reprezintă pentru un lot de teren mărimi constante, tarifele însă se stabilesc pentru un grad/hectar.

Pe baza datelor cadastrale și se indexează în funcție de rata inflației de către Parlament la propunerea Guvernului.

În prezent, la calcularea prețului normativ se aplică următoarele tarife:

- Vânzarea–cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole – 621,05 lei / grad/hectar.
- Înstrăinarea forțată a terenurilor agricole, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole – 1242,08 lei / grad/hectar.
- Excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol – 19873,34 lei / grad/hectar.
- Vânzarea–cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pe lângă casă) – 19873,34 lei / grad/hectar.

Prețul normativ al pământului se determină și se aplică în procesul realizării relațiilor funciare indiferent de tipul de proprietate asupra pământului și se utilizează în următoarele cazuri:

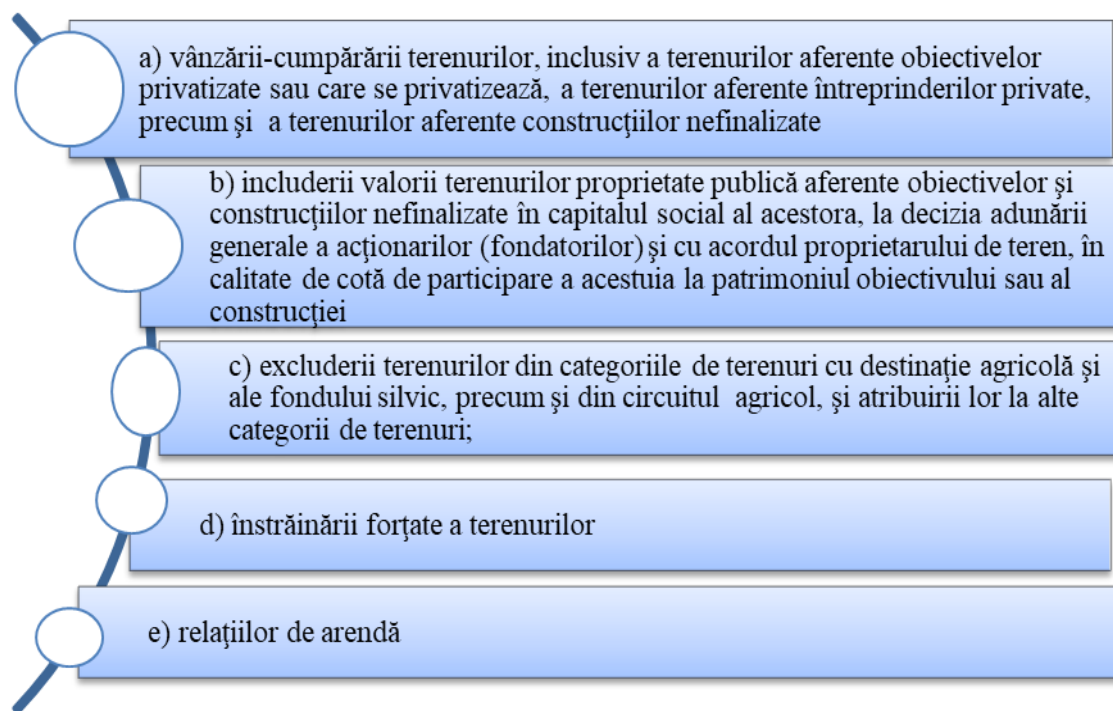


Fig. 1.18. Domeniul de aplicare a prețului normativ

Sursa: elaborat de autor în baza (57).

Prețul normativ al terenurilor cu destinație agricolă se calculează în funcție de fertilitatea medie a solului stabilită pentru orașul, satul (comuna) respectiv(ă) sau, la cererea proprietarului, în funcție de fertilitatea solului stabilită pentru terenul respectiv (57).

Analizând aspectele metodologice privind exproprierea bunurilor imobile în Republica Moldova, ajungem la concluzia că cadrul metodologic ce reglementează exproprierea bunurilor imobile în scopuri publice este foarte vag, incomplet.

Nu există o metodologie de calcul pentru specialiștii ce determină mărimea despăgubirii în cazul exproprierii și nu există nici explicații pentru evaluatorii certificați ai bunurilor imobile în R.Moldova (având în vedere că exproprierea nu se limitează doar la terenuri, dar se expropriează și imobile locative, imobile comerciale etc.).

Totodată, menționăm că cadrul legal național nu prevede exact cine trebuie să determine cuantumul despăgubirii.

Modul de estimare a cuantumului despăgubirii la moment este o întrebare actuală atât pentru specialiștii din domeniu, cât și pentru alte părți implicate în analiza mărimii despăgubirilor, deoarece multe cazuri privind exproprierea bunurilor imobile se soluționează pe

cale judiciară. Astfel, în cazul dispunerii pe cale judiciară a determinării mărimii cuantumului despăgubirii se va prelungi însuși procesul de expropriere.

În urma analizei principalelor acte legislative observăm că condiția principală în cazul exproprierii pentru utilitate publică a bunurilor este o dreaptă și prealabilă despăgubire cu repararea tuturor pagubelor și prejudiciilor apărute.

Așadar, conform analizei efectuate și prezentării aspectelor de mai sus, înțelegem importanța serviciilor acordate de către evaluatorii certificați în domeniu în special la determinarea corectă a cuantumului despăgubirii în scopul exproprierii. Deoarece la moment lipsește o metodologie privind determinarea cuantumului despăgubirii, evaluatorii calificați îl determină în funcție de cunoștințele și experiența pe care o au.

1.4. Concluzii la capitolul 1

Odată cu semnarea Acordului de asociere cu UE, unul dintre obiectivele principale care trebuie îndeplinite de către R.Moldova este realizarea sarcinilor ce țin de Obiectivele de Dezvoltare Durabilă (ODD), în special ODD 11, *Orașe și Comunități Durabile*, care are la bază dezvoltarea infrastructurii rețelelor drumurilor, rețelelor ingineresti conform standardelor europene.

Pentru a atinge și a îndeplini condițiile dezvoltării durabile a orașelor și comunităților este necesar un management eficient al proprietății publice. Principalele instrumente pentru administrarea eficientă a proprietăților publice accesibile pentru APL sunt: privatizarea, parteneriatele public-private, expropriere, precum și derivatele acestora.

Astfel, în procesul gestiunii patrimoniului, administrării proprietății publice, soluționării problemelor social-economice atât locale, cât și naționale, procedeul de expropriere este la fel de important ca și cel de privatizare.

În ultimii ani se observă sporirea investițiilor și realizarea lucrărilor pentru construcția, reconstrucția drumurilor și rețelelor ingineresti. Adesea, în etapa de reconstrucție a drumurilor și rețelelor ingineresti administrația publică se confruntă cu necesitatea exproprierii terenurilor.

Decizia privind exproprierea poate fi luată doar în urma unei etape de cercetări prealabile, și analiza elementelor care justifică interesul național sau local, avantajele economico-sociale și de mediu care să justifice și să fundamenteze necesitatea efectuării lucrărilor, imposibilitatea realizării lucrărilor respective pe alte căi decât prin expropriere, încadrarea acestora în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate potrivit legii.

Exproprierea este însoțită de despăgubirea celor prejudiciați. Efectele juridice întâlnite în procesul exproprierii sunt răscumpărarea, încetarea dreptului, ocuparea temporară, grevarea

dreptului, constituirea dreptului de servitute, reducerea calității (deteriorarea) terenurilor în cazul efectelor menționate. Persoanele cărora li se achită despăgubirea sunt: proprietarii, proprietarii terenurilor, persoanele cu drept de folosință, persoanele cu drept de arendă.

În urma analizei cadrului legal ce reglementează exproprierea bunurilor imobile în Republica Moldova, putem afirma că acesta este unul relativ nou în comparație cu alte domenii. Respectiv, problemele care însoțesc implementarea procesului de expropriere, precum și cele care urmează demonstrează că cadrul legal nu este complet.

În Republica Moldova exproprierea terenurilor pentru utilitate publică se execută în baza unui cadru procesual care, însă, nu cuprinde și impactul asupra mărimii despăgubirii. Respectiv, lipsește modalitatea, metodologia de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii imobilului.

Un aspect actual în procesul exproprierii este determinarea mărimii despăgubirii. Acest aspect rămâne a fi o întrebare pentru evaluatorii calificați, cât și pentru alți specialiști din alte domenii implicați în procesul evaluării, deoarece la moment în legislația națională lipsește modalitatea determinării cuantumului despăgubirii inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat.

De corectitudinea determinării mărimii despăgubirii va depinde finalizarea procesului exproprierii - cu succes sau se va ajunge la o neînțelegere cu persoanele afectate de expropriere. Respectiv, în cazul neînțelegerii pe cale amiabilă a mărimii cuantumului despăgubirii, conform legislației naționale, se va intenta un proces de judecată. În cazul dispunerii pe cale judiciară a determinării mărimii cuantumului despăgubirii va crește durata planificată a procedurii de expropriere și respectiv se va tergiversa executarea lucrărilor nemijlocite.

În conformitate cu alin. (4) art. 15 al Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică, despăgubirile ce se cuvin proprietarului le determină experții. Însă rămân deschise întrebările: care experți determină valoarea despăgubirii, cine sunt aceștia, ce calificare trebuie să posede?

Anume lipsa cadrului metodologic privind estimarea despăgubirilor, precum și imperfecțiunile procedurale care conduc la apariția litigiilor au condiționat necesitatea prezentei cercetări.

În urma analizei Legii exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488 din 08.07.1999 , exproprierea este definită ca: transferul de bunuri și de drepturi patrimoniale din proprietate privată în proprietate publică”, având la bază realizarea lucrărilor pentru cauză de utilitate publică care pot fi atât de interes național sau de interes local, ținând cont de condiția principală prevăzută în lege și anume că acest proces trebuie să fie executat după o dreaptă și prealabilă despăgubire

În procesul de expropriere sunt implicați expropriatul (proprietarul sau titularul de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii) și expropriatorul (statul pentru lucrările de interes național și pentru lucrările de interes local) (art.1) (31).

La lucrările de utilitate publică se referă lucrările care sunt necesare pentru dezvoltarea infrastructurii și anume lucrările și proiectele care fac parte din domeniul zăcămintelor minerale sau a cercetărilor geologice. La fel pentru toate proiectele ce țin de dezvoltarea rețelelor de producere a energiei electrice, rețele de canalizare, rețele de încălzire, rețele de ape ducte și gaze. La fel se atribuie la lucrări de utilitate publică rețele de dezvoltare a drumurilor naționale și locale, la fel lucrările necesare pentru construcțiile stațiilor hidrometeorologie, seismice și cele de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale se consideră lucrări de necesitate publică; lucrările necesare pentru combatere a eroziunii și cele pentru construcția de sisteme de irigații și desecări la fel fac parte din lucrări de utilitate publică (art. 5 al legii) (31).

De asemenea, lucrări de utilitate publică sunt: terenurile destinate construcțiilor de locuințe din fondul statului, clădirile din domeniul învățământului, sănătății, culturii, asistenței sociale cât și alte construcții sociale care sunt proprietate publică atât al administrațiilor publice locale cât și centrale. La fel lucrări de utilizate publică sunt construcții destinate birourilor judecătorești reprezentanțelor țărilor și organismelor internaționale cât și pentru ambasade. Terenurile aferente amenajării parcurilor publice și cimitirelor, creării rezervațiilor naturale la fel sunt considerate lucrări de utilitate publică.

Înlăturarea consecințelor dezastrelor natural cum sunt cutremurelor, inundațiilor, alunecărilor de terenuri, la fel se atribuie lucrărilor de utilitate publică. Și nu în ultimul rând lucrările ce țin de conservarea și protejarea patrimoniului arhitectural cât și lucrări pentru ocrotirea țării la fel se consider lucrări de utilitate publică (31) .

Toate aceste lucrări fac parte din obiectivele dezvoltării durabile. Analizând pe plan național evoluția dezvoltării infrastructurii, observăm că în ultimii ani se observă o creștere a rețelelor de drumuri puse în funcțiune, rețele de electricitate și gazoduct.

În toate cazurile menționate apare necesitatea exproprierii bunurilor. Pentru aceasta, este necesar a fi armonizat cadrul legislativ metodologic cu practicile internaționale privind atât procesul de expropriere, cât și metodologia de estimare a despăgubirilor.

Analizând aspectele metodologice privind exproprierea bunurilor imobile în Republica Moldova, ajungem la concluzia că cadrul metodologic ce reglementează exproprierea bunurilor imobile în scopuri publice este foarte vag, incomplet.

Nu există o metodologie concretă de calcul pentru specialiștii ce determină mărimea despăgubirii în cazul exproprierii, precum și explicații pentru evaluatorii certificați ai bunurilor

imobile în R.Moldova (având în vedere că exproprierea nu se limitează doar la terenuri, dar se expropriează și imobile locative, imobile comerciale etc.).

Totodată, menționăm că cadrul legal național nu prevede exact cine trebuie să determine cuantumul despăgubirii.

Modalitatea evaluării și determinării cuantumului despăgubirii, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare actuală pentru evaluatorii și specialiștii din alte domenii, inclusiv experți judiciari, dat fiind faptul că litigiile legate de mărimea cuantumului despăgubirii se soluționează în instanța de judecată. În cazul dispunerii pe cale judiciară a determinării mărimii cuantumului despăgubirii se va prelungi procesul de expropriere.

În urma analizei principalelor acte legislative observăm că condiția de bază în cazul exproprierii pentru utilitate publică a bunurilor este o dreaptă și prealabilă despăgubire cu repararea tuturor pagubelor și prejudiciilor apărute.

Deci, din cele relatate mai sus se relevă importanța serviciilor acordate de evaluator, și anume, determinarea corectă a cuantumului despăgubirii în scopul exproprierii. Dat fiind faptul că în cadrul legal nu se regăsește o metodologie unică privind determinarea cuantumului despăgubirii, evaluatorii acționează în funcție de cunoștințele și experiența pe care o au.

2. ANALIZA PRACTICILOR EXPROPRIERII BUNURILOR IMOBILE

2.1. Exproprierea prin prisma experienței internaționale

În marea majoritate a cazurilor, procesul de expropriere apare în scopul dezvoltării infrastructurii. Pentru a înțelege aspectele legislativ-metodologice ce țin de procesul expropriării vom analiza infrastructura în țări cu un diferit nivel de dezvoltare economică.

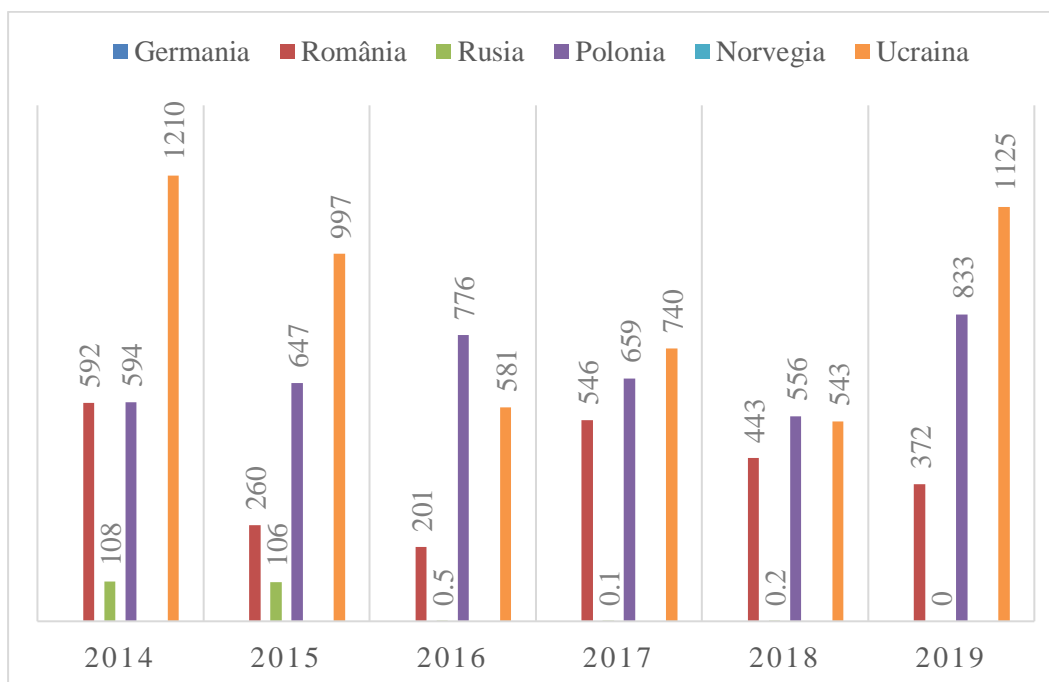


Fig. 2.1. Volumul de investiții anuale ale BERD, mln. euro

Sursa: elaborată de autor în baza (42).

Analizând volumul investițiilor anuale ale BERD în evoluție (fig.2.1), observăm că pe parcursul anilor 2014-2019 cele mai multe investiții sunt alocate Ucrainei, în 2019 acestea cunoscând o creștere față de 2018 cu aproximativ 48%. După Ucraina se bucură de investiții Polonia cu 833 mln. în anul 2019 și România cu 372 mln. în 2019. În Rusia au fost alocate investiții doar în anii 2014-2015, în restul anilor Rusia nu a primit investiții din partea BERD. Din toate țările analizate în anii 2014-2015, Germaniei și Norvegiei nu le-au fost alocate investiții de către BERD. Aceasta se datorează faptului că atare țări au un nivel de dezvoltare economică mai înalt față de țările analizate.

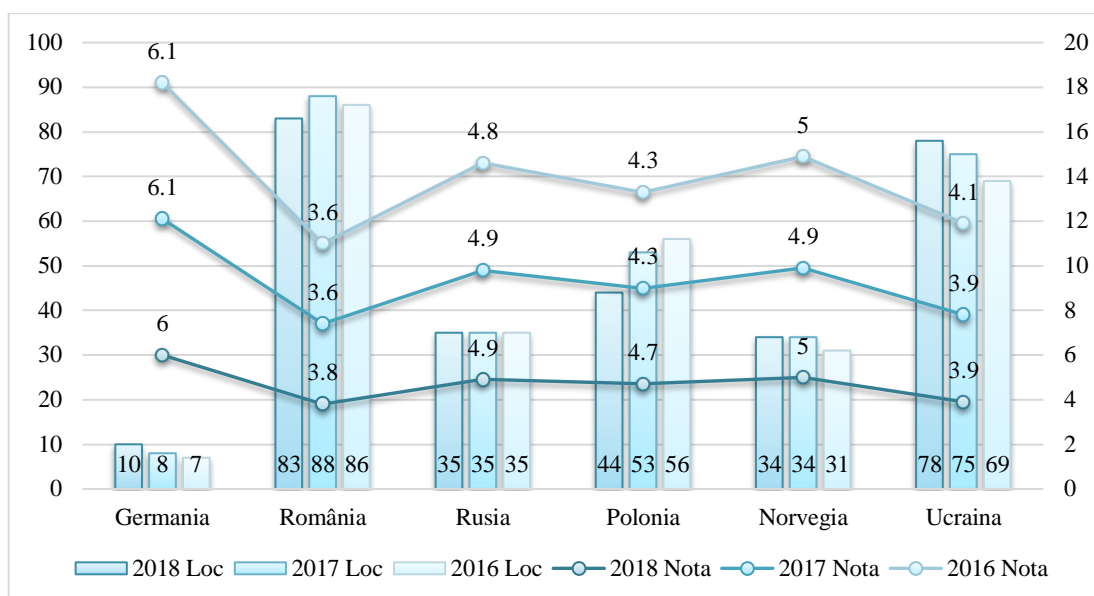


Fig. 2.2. Nivelul infrastructurii la scară mondială, 2016 - 2018

Sursa: elaborată de autor în baza (42) .

Analiza s-a efectuat conform „Raportului de competitivitate globală 2019” (42), care apreciază dezvoltarea infrastructurii cu notă pe scara de la 1 la 7. În raportul menționat sunt analizate 141 de țări. Din figura 2.2 observăm că cel mai înalt nivel de dezvoltare îl are Germania. În anii 2016-2018 aceasta s-a poziționat în primele 10 locuri cu nota 6. După Germania, din țările analizate, observăm că un nivel mai dezvoltat are Norvegia care în anii 2016-2018 avea o stabilitate, ocupând locul 34 și nota 5. Conform raportului, și Rusia ocupă locul 35 cu nota 4,9. Dintre țările analizate, Ucraina și România au o infrastructură mai puțin dezvoltată, ocupând locurile 78 și respectiv 83 din totalul de 141.

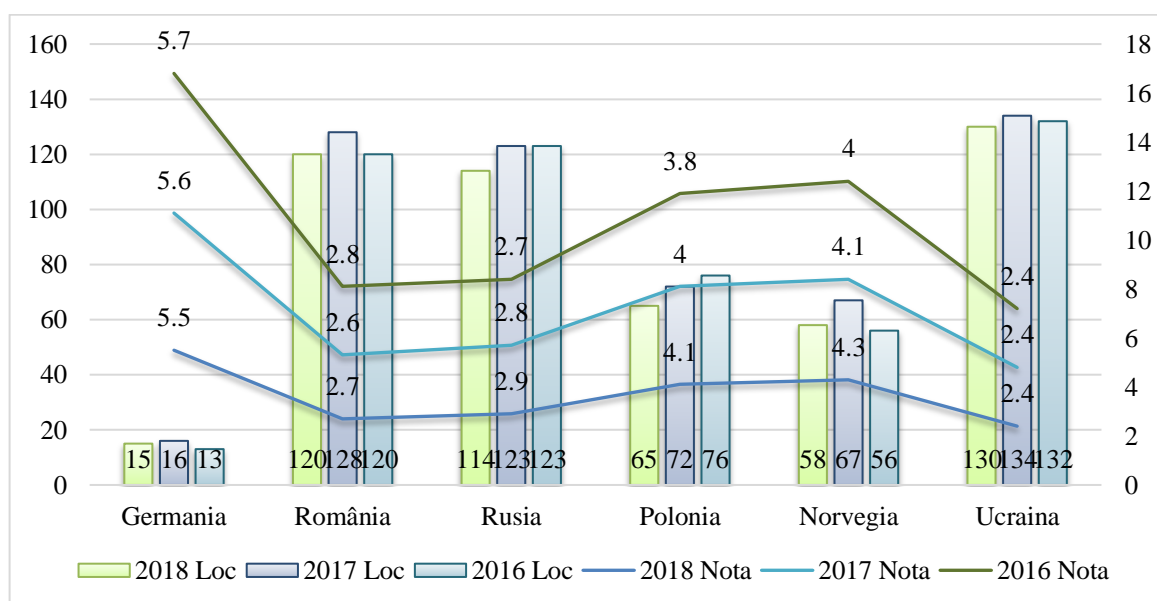


Fig. 2.3. Poziția unor țări din lume după calitatea drumurilor, 2016-2018

Sursa: elaborată de autor în baza (40).

Analizând conform indicatorului componentă a infrastructurii, calitatea drumurilor (fig.2.3) arată situația privind nivelul dezvoltării rețelelor de drumuri. Astfel, Germania este plasată printre primele 20 țări cu un nivel al drumurilor mai dezvoltate. O creștere a calității drumurilor se observă în Norvegia care a crescut în anul 2018 cu aproximativ 5% față de anul 2017. La fel, o creștere se observă și în Polonia, aceasta s-a plasat în anul 2018 pe locul 65, cu 7 poziții mai mult față de anul 2017. Conform raportului, Rusia și România au cam același nivel al calității drumurilor, fiind plasate pe locul 114 și respectiv 120 în anul 2018 (40). În Ucraina se atestă o situație mai nefavorabilă, calitatea drumurilor fiind mai slabă față de țările analizate, aceasta ocupând locul 130 din 141, ceea ce arată nivelul scăzut al dezvoltării rețelelor de drumuri.

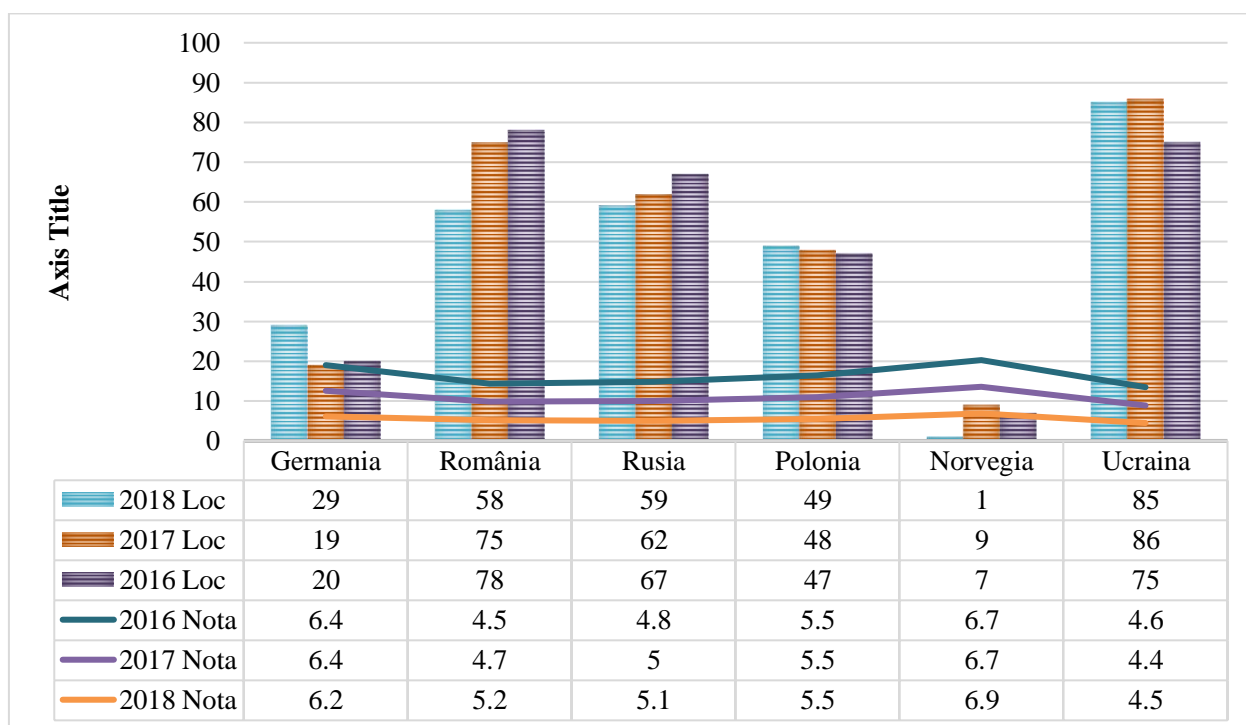


Fig. 2.4. Calitatea furnizării energiei electrice, 2016-2018

Sursa: elaborată de autor în baza (40).

După indicatorul calitate a furnizării energiei electrice (fig.2.4), Norvegia se plasează pe locul 1 în anul 2018 cu nota 6,9. De aici rezultă că calitatea rețelelor electrice, cât și dezvoltarea acestora este la cel mai înalt nivel. Germania la fel este plasată printre primele 30 de locuri cu nota 6,2. La fel, ca și în cazul calității drumurilor, Rusia și România sunt cam la același nivel de dezvoltare și în cazul dezvoltării rețelelor electrice, plasându-se pe locul 59 și respectiv 58. În Ucraina se constată o situație mai scăzută, aceasta aflându-se pe locul 85 în anul 2018 cu nota 4,5 (40).

În urma analizei informației internaționale privind dezvoltarea infrastructurii în țările menționate, putem spune că infrastructura are un grad înalt de dezvoltare în țări precum Germania, Norvegia și Polonia, iar o dezvoltare medie se atestă în Rusia și România, în Ucraina se înregistrează un nivel mai scăzut al dezvoltării infrastructurii.

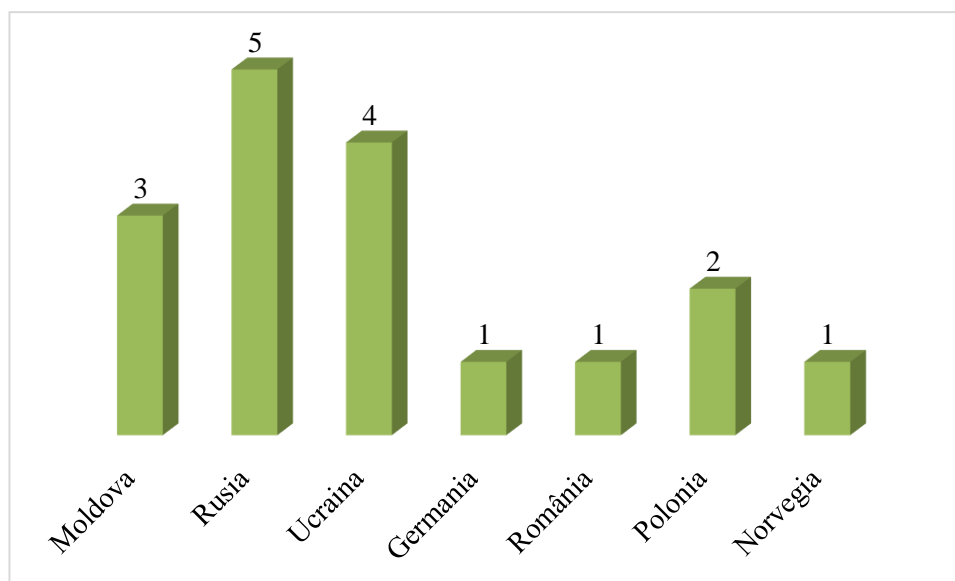


Fig. 2.5. Nivelul riscului de expropriere, 2019

Sursa: elaborată de autor în baza (63).

Riscul de expropriere (fig.2.5) cuprinde toate măsurile discriminatorii luate de un guvern-gazdă care privează investitorul de investițiile sale **fără nici o compensație adecvată**. În scopul analizei riscului de expropriere sunt incluse evenimente de embargou, schimbarea regimului (legal) și refuzul justiției (63).

Acest indicator cuprinde nu doar riscul asociat exproprierii ca atare, ci și funcționarea instituțiilor juridice din țara-gazdă și probabilitatea unei schimbări negative a atitudinii față de investițiile străine.

Riscul de expropriere este disponibil pentru anii 2014-2019, țările fiind clasificate în șapte categorii: de la 1 (risc scăzut) la 7 (risc ridicat). Pentru țările analizate observăm că cel mai scăzut risc este în Germania, Norvegia și România, cel mai ridicat este în Rusia urmat de Ucraina și Moldova (63).

Procesul de expropriere a bunurilor imobile este întâlnit în toate țările, doar că diferă de la o țară la alta prin denumirea procesului de expropriere sau denumirea scopului. Propunem analiza normelor și celor mai bune practici internaționale privind procesul exproprierii în următoarele țări: Germania, România (64), Rusia (65), Polonia, Norvegia și Ucraina în comparație cu Republica Moldova. Principalii indicatori selectați pentru analiză sunt: legile de

bază, procesul de expropriere, tipurile de valoare, data evaluării și cine se ocupă de estimarea despăgubirilor. Prin prisma celei mai bune practici internaționale formulăm problemele și căile de soluționare pentru Republica Moldova (66).

<p>Germania</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituția Germaniei art.14, alin.3 (alte legi în care este necesară expropriere) • Federal Building Code (Baugesetzbuch, BauGB) (despre evaluare capitolul 3 192-)
<p>România</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituția României din 1991 art.44 (alin.3) • Legea nr. 33/1994 privind expropriere pentru cauză de utilitate publică • Legea nr. 255/2010 privind expropriere pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local
<p>Rusia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituția Rusiei art.35 • Codul Civil (art.279-282) • Codul Funciar (art. 49,55,57 cap. VII.1) • Legea federală din 31.12.2014 nr.499-Φ3 a introdus un nou capitol VII.1 "Procedura de înlăturare a terenurilor pentru nevoi de stat sau municipale"
<p>Polonia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituția Poloniei art.21, Legea cu privire la gestionarea bunurilor imobile datată cu 21 august 1997 • Legea privind principiile detaliate ale pregătirii și executării proiectelor de investiții în construcția drumurilor publice datată cu 10 aprilie 2003 • Regulamentul Consiliului miniștrilor: Evaluarea imobiliară și pregătirea rapoartelor de evaluare, datat cu 21 septembrie 2004
<p>Norvegia</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituția Regatului Norvegiei art.105, • Legea privind expropriere (23 octombrie 1959 - ultima revizuire prin Actul din 19 iunie 2009 nr. 704), • Legea privind planul și construcția (27 iunie 2008 nr. 71 • Principiile de evaluare se bazează pe standardele Legii de compensare a exproprierii din 6 aprilie 1984.)
<p>Ucraina</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constituția Ucrainei • Codul Civil • Codul Federal • Legea nr.1559-VI din 17 noiembrie 2001cu privire la expropriere

Fig. 2.6. Cadrul legislativ normativ în domeniul exproprierii bunurilor

Sursa: elaborată de autor.

Cadrul normativ legislativ este unul dintre cele mai importante aspecte atât în cazurile exproprierii bunurilor imobile, cât și în alte domenii. A fost analizată situația legislativă în Germania, România, Rusia, Polonia, Norvegia și Ucraina (fig.2.6).

Analizând situația după criteriul legislativ, observăm că în toate țările legea de bază pune accent pe 2 condiții care trebuie să le întrunească declararea utilității publice a unor bunuri:

- realizarea lucrărilor doar pentru scopuri publice;

- cu dreaptă și prealabilă despăgubire.

Pentru o apreciere adecvată a procesului exproprierii importante sunt etapele nemijlocite ale procesului dat. Astfel, în **Germania** procesul exproprierii începe cu pre-negocierea solicitantului de a dobândi terenul fără expropriere. În această etapă este necesară o "ofertă rezonabilă" pentru a ajunge la o înțelegere, stabilindu-se data audierii cu părțile implicate. Termenul de chemare la audieri este până la o lună. Este important a se încheia acorduri la această audiere, deoarece duce la scurtarea procedurii de expropriere. Tot în această etapă se face public inițiativa de expropriere (67).

A doua etapă este înaintarea cererii de expropriere și de pregătire a procedurii (procedura preliminară).

În a 3-a etapă are loc procedura formală de cumpărare obligatorie, împărțită în cazul în care se dovedește legitimitatea scopului public și a transferului de proprietate și determinarea compensației corespunzătoare (67).

În România, etapele procesului de expropriere sunt:

1. Aprobarea indicatorilor tehnico-economici ai lucrărilor de interes național, județean sau local;
2. Consemnarea sumei individuale (reprezentând plata despăgubirii la dispoziția proprietarilor de imobile) aferente, reprezentând plata despăgubirii pentru imobilele care fac parte din coridorul de expropriere și afișarea listei proprietarilor imobilelor;
3. Transferul dreptului de proprietate;
4. Finalizarea formalităților aferente procedurii de expropriere (68).

Etapele procesului de expropriere în **Rusia** cuprind:

1. Pregătirea deciziilor de expropriere, selectarea terenurilor, informarea preliminară a proprietarilor de teren despre decizie;
2. Luarea deciziei de expropriere;
3. Înregistrarea deciziei la organul de stat care înregistrează dreptul de proprietate asupra terenurilor și informarea proprietarilor despre înregistrare;
4. Informarea proprietarilor despre expropriere nu mai târziu de 1 an până la începerea exproprierii propriu-zise.
5. Etapa de cumpărare a terenurilor sau de dare în judecată pentru răscumpărarea obligatorie (69).

În **Ucraina**, procesul de expropriere parcurge aceleași etape ca și în Rusia doar că etapa a 4 în care trebuie să fie informat proprietarul terenului este de 3 luni până la data exproprierii propriu-zise (cumpărării).

În **Polonia**, procesul de expropriere cuprinde următoarele etape:

1. Etapa de inițiere;
2. Negocieri cu proprietarii; proprietarul terenului este informat cu 2 luni până la data cumpărării;
3. Informarea publică despre negocierile cu proprietarii;
4. Informarea tuturor părților despre începerea procedurii privind exproprierea și plasarea anunțului în MO;
5. Introducerea datelor în registrul de evidență în cazul expropriierilor;
6. Petrecerea consultațiilor administrative.
7. Luarea deciziei finale de către autoritatea responsabilă (70).

În **Norvegia**, 95% se soluționează prin acorduri, nu se ajunge la procedura de expropriere (71).

Cea mai importantă problemă în procesul expropriării constă în stabilirea valorii despăgubirii. În acest scop au fost analizate componentele acestei mărimi (valori) pentru fiecare țară în parte.

Tabelul 2.1. Componentele despăgubirii și tipurile de valori estimate în țările selectate

Țări	Componentele despăgubirii
R.Moldova	Valoarea reală+valoarea prejudiciilor+profitul ratat
Germania	Valoarea echitabilă+pierderea profiturilor+costurile adiționale
România	Valoarea reală a imobilului + prejudiciul cauzat
Rusia	Valoarea reală+prejudiciul cauzat proprietarului
Polonia	Valoarea de piață+prejudiciile+costurile adiționale
Norvegia	Valoarea de piață
Ucraina	Valoarea de rascumpărare+valoarea construcțiilor și îmbunătățirilor plantațiilor +valoarea pierderilor

Sursa: elaborat de autor.

Analizând, legislația țărilor menționate mai sus, s-a observat că în toate țările *componentele despăgubirii* (tab.2.1) sunt aceleași doar că depind de tipul de valoare estimată.

Un alt factor analizat este *data la care are loc determinarea despăgubirii*, factor extrem de important în procesul expropriării (72). De data la care se estimează valoarea depinde

mărimea despăgubirii. În urma analizei (fig.2.7) constatăm că în funcție de țara data, fie nu este menționată (Norvegia, Ucraina), fie corespunde datei luării deciziei cu privire la expropriere (Germania, Rusia, Polonia), fie data întocmirii raportului de expertiză (România) (73).

Germania	România	Rusia	Polonia	Norvegia	Ucraina
BauGB art.93 alin.4 Data evaluării este de obicei data deciziei privind exproprierea	Art.26 alin.1, la data întocmirii raportului de expertiză	Data la care s-a luat decizia de expropriere, chiar dacă exproprierea a avut loc mai târziu evaluarea se face la data când s-a luat decizia	Data deciziei de expropriere	Nu este menționat în lege	Nu este menționat în lege

Fig. 2.7. Data la care are loc evaluarea în diferite țări

Sursa: elaborat de autor.

Data la care are loc estimarea cuantumului despăgubirii este foarte importantă în procesul exproprierii. De această data la care are loc evaluarea depinde mărimea despăgubirii.

Un alt aspect important în procesul exproprierii este *persoana/instituția/organul care se ocupă de estimarea despăgubirilor*. Astfel, în urma analizei constatăm că în Germania se formează comisii independente dintre mai mulți experți reprezentate de către un președinte. În România, pentru stabilirea despăgubirilor instanța formează o comisie de experți.

Comisia de experți este formată din expert numit de instanță, unul care este numit de expropriator și al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii (74). În Rusia, conform legislației, este stabilit că de estimarea despăgubirilor se ocupă un evaluator independent, în Polonia - evaluatorii certificați, în Norvegia pentru estimarea despăgubirilor este împuternicită Curtea de Evaluare, în Ucraina – un expert (75) (76) (77).

Prin urmare, în funcție de țară, despăgubirile sunt estimate fie în cadrul unei comisii de experți, fie de către un expert independent.

Analizând practicile țărilor dezvoltate, constatăm următoarele aspecte de bază:

- *Reglementări legale:* diferențierea conținutului și a limitelor de proprietate și exproprierea este explicată în Constituția Germaniei. Uneori, grevările proprietății trebuie să fie compensate, dar nu se află sub incidența termenului de expropriere. Deși în Germania diverse legi permit preluarea terenurilor în scopuri publice, regulile privind procedura de expropriere și compensare sunt aceleași.
- *Scopuri publice:* posibilitatea de a atinge anumite scopuri publice cu ajutorul exproprierii este prevăzută în multe legi naționale, precum și în legile statelor federale. Există posibilitatea de a aproba un proiect de lege în special pentru o importantă dezvoltare a infrastructurii publice cum ar fi extinderea aeroportului

din Stuttgart, care permite exproprierea. Dacă scopul constă în bunăstarea publică, nu contează solicitantul care poate fi persoană privată sau publică, scopurile publice trebuie să prevaleze în mod considerabil scopurilor private.

- *Procedura*: procedura de expropriere este efectuată de către organul superior al autorităților administrative. Autoritățile de expropriere sunt independente și, în special, nu sunt responsabile pentru scopul public care ar trebui să fie realizat prin preluarea terenului. O "ofertă rezonabilă" a solicitantului anterior procedurii este foarte importantă.
- *Despăgubiri*: "Compensația corespunzătoare" ar trebui să permită proprietarului anterior să cumpere o altă proprietate cu aceleași caracteristici ca cea expropriată. Astfel, compensația trebuie să includă: (1) valoarea proprietății expropriate în funcție de estimarea valorii obiective actuale a imobilului (echivalent cu valoarea de piață) și (2) plățile suplimentare datorită daunelor rezultate pentru acoperirea pierderilor individuale ale activității proprietarului sau în funcție de costurile necesare pentru repunerea în același standard ca înainte. Avantajele unei părți rămase din proprietate vor fi egalizate.

Generalizând experiența internațională, constatăm că în marea majoritate a cazurilor procesul de expropriere apare în cazul dezvoltării infrastructurii. Un grad înalt de dezvoltare a infrastructurii s-a constatat în astfel de țări precum Germania, Norvegia și Polonia, un grad mediu de dezvoltare este în Rusia și România, iar țara vecină Ucraina are un nivel redus al dezvoltării infrastructurii (78).

Un indicator important pentru dezvoltarea competitivă a țărilor este *riscul exproprierii*. Pentru țările analizate observăm că cel mai redus nivel de risc este în Germania, Norvegia și România, cel mai ridicat este în Rusia urmat de Ucraina și Moldova. Pentru reducerea nivelului riscului exproprierii importantă este asigurarea transparenței procedurii și asigurarea unei despăgubirii corecte, adecvate situației (79).

Principalii indicatori care influențează procesul de expropriere sunt: **cadrul legislativ** (legile de bază), **aspectul procedural** al exproprierii, **despăgubirea** (tipul valorii pe care se bazează despăgubirea), **data estimării despăgubirii** și **cine estimează mărimea** despăgubirilor.

2.2. Evaluarea bunurilor imobile pentru expropriere conform Standardelor Internaționale și Europene de Evaluare

Conform Standardelor Internaționale de evaluare, pentru estimarea valorii unui bun imobil, evaluatorii utilizează metode de evaluare în dependență de tipul obiectului care necesită a fi evaluat (80).

Principalele abordări în evaluare sunt abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost (fig.2.8).

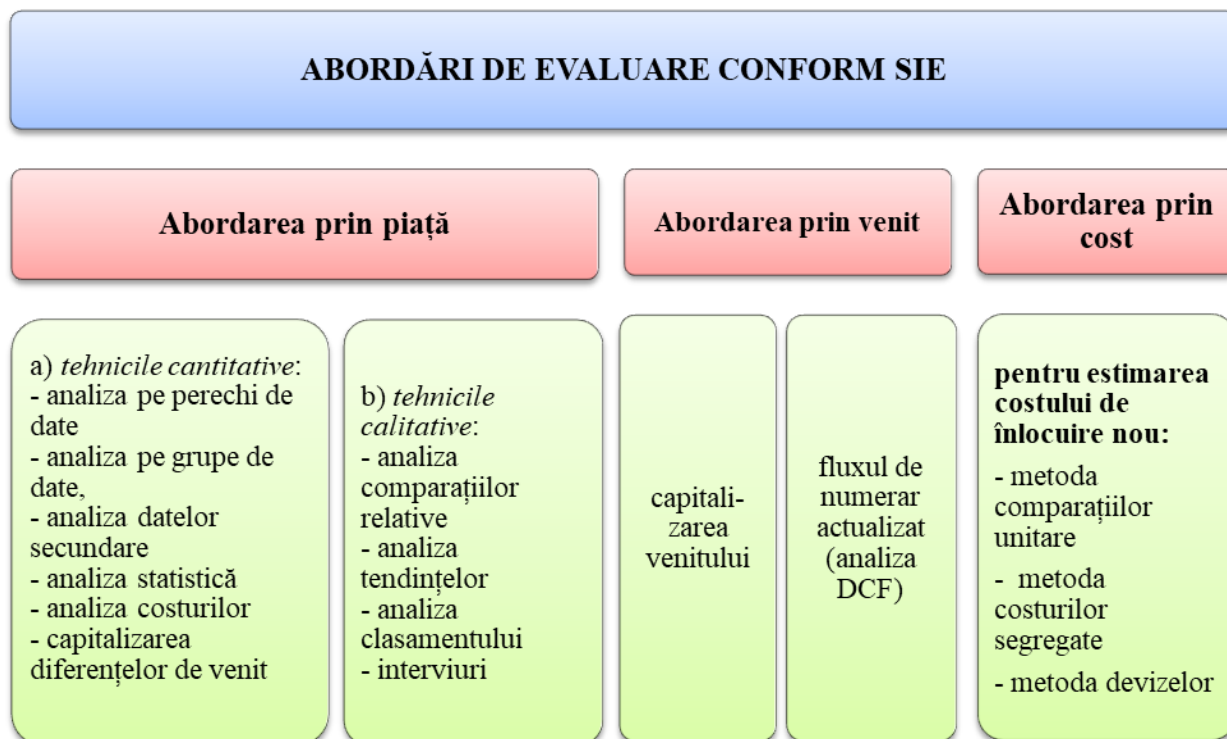


Fig.2.8. Metodele de evaluare conform Standardelor Internaționale de evaluare

Sursa: elaborată de autor în baza (81).

Abordarea prin piață este un proces care are la bază determinarea valorii de piață a unui obiect prin compararea acestuia cu bunuri imobile analogice care au fost recent tranzacționate sau care sunt oferite.

Abordarea prin piață mai este denumită ca metoda *comparație directă* sau *comparația vânzărilor*. Această abordarea prin piață este ușor de aplicat în cazul tuturor tipurilor de bunuri imobile, dacă există date ce țin de tranzacțiile sau ofertele cu obiectele analogice. În contextul abordării prin piață informații ce țin de tranzacții sau ofertă sunt acele date care se referă la prețul de vânzare și nu sunt influențate de modificările care intervin în evoluția pieței imobiliare. În cazul în care se utilizează date privind ofertele acestea trebuie să fie valabile la data evaluării.

În cazul când pe piață sunt disponibile informații ce țin de prețurile de vânzare a bunurilor imobile analogice cea mai corectă de aplicat pentru estimarea valorii de piață, este abordarea prin piață.

Utilizarea abordării prin piață poate fi greu de aplicat și uneori chiar limitată, în cazul când pe piață lipsesc informații ce țin de prețurile de vânzare a bunurilor imobile analogice. În cazul în care evaluatorii pot să procure informațiile dintr-o bază de date înainte de toate să se documenteze corespunzător despre veridicitate informației, evaluatorul este obligat să aplice această abordare și nu are dreptul să motiveze neaplicarea acestei abordări prin faptul că lipsește informația suficientă.

Prin informații ce țin de prețurile obiectelor analogice se înțelege acele informații care țin de prețurile bunurilor analogice obiectului evaluat care au fost tranzacționate sau oferite spre vânzare pe piață, principalul factor este ca aceste informații să fie clar stabilite și analizate critic.

În cazul când un raport de evaluare este întocmit prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață, la bază fiind ca obiecte bunuri imobile comparabile, este conformă cu Standarde de evaluare internaționale.

În primul rând în procesul de analiză evaluatorii trebuie să se asigure că bunurile analogice selectate sunt reale (adică pot fi identificate) și că au caracteristicile fizice conforme cu informațiile scriptice.

Pentru fiecare obiect analog selectat se indică sursa de unde provine informația utilizată. La fel un lucru important în procesul determinării valorii de piață este foarte important ca toate datele utilizate și raționamentele pe baza cărora se selectează comparabilele să fie cât mai veridice.

Acele obiecte analogice selectate fie că au fost vândute sau ofertate, care au caracteristici fie cantitative și/sau calitative foarte diferite de față de obiectul evaluat, nu pot fi utilizate ca surse de informații veridice. În acest caz apare necesitatea aplicării ajustărilor prea mari din această cauză se selectează acele bunuri similar care au caracteristici cât mai apropiate de obiectul evaluat (81).

În cadrul abordarea prin piață, bunurile imobile analogice se selectează în funcție de criteriile de comparație adecvate specificului obiectului evaluat. Se identifică toate asemănările și diferențele între elementele de comparație a proprietăților comparabile față de obiectul evaluat și se aplică ajustările necesare.

Ca element de comparație sunt cum ar fi: dreptul de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, toate cheltuielile suportate după cumpărare bunului imobil, condițiile de piață, și apoi se analizează elemente ce țin de amplasarea, caracteristicile fizice, caracteristici

economice, modul de utilizare cât și alte componente non-imobiliare cum ar fi de ex: prezența mobilierului (81).

Concluzia finală ce ține de valoarea de piață determinate prin abordarea prin piață se atribuie valorii bunului imobil comparabil care are este cel mai apropiat din punct de vedere fizic, juridic și economic față de obiectul evaluat. Astfel pentru acest bun comparabil se efectuează cele mai mici ajustări.

La selectarea și determinarea valorii finale evaluatorii trebuie să țină cont de următoarele date cum ar fi:

- intervalul de valori rezultate în urma aplicării abordării;
- numărul de ajustări aplicate prețului fiecărui obiect similar;
- numărul total de ajustări aplicate prețului fiecărui obiect similar, mărimea ajustărilor se calculează ca sumă absolută (atât ajustare brută - valoric și procentual);
- numărul total de ajustări aplicate prețului fiecărui obiect similar, calculat ca sumă algebrică (adică ajustare netă - valoric și procentual);

Argumentarea ajustărilor aplicate obiectelor analogice este o condiție obligatorie conform SIE, fiecare argumentare trebuie să fie prezentată în raportul de evaluare. Dacă nu este prezentat modul de estimare a ajustărilor nu este permisă aplicarea acestora în raportul de evaluare (81).

O altă abordare este abordarea prin cost, aceasta reprezintă procesul de estimare a valorii proprietății imobiliare evaluate prin scăderea din costul de nou al construcției/sau în unele cazuri a mai multor construcții a deprecierii acumulate și adăugarea valorii terenului estimat la data evaluării la rezultatele obținute în urma excluderii deprecierii la data evaluării.

Se recomandă ca abordarea prin cost se fie utilizată în cazul în care obiectul evaluat este:

- construcții noi sau relativ nou construite;
- în cazul construcțiilor vechi. În acest caz este necesar să se respecte condiția că există suficiente date pentru estimarea deprecierii acestora;
- construcții aflate în procesul de construcție și chiar la nivel de proiect;
- în cazul în care obiectul evaluat reprezintă bunuri imobile speciale.

În cadrul estimării valorii de piață prin abordarea prin cost evaluatorul alege dintre cele două tipuri de cost de nou - *costul de înlocuire* și *costul de reconstruire* – după alegerea unui tip de cost de nou este necesar să utilizeze tipul selectat în mod consecvent (81).

La fel evaluatorul verifică și se asigură că toate informațiile de intrare pentru evaluare sunt corelate cu tipul de cost utilizat în evaluare.

De către SIE este *recomandat să fie aplicate în calcul costul de înlocuire*, în caz că nu este posibil, se recomandă a fi aplicat costul de reconstruire, dar doar printr-o argumentare în raportul de evaluare de ce s-a ales acest tip de cost (81).

Atunci când nu sunt disponibile informații cu privire la costurile de reconstruire, în special în cazul construcțiilor speciale, se recomandă a fi utilizați indicii de cost adecvați pentru a transforma costurile istorice într-o determinare a costului de reconstruire.

La fel ca în cazul celorlalte abordări toată informația utilizată pentru estimarea costului de înlocuire nou trebuie să fie preluate din surse care au un grad înalt de credibilitate și care obligatoriu trebuie să fie indicate în raportul de evaluare. Dacă este posibil de fiecare dată este necesar ca informația utilizată pentru estimarea costului de nou trebuie să fie verificată din două surse credibile diferite, înainte ca acestea să fie utilizate în procesul de evaluare.

În cadrul abordării prin cost se pot considera doar acele cheltuieli financiare care au fost suportate în perioada construirii și sunt incluse în costul de construire acestea sunt atribuite în sarcina constructorului. (81).

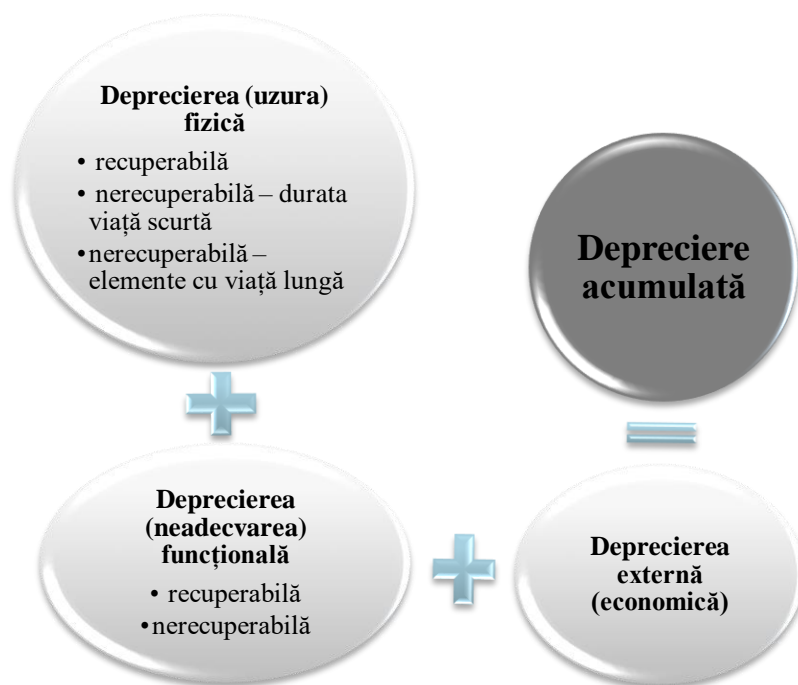


Fig. 2.9. Componenta deprecierei acumulate și tipurile de depreciere pe care le poate avea o construcție

Sursa: elaborată de autor în baza (81).

În procesul determinării valorii cu ajutorul abordării prin cost de către evaluatori nu trebuie să fie confundată termenul de depreciere prezentat conform standardelor și aplicată în calcul în cadrul evaluării cu termenul contabil al deprecierei care în special ține de amortizarea imobilizărilor corporale.

La fel ca în cazul celorlalte abordări în raportul de evaluare trebuie să fie prezentate și argumentate modalitatea de estimare a costului de nou și a depreciierilor. La fel nu pot fi utilizate

unele forme ale deprecierei fără a fi argumentată în raportul de evaluare modalitatea de estimare a acestora. (81).

Altă abordarea recomandată de către SIE este abordarea prin venit. Aceasta reprezintă este procesul de determinare a valorii de piață a obiectului evaluat prin aplicarea metodelor pe aplicate de evaluator care au la bază analiza capacității obiectului evaluat de a genera venituri și prin procesul de determinare a valorii de piață are loc transformarea acestor venituri care duc la estimarea valorii obiectului prin metode de actualizare.

Abordarea prin venit este posibilă de aplicat în cazul oricărei bun imobil care generator de venituri la data evaluării sau urmează să genereze venit conform destinației și pieței din care face parte.

În cadrul abordării prin venit la bază stau 2 metode precum sunt metoda capitalizării venitului și metoda fluxului de numerar actualizat. În procesul de estimare a valorii rezultatele obținute trebuie să fie similar în cazul ambelor metode dacă se iau în calcul informații adecvate și se aplică corect.

În cazul când există informații suficiente de piață, ce țin de chiriei și cel al gradului de neocupare al spațiilor sunt la nivelul pieței și atunci când sunt disponibile informații privind tranzacțiile sau oferte de vânzare cu obiecte similare se recomandă a fi utilizată capitalizarea venitului, numită și capitalizare directă.

Conform SIE „*Capitalizarea directă constă în împărțirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare*”. (81).

În cazul când se estimează că veniturile și/sau cheltuielile obținute de obiectul evaluat se modifică în timp este recomandat conform SIE să fie aplicată metoda analizei DCF.

Metoda analizei DCF sau mai este numită și metoda fluxului de numerar actualizat ia în considerare veniturile și cheltuielile probabile care pot fi obținute pe parcursul unei perioade de previziune.

În cazul utilizării acestei metode evaluatorul stabilește previziuni ale veniturilor și cheltuielilor pentru o anumită perioadă în care urmează a fi obținute, la fel se determină și valoarea terminală (reversia). După determinarea valorilor prognozate și a valorii terminale acestea sunt transformate în valoare prezentă cu ajutorul tehnicilor de actualizare.

Perioada de previziune este prezentată evaluatorului de către client sau pot determinate de către evaluator. Indiferent că perioada este prezentată de către client sau stabilită de evaluator aceasta trebuie să fie argumentată în raportul de evaluare (81).

În cadrul abordării prin venit indiferent de metoda aplicată este necesară corelarea tipului de venit/flux de numerar cu rata de capitalizare/ rata de actualizare.

La determinarea valorii conform metodei capitalizării venitului, se utilizează *venitul net din exploatare*. În cazul în care este utilizat alt tip de venit, decizia de a nu utiliza venitul net din exploatare se argumentează în raport.

Mărimea *venitului net din exploatare* se determină ținând cont de venitul brut potențial și venitul brut efectiv obținut de către proprietatea evaluată.

Venitul brut potențial reprezintă venitul total generat de obiectul evaluat cu condiția că grad de ocupare trebuie să fie de 100%.

În procesul estimării *venitului brut efectiv*, se ajustează venitul brut potențial cu pierderile aferente gradului de neocupare și neîncasării chiriei, aceste pierderi trebuie să fie determinate de către evaluator.

La etapa de estimare a *venitului net din exploatare*, se scade din venitul brut efectiv cheltuielile de exploatare aferente obiectului evaluat, și alte cheltuieli care sunt suportate de către proprietari, acestea cheltuieli sunt considerate ca fiind nerecuperabile.

Acele cheltuielile care sunt suportate direct de către persoanele care iau în chirie nu trebuie scăzute din venitul brut efectiv. La fel din venitul brut efectiv nu se scad taxele fiscal aferente veniturilor proprietarului cum ar fi impozitul pe venit sau alte taxe , plățile ratelor la credit pentru bunul imobil cât și amortizarea contabilă a construcțiilor.

Toate informațiile utilizați în procesul determinării valorii prin abordarea prin venit sunt necesare de argumentat în raportul de evaluare. Argumentarea se face prin prezentarea a sursele de informații folosite, modul cum au fost verificate acestea și în unele cazuri modul de calcul (81).

Ghidul de evaluare GE630 aplicat obligatoriu în România explică metodele de evaluare a terenurilor, axându-se pe prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE) și Standardelor Europene de Evaluare (SEE).

La determinarea valorii de piață a terenului se ține cont de cea mai bună utilizare a acestuia.

Conform prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE) principalele metode de evaluare a terenului ca fiind considerat liber sunt(fig. 2.10):

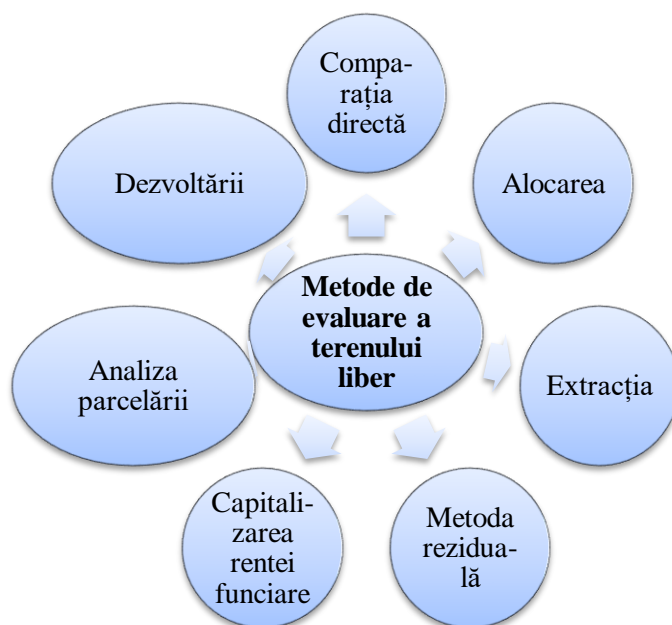


Fig.2.10. Metode de evaluare a terenului conform SEV ANEVAR

Sursa: elaborată de autor în baza (82).

Comparația directă este una din metodele cele mai des utilizate pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile.

În cazul când pentru estimarea valorii terenului se aplică metoda comparației directe, aceasta trebuie să se bazeze pe datele descrise în cadrul „Abordării prin piață”, în special pe recomandările Ghidului ce ține de selectarea obiectelor analogice și etapele aplicării coeficienților de corecție (82).

Deci în cazul utilizării metodei comparației directe se analizează informațiile privind prețurile de ofertă și de vânzare cu obiecte analogice aplicând corecții pentru terenurile similare față de terenul evaluat.

Pentru o estimare corectă se analizează toate elementele care sunt identice obiectului evaluat și cele care diferă, pentru toate elementele care diferă se aplică corecțiile necesare.

Ca criterii de comparație sunt în primul rând dreptul de proprietate, condiții de finanțare, condițiile de vânzare, și după aceste 4 elemente obligatorii se analizează și se ajustează cheltuielile efectuate după cumpărare, amplasarea, caracteristicile fizice, infrastructura și rețelele ingineresti prezente.

Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași utilizare, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

Atunci când lipsesc date privind tranzacțiile cu terenuri analogice pentru a putea fi utilizată metoda comparației directe, se utilizează metode alternative precum: *extracția*, *alocarea* și *capitalizare a venitului* (83).

Capitalizare a venitului este o abordare care cuprinde 2 metode cum sunt:

- 1) *metodele capitalizării directe* care cuprinde metode precum reziduală și capitalizarea rentei funciare; și
- 2) *metoda actualizării* care cuprinde analiza fluxului de numerar și metoda parcelării.

Metoda *extracției de pe piață* are la bază principiul determinării valorii de piață a terenului din prețul de vânzare/ofertă al unui bun imobil edificat, excluzând mărimea contribuției construcțiilor. Mărimea/valoarea contribuției construcției este estimată prin metoda costului de înlocuire net (abordarea prin cost).

Metoda alocării, se mai numește și metoda proporției, are la bază principii precum echilibrul contribuția. Această metodă este recomandat de aplicat în cazul când lipsesc informații despre tranzacții cu bunuri analogice, conform aceste metode se menționează că există un raport între valoarea terenului și valoarea bunului imobil complex.

La baza *metodele de capitalizare a venitului* există informație foarte redusă și credibilă pe care un evaluator poate să le utilizeze în procesul de evaluare.

Metodele menționate în general, nu sunt utilizate ca metode principale de evaluare a terenurilor, ca excepție sunt unele situații speciale cum ar fi metoda parcelării în scopul eficientizării și dezvoltării unui teren liber (82).

În cazul în care există condiții ca:

- a) valoarea de piață a unei construcției existente este cea mai bună și eficientă utilizare a terenului ca fiind liber, poate fi cunoscută sau estimată;
- b) când se cunoaște venitul net obținut de proprietatea imobiliară;
- c) când se pot estima mărimile ratelor de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
- d) când există o autorizație de construire valabilă, se recomanda ca valoarea de piață să fie determinate conform *metodei reziduale*.

Aplicabilitatea metodei reziduale este una limitată, deoarece pe piața există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre ratele de capitalizare separate numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri (82).

Metoda capitalizării rentei funciare se aplică prin determinarea valorii de piață în cazul în care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare determinate în urma analizei pieței în cazul când determinăm valoarea de piață a terenului arendat/închiriat, cu alte cuvinte în cazul când există înregistrat contract de locațiune.

În cazul în care plata de arendă indicate în contract corespunde plății de arendă de piață, valoarea determinată cu ajutorul ratei de capitalizare de pe piață se va echivala cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.

Analiza parcelării și dezvoltării, se utilizează atunci când sunt necesare de evaluat terenuri cu suprafețe mari astfel acestea au posibilitatea de a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor (84).

Această metodă este recomandată a fi utilizată în cazul evaluării unui teren liber și se estimează valoarea de piață prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF).

Metoda data de multe ori este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care ofertele de terenuri comparabile cu terenuri cu suprafețe mari sunt rare (82).

Deoarece în cazul exproprierii pentru utilitate publică în cea mai mare parte cad sub incidență terenuri (85), vom expune aspectele pozitive și complexitatea metodelor de evaluare a acestora în urma analizei practicilor internaționale:

Tabelul 2.2. Analiza aplicabilității metodelor de evaluare a terenurilor

Metoda de evaluare	Aspectele pozitive	Complexitatea
Abordarea prin comparații directe	Cea mai credibilă metodă în cazul estimării valorii	Dificultatea în argumentarea ajustărilor Lipsa informației privind prețurile de vânzare
Parcelării	Se utilizează mai des în cazul estimării valorii investiționale	Există riscul stabilirii perioadei de prognoză greșită
Extracției	Simplu de utilizat	Poate să dea rezultate eronate din cauza dificultăților de a lua în considerare caracteristicile speciale ale unui anumit obiect evaluat
Selectiei	Existența unui număr mare de informație pe piața primară a obiectelor tipice	Riscurile de dublare a erorilor în calcule, deoarece este necesar să se stabilească valoarea unui obiect și costurile îmbunătățirii acestuia în conformitate cu cea mai eficientă utilizare a terenului
Reziduală	Este ușor de aplicat în cazul în care există date privind chiria bunurilor evaluate	Riscurile de dublare a erorilor în calcule, deoarece din venitul net calculat pentru un anumit obiect este necesar să se aloce o cotă atribuibilă terenului propriu-zis și să o capitalizeze
Capitalizarea plăților de arendă	Se utilizează pentru terenurile agricole	Fluctuații semnificative sezoniere și alte variații ale rentabilității pe diverse segmente de piață, precum și lipsa unei piețe dezvoltate a terenurilor date în arendă

Sursa: elaborat de autor.

Generalizând cele relatate, observăm că abordarea prin piață este abordarea optimă în evaluare și aduce rezultate veridice în cazul estimării valorii echitabile. În comparație cu problemele și neajunsurile menționate pentru celelalte abordări, aceasta este cea mai recomandată.

În urma analizei cadrului metodologic național și cel internațional putem spune că cadrul metodologic al R.Moldova expus în Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile corespunde practicilor internaționale și europene de evaluare a terenurilor (51).

În urma analizei abordărilor și metodelor de evaluare conform Standardelor Internaționale și practicii R.Moldova, ținând cont de specificul evaluării bunurilor în cazul exproprierii permanente și temporare, în tabelul 2.3 expunem componentele despăgubirii ce urmează a fi estimate, abordările în evaluare recomandate în condițiile R.Moldova și sursele de informare care urmează a fi consultate.

Tabelul 2.3. Exproprierea bunurilor imobile pentru necesitate publică conform principiului recompensării depline a prejudiciilor

Nr. crt.	Componentele despăgubirii	Abordări în evaluare	Sursele de informare
1	2	3	4
1	Daunele reale ale proprietății suportate de proprietarul bunurilor imobile, persoanele cu drept de folosință, persoanele cu drept de arendă.	Abordarea prin piață Abordarea prin cost	Actele de proprietate valabile înregistrate în Registrul bunurilor imobile
2	Profitul ratat de către proprietar, proprietarul terenurilor, persoanelor cu drept de folosință, persoanelor cu drept de arendă.	Abordarea prin venit	Datele din Registrul bunurilor imobile
3	Limitarea temporară a dreptului de proprietate asupra bunului imobil, a drepturilor proprietarului terenurilor, persoanelor cu drept de folosință, persoanelor cu drept de arendă.	Abordarea prin venit Abordarea prin cost	Contractele de arendă Actele privind caracteristicile tehnice (planul geometric, dosarul de inventariere tehnică)
4	Reducerea calităților fertile ale terenurilor (deteriorarea, modificarea bonității), calităților utile ale bunului imobil.	Abordarea prin cost Abordarea prin venit	Datele de pe piață (oferte privind vânzarea / chiria)
5	Crearea incomodităților pentru proprietar, persoane cu drept de folosință, persoane cu drept de arendă în utilizarea terenului alăturat celui expropriat	Abordarea prin cost Abordarea prin venit	Datele statistice Colectarea indicilor comasați (ICVR, ICVI)

Sursa: elaborat de autor în baza (59).

Reieșind din cele relatate, observăm că calculul despăgubirii în cazul exproprierii pentru utilitate publică implică utilizarea celor trei abordări în evaluare. Cadrul metodologic național privind evaluarea terenurilor nu diferă esențial de prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare.

Așadar, nu poate fi aplicată o singură metodă de calcul pentru estimarea mărimii despăgubirii. Diverse componente ale despăgubirii se determină aplicând diferite metode din cadrul diferitor abordări adecvate situației concrete.

2.3. Problematika exproprierii în R.Moldova. Situația de caz în construcția conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău

Vom analiza problemele exproprierii în R.Moldova în baza proiectului „Construcția conductei de transport gaze pe direcția Ungheni–Chișinău”, care este un proiect de anvergură ce necesită exproprieri permanente și provizorii, fiind unul dintre ultimele proiecte realizate la nivel republican. Proiectul face parte din obiectivele UE de conectare a rețelelor de transport gaze și vizează conectarea sistemelor de transport din România și Moldova prin conectarea or. Chișinău, o zonă majoră de consum de gaze din țară, de conducta de interconectare dintre orașul estic al României - Iași și Ungheni, oraș din Moldova, la granița cu România. Această conexiune va spori securitatea energetică a Moldovei prin diversificarea surselor de aprovizionare cu gaze - condiție necesară pentru dezvoltarea economică a țării (86).

Traseul conductei propuse începe în raionul Ungheni, în partea de vest a Republicii Moldova, și se termină în municipiul Chișinău, situat în partea centrală a țării. În cadrul acestei EIMS sunt analizate mai multe opțiuni de traseu. În toate opțiunile, proiectul traversează în plus raioanele Nisporeni, Călărași și Strășeni.

Principalele componente ale proiectului gazoductului Ungheni–Chișinău sunt:

- gazoductul cu un diametru de 600 mm și o lungime între 113 și 133 km (în dependență de opțiunea de traseu);
- 5 stații cu supape bloc care ocupă o suprafață împrejmuită cu gard de cca 100 m² fiecare;
- stații de reglare a presiunii gazelor (GPRS), una cu cca 800 m² și una cu cca 3 ha;
- 6 stații de lansare și de recepție PIG: 4 în zonele GPRS, 1 cu 100 m² la legătura cu interconectorul existent Iași-Ungheni și 1 cu 100 m² într-una din legăturile la rețeaua Chișinău.

Proiectul are următoarele cerințe aproximative cu privire la teren:

Pentru gazoduct:

- plantații efemere private (legume, cereale) - 116.0 ha;
- pășuni private - 20 ha;
- păduri în proprietatea statului - 39 ha;
- păduri protejate în proprietatea statului - 0 ha;
- livezi private - 46 ha;
- vii private - 38 ha.

Pentru cealaltă infrastructură:

- pășuni private - 0.07 ha;
- teren în proprietatea statului - 3.08 ha.



Fig. 2.11. Traseul conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău

Sursa: (86).

Proiectul traversează cinci raioane (fig.2.11): Opțiunea 1b traversează raioanele Ungheni, Nisporeni, Călărași și Strășeni; Opțiunea 2 traversează raioanele Ungheni, Nisporeni și Strășeni; secțiunea comună traversează raioanele Strășeni și Chișinău

Proiectul I "Conducta de interconectare a sistemului de transport gaze naturale din România cu sistemul de transport gaze naturale din Republica Moldova". Faza II, pe direcția Ungheni-Chișinău se implementează în conformitate cu prevederile Legii nr.105/09.06.2017 privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău, și a avut loc faza executării lucrărilor de construcție a gazoductului concomitent cu procedura de expropriere a terenurilor situate pe amplasamentul acestora (86).

Prevederile Legii nr.105/09.06.2017 delimitează competențele funcționale ale instituțiilor responsabile de realizarea procedurii de expropriere necesare implementării proiectului. Astfel, în conformitate cu articolul 3 legii menționate, reprezentanții statului prin decizia de guvern aceștia iau toate angajamentele necesar pentru executarea procesului de expropriere a tuturor terenurilor și a drepturilor de folosință asupra acestora care sunt aferente traseului care asigură construcția gazoductului. Toate terenurile și alte bunuri imobile amplasate pe teren atât pentru exproprierea temporară cât și cea permanentă sunt prezentate în documentația de proiect. (87).

Conform legii Guvernul va suporta toate plățile care sunt estimate sub formă de despăgubire. Sursele de plată a mărimii despăgubirilor stabilite sunt finanțate din bugetul de stat.

Responsabili pentru plata despăgubirilor permanente este instituția „Unitatea consolidată pentru implementarea și monitorizarea proiectelor în domeniul energiei”, care reprezintă organul central de specialitate al administrației publice în domeniul energiei.

Pentru exproprierea temporară mărimea despăgubirilor la fel este suportată de către Guvern însă în cazul dat cheltuielile le suportă instituția ale Î.S. „Vestmoldtransgaz”.

În urma analizei Legii nr.105 din 09.06.2017 și în special Astfel, conform Art. 5⁶ este prevăzut că pentru elaborarea dosarelor cadastrale și evaluarea prejudiciilor și promovarea actelor privind transmiterea proprietății sau drepturilor de folosință statului responsabilă ARFC prin intermediul institutului IPOT (87).

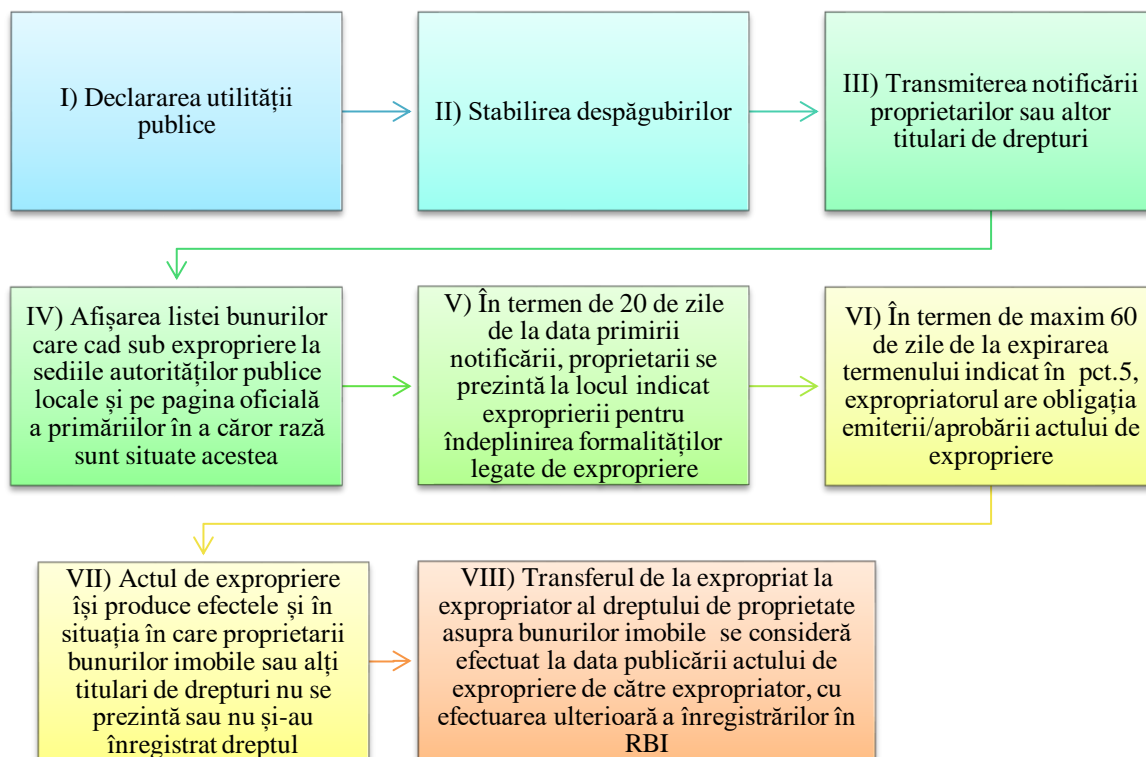


Fig. 2.12. Etapele procedurii de expropriere în cazul construcției conductei de transport gaze naturale pe traseul Ungheni–Chișinău

Sursa: elaborată de autor în baza (87).

Conform Legii nr.105 din 9 iunie 2017 privind declararea utilității publice pentru lucrările de construcție a conductei de transport gaz pe direcția Ungheni–Chișinău, procedura specială de expropriere traversează următoarele etape:

1. Prima etapă este declararea utilității publice. După această etapă are loc estimarea mărimilor despăgubirilor care necesită a fi achitate față de titulari și proprietarii obiectelor amplasate pe traseul conductei de gaz.

2. A doua etapă este determinarea mărimii despăgubirilor. Acestea sunt determinate în baza rapoartelor de evaluare care sunt întocmite de către specialiști certificați independenți (evaluator independenți deținători ai certificatelor din domeniu). Aceștia sunt selectați prin concurs public.

3. Etapa a 3-a cuprinde procesul de notificare a proprietarilor și titularilor de drept, acesta este în formă și cuprinde informații despre cine este expropriatorul, date privind obiectul care este

supus exproprierii, mărimea despăgubirilor care sunt propuse pentru plată, termenul în care proprietarul trebuie să elibereze obiectul, dar cu condiția că acesta să nu fie mai mic de 30 de zile lucrătoare din momentul primirii notificării.

4. la etapa a patra expropriatorul face publică informația privind lista bunurilor imobile supuse exproprierii prin afișarea publică la primăriile în raza cărora sunt amplasate bunurile cât și plasarea pe pagina oficială a primăriilor, în același timp continua transmiterea notificărilor către proprietari.

5. Proprietarii și titularii de drepturi după primirea notificării au un termen de 20 de zile pentru a se prezenta la locul menționat pentru discutarea procesului de expropriere cu expropriatorul.

După caz, dacă asupra bunurilor imobile există înregistrate contracte care formează relații cu titulari de alte drepturi, proprietarii sunt obligați să anunțe expropriatorul despre existența acestora, pentru ca să fie achitate despăgubirea față de toate părțile existente implicate.

6. Dacă de la expirarea termenului de 20 zile după primirea notificării, mai expiră 60 de zile și proprietarul nu se prezintă la locul indicat, atunci are loc emiterea și aprobarea actului de expropriere de către expropriator. Actul dat duce la obligația transmiterii bunului în proprietatea expropriatorului.

7. La fel actul de expropriere emis se răsfrânge și asupra titularilor de drepturi care nu sunt în țară și a acelor care nu și-au deschis succesiunea asupra bunurilor imobile, cât și în cazurile când nu sunt cunoscuți cine sunt succesorii bunurilor care cad sub decizia exproprierii.

8. Data publicării actului de expropriere de către expropriator se consider momentul în care are loc transmiterea de drepturi de la proprietar la expropriator. Cu actul de expropriere intră în vigoare la momentul înregistrării în Registrul bunurilor imobile (87).

În cazul când din teren este necesar de expropriat doar o parte dintr-un teren, atunci toate cheltuielile și actele privind formarea terenului le va suporta expropriatorul. Astfel se va face o solicitare către oficiul cadastral sau un inginer cadastral deținător a certificatului care va efectua și emite decizia de formare a bunului imobil, după aceasta toate datele cât și planul geometric al terenurilor formate se înregistrează în registrul bunurilor imobile.

Prin notificarea proprietarilor atât persoane fizice cât și juridice are loc informare despre procesul de expropriere care este în formă scrisă și cuprinde informații despre cine este expropriatorul, date privind obiectul care este supus exproprierii, mărimea despăgubirilor care sunt propuse pentru plată, termenul în care proprietarul trebuie să elibereze obiectul.

De la data primirii notificării în termen de 20 zile proprietarii și titularii de drepturi trebuie să se prezinte cu notificarea, actele care confirmă dreptul de proprietate sau alte drepturi reale înregistrate și existente la data primirii notificării la sediul administrațiilor publice

locale și centrale în raza cărora se află terenurile supuse exproprierii. Actele care confirm dreptul de proprietate trebuie să fie atât prezentate în original cât și copii legalizate.

În cazul în care la momentul prezentării proprietarului sau a titularilor de drepturi la administrația responsabilă cu pachetul de acte solicitat se analizează și se identifică că lipsesc careva acte, expropriatorul este în drept ca în termen de 15 zile de la solicitarea despăgubirii, să prezinte și să completeze actele prezentate inițial cu actele lipsă.

Atunci când proprietarul nu prezintă în termen actele lipsă pentru a confirma și dovedi dreptul de proprietate, plata despăgubirii va fi efectuată doar la momentul prezentării acestora cu respectarea legislației în vigoare.

O altă situație este când proprietarii sau titularii nu se prezintă să depună actele confirmative a dreptului de proprietate cât și cererea pentru plata despăgubirii, astfel în așa cazuri expropriatorul după ce transmite prin notificare mărimea despăgubirilor, va depune această sumă într-un cont bancar care este deschis și administrat de către expropriator.

Plata despăgubirilor se eliberează conform legislației în vigoare și anume legii 105, în cazul construcției gazoductului de pe traseul Ungheni-Chișinău.

Dacă plata despăgubirilor pentru bunuri și drepturi expropriate sunt solicitate de către mai mulți pretendenți, mărimea și achitarea despăgubirilor poate fi repartizată și achitată conform legislației aplicabile.

Astfel plata despăgubirii se va achita doar acelor persoane care prin acte justificative se proprietari sau titulari de drepturi reale. În unele cazuri în așa situații plata despăgubirilor se face în urma emiterii de hotărâre judecătorească care se consideră a fi definitivă și irevocabilă (87).

În cazul în care dreptul de proprietate a bunurilor sunt deținute de către o persoană decedată, plata despăgubirii va fi transmisă către succesorii legali care vor trebui să confirme acest drept prin certificatul de moștenitor prin hotărâre judecătorească definitivă și irevocabilă în privința dreptului de proprietate.

Dacă pentru expropriere sunt supuse terenuri aferente fondului forestier național altele care se află în proprietate privată, în cazul în care lipsesc documente ce confirmă dreptul de proprietate sau titularii de drepturi care nu sunt în țară și a acelor care nu și-au deschis succesiunea asupra bunurilor imobile, cât și în cazurile când nu sunt cunoscuți cine sunt succesorii bunurilor care cad sub decizia exproprierii și nu se încheie o înțelegere cu plata se efectuează fără acordul persoanelor menționate.

Astfel mărimea despăgubirii care necesită achitată pentru terenul care face parte din fondul forestier cât și valoarea determinate pentru cantitatea de lemn este stabilită ca se despăgubiri și se chită mai târziu la cererea proprietarului.

Atunci când proprietarul nu este de acord cu mărimea despăgubirii aceasta va fi achitată având la bază o cerere la care trebuie să fie atașată hotărârea instanței de judecată definitivă și irevocabilă. Hotărârea instanței de judecată are funcția de a stabili cuantumul despăgubirii sau de emiteră a unei declarații care prezintă acceptarea cuantumului despăgubirii stabilit de expropriator.

Mărimea sumei despăgubirii pentru proprietarii/deținătorii de alte drepturi reale care nu sunt de acord cu suma indicate în notificare este stabilită în baza rapoartelor de evaluare emise de către o comisie instituită de către Guvern.

Aceste sume se anunță expropriatului în termen de 5 zile de la emiterea acesteia.

După emiterea deciziei de determinare a sumei despăgubirilor, în termen de 90 de zile se efectuează achitarea despăgubirilor către proprietari sau titulari de drepturi.

Dacă și la această etapă proprietarul nu este de acord, acesta este în drept ca în termen de 2 ani de la data în care ia fost transmisă notificare privind decizia de determinare a mărimumi despăgubirii, se poate adresa în instanța de judecată, însă nu va putea contesta transferul de la expropriat la expropriator a dreptului de proprietate asupra bunurilor expropriate.

La fel și în cazul în care moștenitorii expropriatului decedat se pot adresa instanței judecătorești termenul de calculează de la data acceptării succesiunii.

Toate cererile care se depun în judecată, se analizează în conformitate cu prevederile art.14-15 din Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr. 488 din 8 iulie 1999.

În final se menționează că procesul de expropriere, cât și realizarea proiectului nu pot fi suspendate sau oprite la cererea unei persoane ce motivează existența de litigii ce țin de posesia sau proprietatea unui bun expropriate.

Un moment important este că toate plățile pentru despăgubire pe care le primesc proprietarii sunt considerate surse de venit neimpozabile. Această prevedere este valabilă doar conform Legii nr.105 menționată mai sus.

În prezent, conform Hotărârii Guvernului nr.1237/2019, au fost expropriate 26 de terenuri cu destinație agricolă (anexa 1) la care vor avea loc lucrări supraterrane pentru construcția conductei de transport gaze naturale.

Aceste 26 terenuri se transmit în administrarea Ministerului Economiei și Infrastructurii conform datelor din articolul 3 al prezentei hotărâri.

Toate înregistrările în Registrul bunurilor imobile se efectuează gratuit de către ASP, la cererea proprietarilor. Înregistrărilor se efectuează în baza dosarelor cadastrale perfectate (88).

Alte terenuri au fost supuse temporar (anexa nr.2) exproprierii pentru perioada de la data intrării în vigoare a Hotărârii Guvernului nr.1237/2019, pe întreaga durată de executare a

lucrărilor de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău, declarate de interes național (88).

„Unitatea consolidată pentru implementarea și monitorizarea proiectelor în domeniul energiei” care este subordonată Ministerului Economiei, trebuie ca să asigure achitarea mărimilor despăgubiri proprietarilor și titularilor de drepturi conform propunerii de expropriere în cazul când a fost acceptată suma pe cale amiabilă. În cazul când nu a fost soluționată propunerea pe calea amiabilă mărimea despăgubirii va fi achitată conform deciziei Comisiei pentru soluționarea întâmpinărilor sau hotărârii judecătorești.

În procesul de expropriere pentru construcția gazoductului este prevăzută formarea unei comisii care are ca scop soluționarea cererilor venite din partea proprietarilor sau al titularilor de drepturi care nu sunt de acord cu mărimea despăgubirilor estimate.

Membrii comisiei pot să se elibereze și pot fi angajați și implicați alți membri fără a emite o altă hotărâre de Guvern.

Componența comisiei se stabilește la data adoptării legii trebuie să cuprindă 3 persoane care sunt angajați ca membri permanenți care sunt specializați în sectorul din care face parte lucrările de interes național. Pe lângă membrii permanenți mai sunt angajați și 3 persoane cu participare ad-hoc aceștia sunt reprezentanți ai proprietarilor din zona în care sunt amplasate terenurile supuse exproprierii.

Membrii ad-hoc sunt propuși de către reprezentanții administrației publice locale din zona cărora fac parte terenurile expropriate.

Toate cererile care vin către Comisia sunt analizate și soluționate conform datelor din art.11 al Legii privind exproprierii pentru cauză de utilitate publică nr.488/1999. Cererea pentru către comisie se face în termen de 45 de zile, calculat de la data recepționării propunerii de expropriere (31).

La moment, suma despăgubirilor estimate pentru compensarea prejudiciilor suportate de către persoanele afectate de procedura de expropriere este estimată la valoarea de circa 10 000,0 mii de lei.

Pe parcursul procedurii de expropriere de către Comisia pentru soluționare a întâmpinărilor, instituită prin Hotărârea Guvernului nr.1237/2019, au fost examinate 28 de contestații.

Astfel, dat fiind că majoritatea întâmpinărilor înaintate de către persoanele afectate în esență se rezumă la solicitarea modificărilor de traseu al gazoductului, soluționarea amiabilă a acestora este condiționată de posibilitățile tehnice ale operatorului sistemului de transport al gazelor naturale SRL „Vestmoldtransgaz” în calitate de beneficiar al proiectului și responsabil de

executarea lucrărilor de construcție respective, care în prezent este în proces de examinare a soluțiilor tehnice posibile pentru fiecare caz în parte.

Generalizând, constatăm că construcția gazoductului pe traseul Ungheni-Chișinău are următoarele beneficii pentru dezvoltarea R.Moldova și în special pentru dezvoltarea rețelelor de gaze:

- ținând cont că la moment în R. Moldova există doar o singură sursă de import ce ține de gaze naturale, conducta de pe traseul Ungheni-Chișinău ne asigură o securitatea și diversificarea a aprovizionării cu gaze mai înaltă.

- un alt beneficiu este realizarea obiectivelor Strategiei Energetice aprobate pentru perioada 2013-2020. Pentru aderarea la sistemul energetic al Uniunii Europene conform strategiei au fost stabilite diversificarea surselor de furnizare a gazelor naturale. În special prin conectarea rețelelor de gaze naturale la cele ale României. Astfel se adeverește că construcția acestui gazoduct a dus la realizarea acestui obiectiv.

- La fel în lista de angajamente față de UE al R.Moldova menționate în Acordul de Asociere semnat în 2014, este și condiția de diversificare a surselor de gaze naturale. Deci prin construcția gazoductului țara noastră își îndeplinește angajamentele față de Uniunea Europeană și față de Comunitatea Energetică.

- Un avantaj al conductei este interesul sporit din partea țării vecine. În acest sens România a pornit noi proiecte ce țin de lucrări de extindere și modernizare a infrastructurii sale.

- La fel prezenta acestui gazoduct va duce la realizarea de noi reforme în sectorul gazelor naturale în R.Moldova, în special ce ține de tarife cât și întărirea independenței instituției ANRE, în vederea administrării eficiente a participanților din acest sector.

- Prin construcția gazoductului ar putea fi întărite relațiile în sectorul gazelor naturale și cu Ucraina.

- Nu în ultimul rând putem spune că investițiile în acest proiect va duce la îmbunătățirea calității serviciilor de alimentare cu gaze naturale prestate atât locuitorilor capitale cât și celor din alte regiuni ale țării.

Analiza realizării proiectului în derulare „Construcția conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău”, din punct de vedere al principalilor indicatori, care influențează procesul de expropriere (scoși în evidență în urma analizei practicii internaționale), a permis constatarea următoarelor:

- *Cadrul legislativ:*

- (1) Legea nr.105/09.06.2017 privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău.

(2) Hotărârea Guvernului nr.1237 din 19.12.2018 „ Cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău”, cu modificările propuse la nivel de proiect la data de 23.07.2020 cu modificările propuse la nivel de proiect la data de 23.07.2020.

- *Aspectul procedural:* procedura specială de expropriere este descrisă în Legea 105 din 09.06.2017. Însă, practicile internaționale și efectele proiectelor naționale care au implicat exproprierea, permit a constata insuficiența detalierei și lipsa unor concretizări a etapelor procedurale.
- *Despăgubirea* se stabilește pe baza rapoartelor de evaluare. Însă, rapoartele de evaluare nu prezintă valoarea despăgubirii ci doar a valorii de piață la data evaluării, fapt care nu corespunde scopului evaluării – expropriere.
- *Data aprecierii despăgubirii* nu a fost fixă, a corespuns datei inspectării terenurilor de către evaluator, fiind fixată doar data predării rapoartelor de evaluare la 26.12.2018. Însă, data evaluării influențează direct asupra rezultatelor evaluării respectiv asupra mărimii despăgubirilor care urmează a fi achitate.
- *Cine estimează mărimea despăgubirilor* – evaluatori, titulari ai certificatelor de calificare a evaluatorilor bunurilor imobile eliberate în modul stabilit de legislația în vigoare, selectați de către expropriator. Deoarece firma de evaluare este selectată în baza criteriului „costuri minime a serviciilor” calitatea evaluărilor nu poate fi asigurată la nivel corespunzător. Ca regulă, costuri mici pot oferi acele firme unde activează mai mulți asistenți evaluatori sau evaluatori necalificați.

2.4. Exproprierea – instrument de protejare a patrimoniului cultural

Actualmente, în societate, dar și printre profesioniști și persoane cu posturi de răspundere, se vehiculează două abordări ale patrimoniului arhitectural. Unii sunt adepți ai dezvoltării localităților urbane prin distrugerea și înlocuirea clădirilor vechi cu unele moderne, construite conform ultimelor tendințe în arhitectură, construcții, precum și cerințe ale pieței. Alții susțin că istoria, patrimoniul cultural și respectiv cel arhitectural trebuie păstrate pentru noile generații; că trecutul determină prezentul și conturează viitorul. Ideea, a cărei adepți suntem și noi, constă în necesitatea păstrării autenticității, identității naționale prin păstrarea inclusiv a patrimoniului arhitectural. Patrimoniul arhitectural este unul din elementele structurale ale neamului cu un potențial energetic enorm pentru dezvoltarea spirituală și conștientizare națională în

multitudinea națiunilor, etniilor existente în lume, precum și o ancoră în valul de schimbări generat de procesul de globalizare (89) (104).

Cu regret, la moment în R.Moldova au câștigat teren adepții primei poziții menționate.

Patrimoniul cultural prin impactul esențial asupra societății datorită importanței rolului său în educație, economie și în ansamblu, în civilizația întregii societăți este de interes public. Acest statut impune legiferarea regimului de protejare a acestuia și de prevenire a oricărui fel de prejudiciu asupra sa, prin instituirea unor servituți ale dreptului de proprietate, fie ea publică sau privată, asupra bunurilor de patrimoniu și, în același timp, măsuri specifice de punere în valoare și prezervare a acestor bunuri (89).

Ocrotirea monumentelor istoriei și culturii de către organele de stat cuprinde diferite activități, care se materializează în prevederea și asigurarea lucrărilor de evidență, punere în valoare, protejare, salvagardare, conservare și restaurare. De asemenea, se acordă atenție și extinderii bazei materiale, folosirii și accesibilității monumentelor pentru diverse investigații, instruirii tinerei generații și propagării valorilor istorico-culturale. Ocrotirea de către stat este exercitată de Parlament, Guvern, de consiliile raionale și municipale, orășenești și comunale, precum și de președinții raioanelor și primari (90).

Însă, „ce ar trebui să fie” și ceea ce se realizează „de facto” nu întotdeauna corespunde în Republica Moldova. De exemplu, faptul nepublicării la data adoptării în 1993 a *Registrului monumentelor ocrotite de stat* a condus la demolarea unui număr impunător de obiective cu valoare arhitecturală, culturală și istorică până în 2010, când acesta a fost publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova. Legislația națională prevede că „Privatizarea obiectelor și obiectivelor care alcătuiesc patrimoniul cultural național este interzisă”, concomitent cu prevederea că „(1) Monumentele ce sunt în proprietate privată pot fi vândute, donate sau înstrăinate cu notificarea obligatorie a organelor de stat pentru ocrotirea monumentelor. În cazul tranzacției de cumpărarea-vânzarea cu aceste tipuri de obiecte, statul are dreptul de preemțiune” (91) (92) (104).

Însă această mențiune este adesea încălcată sau, neglijată.

Deși legislația națională în vigoare (92). prevede anularea tranzacțiilor în privința monumentelor încheiate cu încălcarea prevederilor legii și atrag după sine răspunderea prevăzută de Codul Civil, nu există precedente în aplicarea acestei măsuri. (104).

Legea, în scopul ocrotirii monumentelor sub formă de bunuri imobile, prevede obligativitatea asigurării acestora de către proprietarii monumentelor, în contractele de asigurare fiind indicată valoarea monumentelor și a terenului din zonele lor de protecție, stabilită de experți, însă exemple concludente în acest sens nu există (92) (104).

În consecință, deja o pătrime de secol patrimoniul cultural al Republicii Moldova este supus agresiunii și se află în continuă degradare. În perioada 2003-2006 au fost identificate 977 de obiective cu statut de monument protejat de categorie națională și locală din Chișinău înscrise în Registrul monumentelor RM. Deja în 2010 s-a constatat că peste 25% dintre ele sunt sau demolate, sau se află în proces activ de distrugere (93) (94). În Chișinău au fost demolate 82 de obiective cu statut de monument (dintre care 44 au fost demolate în perioada 1993-2006, iar 38 în perioada 2006-2012). 160 dintre obiective au suferit intervenții ilicite. Cifra totală a imobilelor care au avut de suferit din cauza nerespectării legislației privind protecția monumentelor este de 254 de obiective cu statut de monument protejat de categorie națională și locală (95). Și această cifră continuă să crească, în primul rând, datorită corupției existente și nerespectării prevederilor legale. (104).

Lipsa unor reguli clare, inechivoce de urbanizare, dar și nerespectarea celor care există, conduce la schimbarea considerabilă a imaginii Centrului Istoric și deteriorarea monumentelor arhitecturale. Astfel, observăm nerespectarea regimului de înălțime în cartierele amplasate în Centrul Istoric. Construcția clădirilor moderne voluminoase, multietajate în imediata apropiere a monumentelor arhitecturale nu doar schimbă aspectul vizual, dar și afectează structura de rezistență a clădirilor vechi, accelerând degradarea acestora (96) (104).

La nivel internațional majoritatea actelor normative care se referă la regimul juridic al valorilor istorico-culturale sunt adoptate sub egida ONU (UNESCO). În sfera de activitate a acestei organizații interstatale intră soluționarea unui spectru larg de probleme ale colaborării internaționale științifice și culturale. În conformitate cu pct.2 al art.1 al Statutului său UNESCO prevede: „Să mențină, să sporească și să difuzeze cunoștințele, asigurând conservarea și protecția moștenirii lumii a cărților, operelor de artă și a monumentelor de istorie și știință și recomandând națiunilor interesate convențiile internaționale necesare, încurajând cooperarea dintre națiuni în toate ramurile activității intelectuale, inclusiv schimbul internațional de persoane active în domeniile educației, științei și culturii și schimbul de publicații, obiecte de interes artistic și științific și alte materiale de informații”. Din momentul înființării sale (Londra, 1945), UNESCO desfășoară o activitate legislativă intensă, constând în elaborarea și adoptarea unor convenții și recomandări cu privire la protecția valorilor istorico-culturale. În activul său practic intră adoptarea celor mai importante acte normative de ordin internațional cum ar fi: Convenția de la Haga din 1954, Convenția despre protecția moștenirii culturale din 1972, dar și o serie întregă de recomandări specificate.

Primul document internațional, care a fost recunoscut și aprobat la nivel mondial, este Convenția de la Haga din 1954, scopul principal al căruia este conservarea moștenirii istorico-culturale a popoarelor lumii (97). Drept urmare a acestei convenții, anual sunt conservate cele

mai importante monumente arhitecturale cu valoare mondială (fig.2.14).

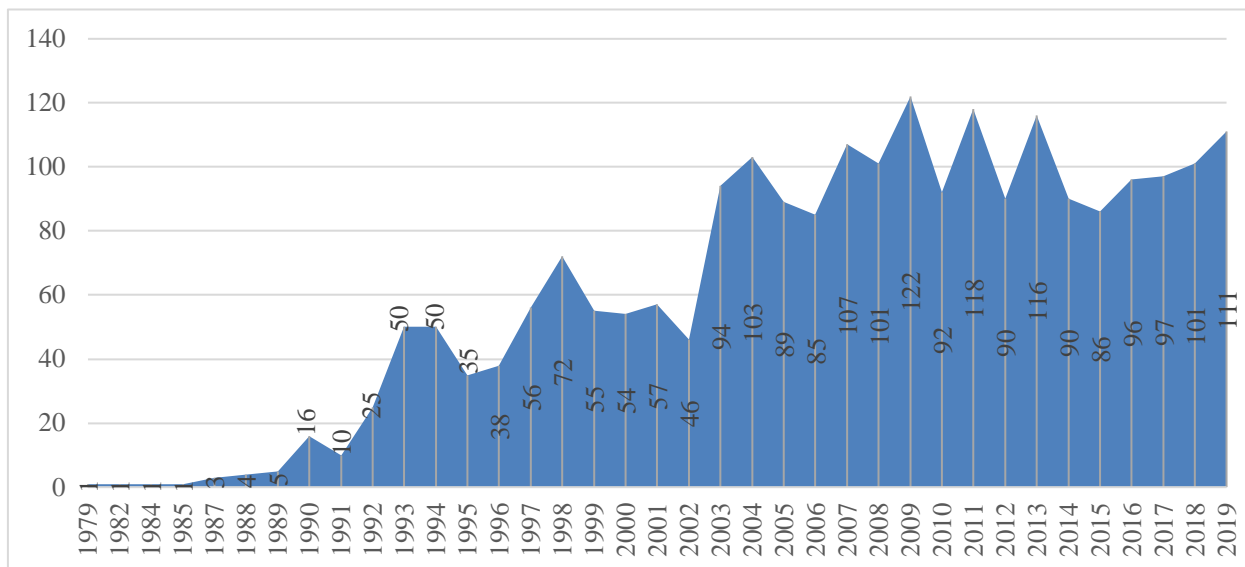


Fig. 2.13. Numărul bunurilor conservate în perioada 1979-2019

Sursa: elaborată de autor în baza (98).

Însă numărul monumentelor aflate în pericol nu se micșorează considerabil. Anual acest număr este suplinit, la începutul anului 2020 cuprinzând 36 de obiective culturale (99) (fig.2.14).

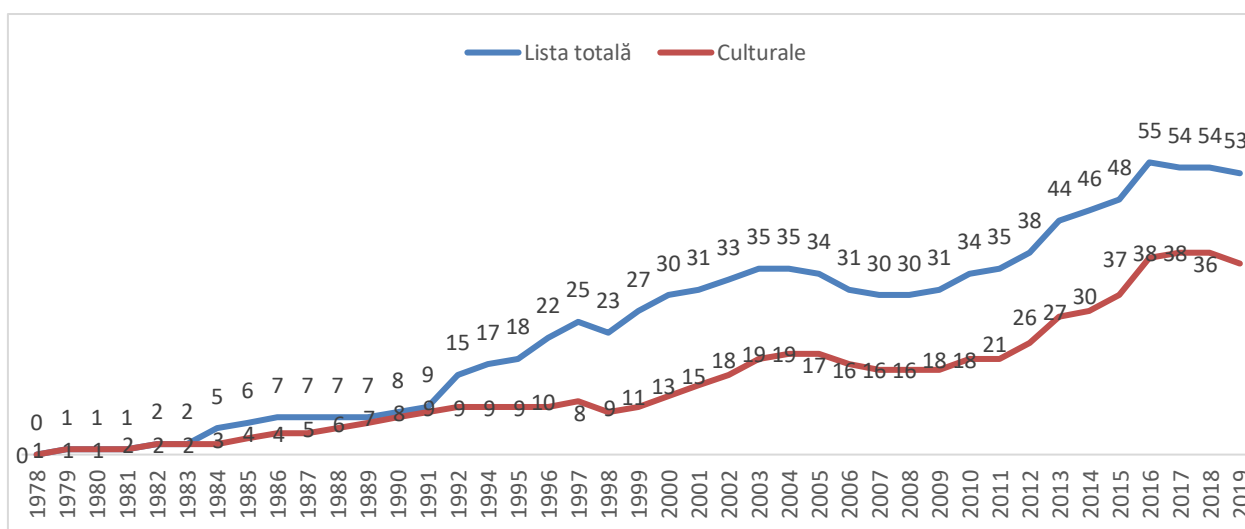


Fig. 2.14. Numărul monumentelor aflate în pericol, 1978-2019

Sursa: elaborată de autor în baza (98).

Analizând figura 2.14, observăm că în ultimii ani are loc o creștere a numărului de monumente înregistrate ca fiind în pericol, în anii 2015-2019 acestea păstrând în medie un număr de 36 monumente. Conform acestei evoluții, putem spune că în ultimii ani se pune un accent tot mai mare pe protejarea și monitorizarea monumentelor arhitecturale la nivel mondial.

Pericolele la care sunt supuse obiectele de patrimoniu pot fi clasificate în „efective” și „potențiale”. În cazul pericolelor efective, obiectivul se confruntă cu un pericol iminent specific și dovedit cum ar fi: deteriorarea gravă a materialelor; deteriorarea gravă a structurii și/ caracteristicilor ornamentale; deteriorarea gravă a coerenței arhitecturale sau urbanistice; deteriorarea gravă a spațiului urban sau rural sau a mediului natural; pierderea semnificativă a autenticității istorice; pierderea importantă a semnificației culturale.

Pericolele „potențiale” cuprind amenințările care ar putea avea efecte dăunătoare asupra caracteristicilor inerente ale obiectivului. Astfel de amenințări sunt, de exemplu, modificarea statutului juridic al proprietății, diminuând gradul de protecție a acestuia; lipsa politicii de conservare; efectele amenințătoare ale proiectelor de planificare regională; efectele amenințătoare ale urbanismului; focar sau amenințare de conflict armat; impacturile amenințătoare ale factorilor climatici, geologici sau de altă natură.

Pericol constatat	Pericol potențial
<ul style="list-style-type: none"> • Proprietatea se confruntă cu un pericol iminent specific și dovedit cum ar fi: • deteriorarea gravă a materialelor; • deteriorarea gravă a structurii și / caracteristicilor ornamentale; • deteriorarea gravă a coerenței arhitecturale sau urbanistice; • deteriorarea gravă a spațiului urban sau rural sau a mediului natural; • pierderea semnificativă a autenticității istorice; • pierderea importantă a semnificației culturale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Proprietatea se confruntă cu amenințări care ar putea avea efecte dăunătoare asupra caracteristicilor sale inerente. Astfel de amenințări sunt, de exemplu: • modificarea statutului juridic al proprietății, diminuând gradul de protecție a acestuia; • lipsa politicii de conservare; • efectele amenințătoare ale proiectelor de planificare regională; • efectele amenințătoare ale urbanismului; • focar sau amenințare de conflict armat; • impacturi amenințătoare ale factorilor climatici, geologici sau de altă natură.

Fig. 2.15. Tipuri de pericole care influențează patrimoniul arhitectural

Sursa: elaborată de autor în baza (100).

Monitorizarea proprietăților aflate în pericol a permis identificarea factorilor care afectează valoarea universală remarcabilă. În anul 2008, Comitetul patrimoniului mondial a adoptat o listă standard compusă din 14 factori primari, cuprinzând fiecare un număr de factori secundari (100).

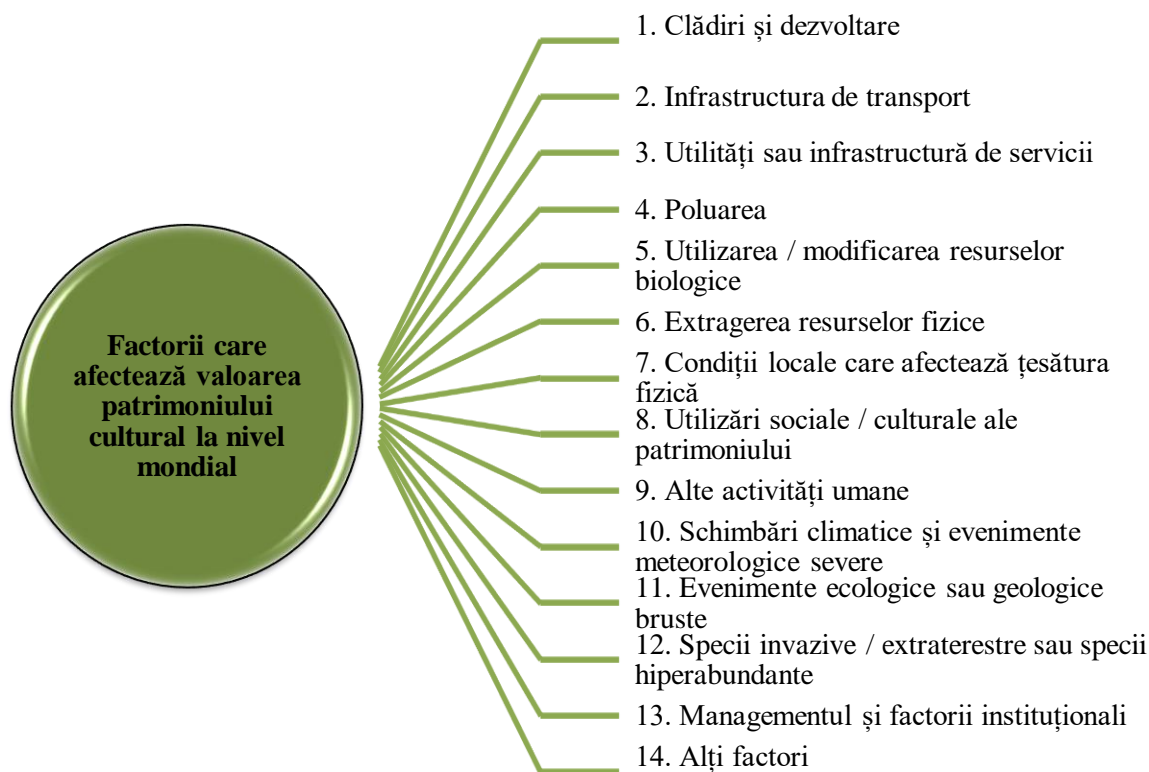


Fig. 2.16. Factorii care afectează valoarea patrimoniului cultural la nivel mondial

Sursa: elaborată de autor în baza (101).

Factorii prezentați în figura 2.16 sunt factori primari, aceștia cuprinzând un șir de factori secundari cum ar fi:

1. Clădiri și dezvoltare: acest grup cuprinde locuințe, dezvoltare comercială, zone industriale, cazare majoră pentru vizitatori și infrastructură asociată, facilități de interpretare și vizitare.

2. Infrastructura de transport cuprinde: infrastructura de transport terestru, infrastructura de transport aerian, infrastructura de transport maritim, efectele care decurg din utilizarea infrastructurii de transport, infrastructura de transport subteran.

3. Utilități sau infrastructură de servicii care cuprind: infrastructura de apă, instalații pentru energie regenerabilă, instalații pentru energie neregenerabilă, utilități localizate, utilități liniare majore.

4. Poluarea cuprinde: poluarea apelor marine, poluarea apelor subterane, poluarea apelor de suprafață, poluarea aerului, deșeurile solide, intrarea excesului de energie.

5. Utilizarea / modificarea resurselor biologice cuprinde: pescuit / colectarea resurselor acvatice, acvacultură, conversia terenului, creșterea animalelor / pășunatul animalelor domestice,

producție vegetală, colectare comercială de plante sălbatice, colecția de plante sălbatice de subzistență, vânatoare comercială, vânatoare de subzistență, silvicultură / producție de lemn.

6. Extragerea resurselor fizice cuprinde: minerit, exploatarea în carieră, ulei și gaz, extracția apei.

7. Condițiile locale care afectează țesătura fizică cuprind: vânt, umiditate relativă, temperatură, radiații / lumină, praf, apă, ploaie, dăunători, microorganism.

8. Utilizările sociale / culturale ale patrimoniului cuprind: utilizări rituale / spirituale / religioase și asociative, valorificarea patrimoniului de către societate, vânatoare, colectare și colectare indigene, modificări ale modurilor tradiționale de viață și ale sistemului de cunoaștere, identitate, coeziune socială, schimbări în populația locală și în comunitate, impactul turismului / vizitatorilor / recreerii.

9. Alte activități umane cuprind: activități ilegale, distrugerea deliberată a patrimoniului, antrenament militar, război, terorism, tulburări civile.

10. Schimbările climatice și evenimentele meteorologice severe cuprind: furtuni, inundare, secetă, deșertificarea, modificări ale apelor oceanice, schimbarea temperaturii, alte efecte asupra schimbărilor climatice.

11. Evenimentele ecologice sau geologice bruște cuprind: erupții vulcanice, cutremure, tsunami / val de maree, alunecare de teren avalanșă, eroziune și colmatare / depunere, incendiu (incendii).

12. Speciile invazive / extraterestre sau speciile hiperabundante cuprind: specii translocate, specii terestre invazive / extraterestre, specii de apă dulce invazive / extraterestre, specii marine invazive / extraterestre, specii hiperabundante, material genetic modificat.

13. Managementul și factorii instituționali cuprind: cadrul legal, activități de cercetare / monitorizare cu impact redus, guvernare, activități de cercetare / monitorizare cu impact ridicat, activități de management, resurse financiare, resurse umane.

14. Alți factori cuprind factori care nu au fost menționați mai sus (101).

Analizând situația existentă în Republica Moldova privind patrimoniul arhitectural prin prisma factorilor nominalizați, constatăm că influența majoră asupra bunurilor imobile este exercitată de următoarele:

- Clădirile și dezvoltarea. O tentație extraordinară pentru proprietarii patrimoniului arhitectural a devenit sporirea valorii de piață a loturilor de teren amplasate în centrul istoric al Chișinăului. Dacă în cartierele periferice lotul de teren pentru construcții se vinde cu 20-25 mii euro/ar, în centrul capitalei prețul este practic dublu (102) (103) (104).

- Pe parcursul ultimului deceniu, prețurile unui ar pentru unele loturi amplasate în centrul istoric au depășit 100 mii euro. Doar în ultimul an lipsa de loturi libere a condus la sporirea

prețului loturilor pentru construcții în centrul capitalei în medie cu cca 35%. Actualmente, factorul „economic” prevalează în conștiința societății. Se consideră că clădirile care nu aduc venit devin inutile și se transformă pentru proprietari în balast, că orice proprietate trebuie să genereze venituri mari. (104).

- Infrastructura de transport. Traficul rutier timp de 10 ani a sporit în medie cu 60%, numărul autoturismelor a crescut cu 68%. Intensitatea fluxului rutier în centrul orașului de asemenea a crescut, provocând vibrații considerabile ale terenului, care contribuie la sporirea degradării monumentelor arhitecturale (105) (104).

- Utilitățile sau infrastructura de servicii. Rețelele ingineresti în zona amplasării patrimoniului arhitectural sunt învechite, adesea se defectează și generează tasări de suprafețe care atrag fisurarea pereților.

- Utilizările sociale / culturale ale patrimoniului. Doar imobilele utilizate în calitate de muzee, lăcașe religioase, universități, școli, biblioteci se află într-o stare bună sau satisfăcătoare și-și păstrează valoarea culturală / arhitecturală. (104).

- Alte activități umane. Caracteristice R.Moldova sunt activitățile ilegale menționate anterior și distrugerea deliberată a patrimoniului. Vom menționa aici și reparația clădirilor cu materiale moderne „la modă” cum ar fi înlocuirea decorului, acoperirea pereților clădirilor cu tencuială sau cu un strat de pietre, schimbarea acoperișului și înlocuirea lui cu mansarde cu 1-2 niveluri și construcția anexelor, înlocuirea ușilor și geamurilor din lemn cu cele de termopan, steclirea și/sau căptușirea balcoanelor. Astfel, intervențiile contemporanilor conduc la dispariția „orașului istoric”. (104).

- Tehnologiile inadecvate și materialele necorespunzătoare conduc la sporirea degradării construcțiilor incluse în patrimoniul cultural național. Finisările exterioare executate în ultimele două decenii nu au rezistat mai mult de 5 ani.

- Evenimentele ecologice sau geologice. Degradarea, uzura avansată a construcțiilor în capitala Republicii Moldova se datorează și micro vibrațiilor generate de cutremurele de pământ caracteristice zonei. (104).

- Speciile invazive. Cu referință la patrimoniul arhitectural vom atrage atenția asupra plantațiilor perene. Chișinău întotdeauna s-a mândrit cu faptul că este un oraș verde și frumos. Cu părere de rău, rădăcinile copacilor maturi distrug nu doar trotuarele și carosabilul, dar și afectează fundațiile clădirilor. Având în vedere că în Centrul Istoric există și clădiri fără fundații, rădăcinile copacilor afectează întreaga structură de rezistență a clădirilor. (104).

- Managementul și factorii instituționali. Lipsa unor reguli clare, inechivoce de urbanizare, dar și nerespectarea celor care există conduce la deteriorarea monumentelor

arhitecturale. Actualmente, putem observa nerespectarea regimului de înălțime în cartierele amplasate în Centrul Istoric al or. Chișinău. Construcția clădirilor moderne voluminoase, multietajate în imediata apropiere a monumentelor arhitecturale nu doar schimbă aspectul vizual, dar și afectează structura de rezistență a clădirilor vechi, accelerând degradarea acestora. (104).

Exproprierea patrimoniului cultural

După cum observăm, asupra patrimoniului arhitectural influențează diverși factori care generează atât pericole „efective”, cât și pericole „potențiale”. Pierderea sau diminuarea valorii istorico-culturale este o problemă internațională asupra căreia lucrează echipe de specialiști din diferite domenii. Una dintre modalitățile de păstrare a patrimoniului cultural este exproprierea cu conservarea ulterioară a acestuia (106).

Posibilitatea de a expropria un bun protejat este inclusă în Convenția de la Granada „*Pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei*”, art. 4.

Conform aceste Convenții se prevede că fiecare parte își asumă responsabilitatea ca să evite ca bunurile protejate să fie deteriorate, degradate sau demolate.

Din această perspectivă, fiecare parte se angajează să introducă în legislația sa, dacă nu există deja, dispoziții care să prevadă dreptul autorităților din domeniul public să oblige proprietarii bunurilor protejate să efectueze anumite lucrări sau de a i se substitui, în cazul în care acesta nu este în măsura să le facă. La fel sunt necesare dispoziții care să prevadă dreptul autorităților din domeniul public posibilitatea de a expropria un bun protejat (107) (104).

Fiecare țară decide propria modalitate de implementare a prevederilor respective. De exemplu, Turcia, Rusia și România au abordări diferite față de conservarea patrimoniului imobiliar deteriorat, degradat, gestionat inadecvat.

În **Turcia**, pentru a implementa prevederile articolului 12 paragraful 8 of the Law on the Protection of Cultural and Natural Assets dated 21/7/1983 a fost elaborat „Regulation on the Contribution Fee for the Conservation of Immovable Property” publicat în Official Gazette pe 13 aprilie 2005, dar a intrat în vigoare în varianta actualizată pe 22 august 2015 (108).

Obiectivul Regulamentului formulat în articolul 1 prevede: „Scopul prezentului regulament este de a determina principiile de aplicare a datei, a acumulării și a contribuției care trebuie colectată la o rată de 10% din impozitul pe proprietate acumulat pentru protecția și evaluarea bunurilor culturale imobile rămase în zonele de atribuții ale municipalităților și administrației speciale provinciale” (109).

Prin articolul 7 se concretizează că „(2) Contribuțiile vor fi utilizate de guvernare în măsură de echitate, luând în considerare numărul de bunuri culturale imobile, situația actuală și contribuția la valorile culturale ale provinciei, al costului planificării, proiectelor, lucrărilor de

implementare și expropriere (inclusiv TVA) pregătite de municipalități, administrații private provinciale și președinții de monitorizare și coordonare a investițiilor pentru protecția și evaluarea bunurilor culturale imobile nu depășește 95%, cu condiția ca suma colectată în contul de contribuție este suficientă” (109) .

Pentru a înainta procedura de expropriere, elaborarea proiectelor, planificarea și implementarea în cadrul proiectelor pregătite în scopul conservării și evaluării bunurilor culturale imobile, de către guvern sau administrații se pregătesc un șir de acte necesare (tabelul 2.4).

Tabelul 2.4. Acte necesare pentru dosarele de protejare și expropriere a patrimoniului cultural

a) Dezvoltarea și planificarea proiectului	b) Implementarea proiectului	c) Exproprierea
<p>1) Planul de conservare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decizia Consiliului de conservare care indică frontierele zonei de planificare a sitului de conservare urbană și secțiunea hartă aprobată - Raportul tehnic - Hotărârea adunării municipale - Costul estimat al proiectului <p>2) Pentru proiecte de amenajare urbană și reabilitare stradă:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decizia Consiliului Conservării care indică frontierele zonei proiectului și elementele care trebuie conservate la fața locului, precum și secțiunea hartă aprobată - Imagini panoramice care arată zona proiectului, periferia acestuia și clădirile importante, precum și fotografii realizate cu dimensiunile minime de 9x13 - Costul estimat al proiectului <p>3) Pentru proiecte la scara unei singure clădiri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decizia Consiliului Conservării privind înregistrarea clădirii - Harta la scară și secțiunea hartă care arată poziția, periferia și locația clădirii - Fotografii care prezintă părțile interioare, exterioare și periferia clădirii - Costul estimat al proiectului 	<p>1) Pentru implementarea proiectului de proiectare urbană și reabilitare stradă:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proiect de implementare aprobat de Consiliul Conservării - Imagini panoramice și fotografii în dimensiunile de 9x13 ale zonei - Program de lucru - Costul estimat al proiectului <p>2) Pentru implementarea unui singur proiect de clădire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Proiect de implementare aprobat de Consiliul Conservării - Raport de restaurare - Program de lucru - Fotografii care prezintă părțile interioare, exterioare și periferia clădirii - Costul estimat al proiectului 	<p>1) Decizia de înregistrare cu privire la imobilul care urmează a fi expropriat</p> <p>2) Decizia de expropriere finalizată</p> <p>3) Costul exproprierii</p>

Sursa: elaborat de autor în baza (109)

În timpul evaluării cererilor de expropriere, proiectare, planificare și implementare a proiectelor este indicată următoarea ordine de prioritate:

a) proprietăți culturale imobile urgente din cauza stării sale;

1) cele în curs de proiectare și reparație;

2) cele care necesită consolidare la nivel de material, structură de rezistență, podea:

b) planuri de dezvoltare și soluții de conservare;

- c) proiecte și activități în locuri desemnate ca zone speciale de implementare a proiectelor de conservare;
- d) proiecte și activități de reabilitare stradă și amenajare a teritoriului;
- e) proiecte și activități privind bunurile culturale imobile proprietate publică și structurile monumentale în situri urbane și zone de conservare;
- f) plan managerial;
- g) proiecte și activități privind alte bunuri culturale imobile;
- h) exproprieri (109).

În Federația Rusă este prevăzută nu exproprierea, ci răscumpărarea bunurilor culturale administrate necorespunzător. Acest aspect este reglementat prin articolul 240 al Codului Civil care prevede: „În cazurile în care proprietarul bunurilor culturale, atribuite în conformitate cu legea la deosebit de valoroase și protejate de stat, nu gestionează corect aceste bunuri, fapt care amenință cu pierderea valorii, astfel de bunuri printr-o hotărâre judecătorească pot fi retrase de la proprietar prin intermediul răscumpărării de către stat sau prin vânzare la o licitație publică.

La răscumpărarea bunurilor culturale proprietarului i se restituie valoarea acestora în mărimea stabilită de comun acord de către părți, iar în caz de litigiu - de către instanță. La vânzarea prin licitație publică, proprietarului i se transmite suma încasată din vânzare diminuată cu costurile de desfășurare a licitației, precum și costul lucrărilor de restaurare a obiectului de patrimoniu cultural sau costul acțiunilor necesare pentru conservarea obiectului de patrimoniu arheologic ..." (110).

În România, conform Legii nr.422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare, art.10, alin (3), se prevede : „Exproprierea monumentelor istorice și a zonelor de protecție a acestora sau instituirea unor servituți poate fi inițiată și aplicată numai cu avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național” (111).

În exemplul României, analizând numărul ridicat de bunuri cu valoarea arhitecturală care sunt în stare de degradare, au decis, ca la categoria lucrărilor de utilitate publică să includă lucrările de protecție și de restaurare a clădirilor din patrimoniul de importanță istorică națională și lucrările de interes public local de conservare și protejare clădirilor din patrimoniul de importanță istorică națională degradate în Legea 233/2018 pentru modificarea Legii nr.255/2010 privind exproprierea, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local (112).

În așa fel administrația publică au obținut dreptul de transmitere în mod urgent în proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale a bunurilor- monumente istorice, care se află în stare de degradare și care au nevoie de reparații urgente, cu ajutorul procedurii simplificate de expropriere prevăzută în Legea 255/2010.

Aceste decizii demonstrează un interes sporit al statului pentru protejarea monumentelor istorice, finalitatea depinzând de acțiunile concrete pe care autoritățile le implementează pentru reabilitarea numeroaselor monumente istorice aflate în stare de degradare și de fondurile alocate în acest sens.

În R. Moldova, în 2017 a fost elaborat *un proiect* al legii privind protejarea monumentelor istorice care ține cont de prevederile convențiilor, cartelor și recomandărilor UNESCO/ICOMOS și ale Consiliului Europei referitoare la domeniul patrimoniului cultural. În articolul 25 alin. (5) se prevede că în atribuțiile Ministerului Educației, Culturii și Cercetării se include inițierea, atunci când este necesar, sau solicitarea autorităților publice locale de nivelul al doilea, după caz, exproprierea pentru cauză de utilitate publică a monumentelor istorice, în vederea salvării acestora de la distrugere și degradare” (113).

Cu regret, acest proiect nu a fost adoptat și respectiv în R.Moldova nu există nici un caz prin care ar fi avut loc exproprierea în sine a unui imobil din categoria monumentelor istorice.

În România (114), există exemple de expropriere prin care primăria capitalei române planifică să exproprieze clădiri istorice, lăsate în paragină de deținători, pe care le va consolida și le va introduce în circuit, pentru a dezvolta în ele afaceri hoteliere. Printre bunurile de patrimoniu istoric expropriate se află:

1) hotelul „Dunărea” - nu este folosit de mai bine de 20 ani, clădirea are aproape 2700 metri pătrați, este construită în 1938, a fost avariata la cutremurul din 1977, primăria a plătit pentru expropriere aproape 1,6 milioane euro;

2) hotelul „Bristol” din Piața Universității - la moment lucrările sunt începute la una dintre clădiri. Celebrul hotel „Bristol”, construit în 1894 cu o suprafață de 1000 metri pătrați, este o construcție a arhitectului Xenopol. Va fi primul hotel din proprietatea primăriei București. Refacerea lui ar putea costa mai bine de 4.5 milioane euro.

3) Un alt exemplu de bun imobil expropriat este „Casa Pompiliu Eliade”. Astfel pentru ca aceasta să nu fie complet ruinată, a fost îngrădită cu un gard.

Obiectivul dat este unul de importanță istorică acesta fiind construit conform schițelor lui Bogdan Petriceicu Hașdeu, încă în anul 1907.

Din afirmațiile reprezentanților primăriei București, prețul achitat sub formă de despăgubir aunt de aproximativ de 1 milion de euro. Scopul principal al exproprierii acestui obiectiv este reabilitarea acestuia și includerea în circuitul turistic al orașului București ca spațiu pentru expoziții și evenimente culturale (114).

Un aspect important este faptul că mărimea despăgubirilor nu este stabilită de către primărie. Aceasta nu poate să impună o sumă minimă sau maximă pentru un anumit bun imobil

necesar a fi expropriat. Mărimea despăgubirilor achitate pentru exproprieri este calculată de o firmă de avocatură, de către specialiștii ANEVAR (114).

2.5. Concluzii la capitolul 2

Generalizând experiența internațională, constatăm că marea majoritate a cazurilor de expropriere apar în procesul dezvoltării infrastructurii. Un grad înalt de dezvoltare a infrastructurii s-a înregistrat în astfel de țări precum Germania, Norvegia și Polonia, un grad mediu de dezvoltare - în Rusia și România, iar Ucraina are un nivel redus al dezvoltării infrastructurii.

Un indicator important pentru dezvoltarea competitivă a țărilor este *riscul exproprierii*. Dintre țările analizate observăm că cel mai redus nivel de risc îl au Germania, Norvegia și România, cel mai ridicat este în Rusia urmat de Ucraina și Moldova. Pentru reducerea nivelului riscului exproprierii importantă este asigurarea transparenței procedurii și a unei despăgubirii corecte, adecvate situației.

Calculul despăgubirii în cazul exproprierii pentru utilitate publică implică utilizarea celor trei abordări în evaluare. Cadrul metodologic național privind evaluarea terenurilor nu diferă esențial de prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare.

Nu poate fi aplicată o singură metodă de calcul pentru estimarea mărimii despăgubirii. Diverse componente ale despăgubirii se determină aplicând diferite metode din cadrul a diferitor abordări adecvate situației concrete.

Principalii indicatori care influențează procesul de expropriere sunt: **cadru legislativ** (legile de bază), **aspectul procedural** al exproprierii, **despăgubirea** (tipul valorii pe care se bazează despăgubirea), **data aprecierii despăgubirii** și **cine estimează** mărimea despăgubirilor.

Analiza realizării proiectului în derulare „Construcția conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău”, în conformitate cu principalii indicatori care influențează procesul de expropriere, a permis constatarea următoarelor aspecte:

- Existența unui cadru legislativ suficient:
 - (1) Legea nr.105/09.06.2017 privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău;
 - (2) Hotărârea Guvernului nr.1237 din 19.12.2018 „ Cu privire la expropriere pentru cauză de utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău”, cu modificările propuse la nivel de proiect la data de 23.07.2020.

- Aspectul procedural este prevăzut implicit în legea nr.105 din 09.06.2017. Însă, practicile internaționale și efectele proiectelor naționale care au implicat exproprierea, permit a constata insuficiența detalierei și lipsa unor concretizări a etapelor procedurale.
- Despăgubirea se stabilește pe baza rapoartelor de evaluare. Însă, rapoartele de evaluare nu prezintă valoarea despăgubirii ci doar a valorii de piață la data evaluării, fapt care nu corespunde scopului evaluării – expropriere.
- Data aprecierii despăgubirii a fost fluctuantă, a corespuns datei inspectării terenurilor de către evaluator, fiind fixată doar data predării rapoartelor de evaluare la 26.12.2018. Însă, data evaluării influențează direct asupra rezultatelor evaluării respectiv asupra mărimii despăgubirilor care urmează a fi achitate.
- Mărimea despăgubirilor este determinată de către evaluatori, titulari ai certificatelor de calificare a evaluatorilor bunurilor imobile, eliberate în modul stabilit de legislația în vigoare, selectați de către expropriator. Deoarece firma de evaluare este selectată în baza criteriului „costuri minime a serviciilor” calitatea evaluărilor nu poate fi asigurată la nivel corespunzător. Ca regulă, costuri mici pot oferi acele firme unde activează mai mulți asistenți evaluatori sau evaluatori necalificați.

Analizând utilitatea exproprierii, constatăm aplicabilitatea acesteia în scopul protejării monumentelor istorice, în special pe plan internațional. Această categorie de obiecte are importanță și valoare deosebită, existând necesitatea de transmitere din generație în generație.

În R. Moldova, la moment observăm că un prim-pas spre reglementarea protejării și conservării monumentelor istorice este propunerea la nivel de proiect a Legii cu privire la protejarea monumentelor istorice, cel mai important fapt fiind că această lege este fundamentată și se bazează pe un șir de acte și convenții internaționale, în special actele emise de către UNESCO care reprezintă cea mai bună practică la nivel mondial.

Însă exproprierea bunurilor istorico-culturale reprezintă una dintre cele mai specifice și mai puțin reglementate procedee de către legislația în vigoare a Republicii Moldova. Deși Republica Moldova nu cunoaște precedente de expropriere a bunurilor istorico-culturale în comparație cu alte țări, problema rămâne a fi, totuși, acută atât timp, cât se simte lipsă unui cadru legislativ strict coordonat în acest domeniu.

3. DETERMINAREA CUANTUMULUI DESPĂGUBIRILOR ÎN URMA EXPROPRIERII ÎN FOLOS COMUNITAR

3.1. Influența procesului exproprierii asupra pieței imobiliare

Pentru a scoate în evidență incorectitudinile procedurale ale exproprierii vom examina situația pieței imobiliare în R.Moldova, în special piața terenurilor în zonele unde a avut loc exproprieria permanentă pentru construcția gazoductului Ungheni-Chișinău.

Analiza pieței imobiliare este un element important în procesul de evaluare, în special în cazul exproprierii (102)

Toate terenurile R.Moldova sunt incluse în Cadastrul funciar, care reprezintă sistem unitar și obligator pentru înregistrarea și monitorizarea tehnică, economică și juridică a terenurilor din diferite categorii din toată țara (115).

În urma analizei legii privind cadastrul bunurilor imobile, denumit în continuare acesta are funcția de a crea:

a) cadastrul țării R.Moldova care conțin planuri cadastrale în care se monitorizează și estimează toate bunurile imobile din țară cât și se prezintă înregistrarea drepturilor proprietarilor asupra lor;

b) la fel cadastrul bunurilor imobile este un instrument ajutător statului, administrațiilor publice centrale și locale întru administrarea eficientă a resurselor funciare;

c) . La fel principalul scop este ocrotirea intereselor publice și private în raporturile juridice ce țin de bunurile imobile care se raportează la cadastrul funciar cât și drepturile patrimoniale care se referă la acestea;

d) cadastrul funciar este format ca un sistem deschis de informare. Conform datelor din sistem sunt informați despre bunurile imobile autoritățile publice centrale și locale, organele fiscale. La fel acces la informație din cadastru o au oficiile teritoriale ale Consiliului Național pentru Asistență Juridică Garantată de Stat și alți participanți la piața bunurilor imobile (116).

Principalele informații care sunt oferite din sistemul cadastral sunt date privind regimul juridic al bunurilor, cine sunt deținătorii și titularii asupra bunurilor imobile atât pentru bunuri aflate în proprietate privată cât și în folosință. La fel în sistemul informațional al cadastrului sunt informații ce țin de datele cantitative și calitative ale bunurilor imobile, cât și alte informații ce țin de valorificarea acestuia în scopul impozitării etc.

La informațiile menționate pot avea acces administrația publică centrală și locală, persoanele juridice, cât și persoanele fizice (117).

Analizând situația la data de 1 ianuarie 2019 față de 1 ianuarie 2020, observăm că datele din cadastrul funciar au avut modificări. În special modificări au fost la suprafața terenurilor

pentru fiecare categorie menționată, la fel modificări sunt observate și la schimbul ponderii formelor de proprietate (publice/private). Aceste modificări sunt la nivelul satelor (comunelor), orașelor (municipiilor), raioanelor, și la regiunea UTA Găgăuzia (118).

În urma modificărilor suportate au fost înregistrate terenuri la categoria de terenuri cu destinație agricolă. La fel au avut loc plantarea de livezi noi și defrișarea a celor vechi la fel au fost plantate și porțiuni de terenuri forestiere.

În cadastrul bunurilor imobile și în special în perioada examinată sau analizat suprafața terenurilor irigate și celor care sunt desecate.

La moment teritoriul țării este organizat în 978 de primării. Toate primăriile au o componentă de 1679 de localități atât urbane cât și rurale.

Mai jos vom prezenta repartizarea terenurilor după tipul de proprietate (fig.3.1):

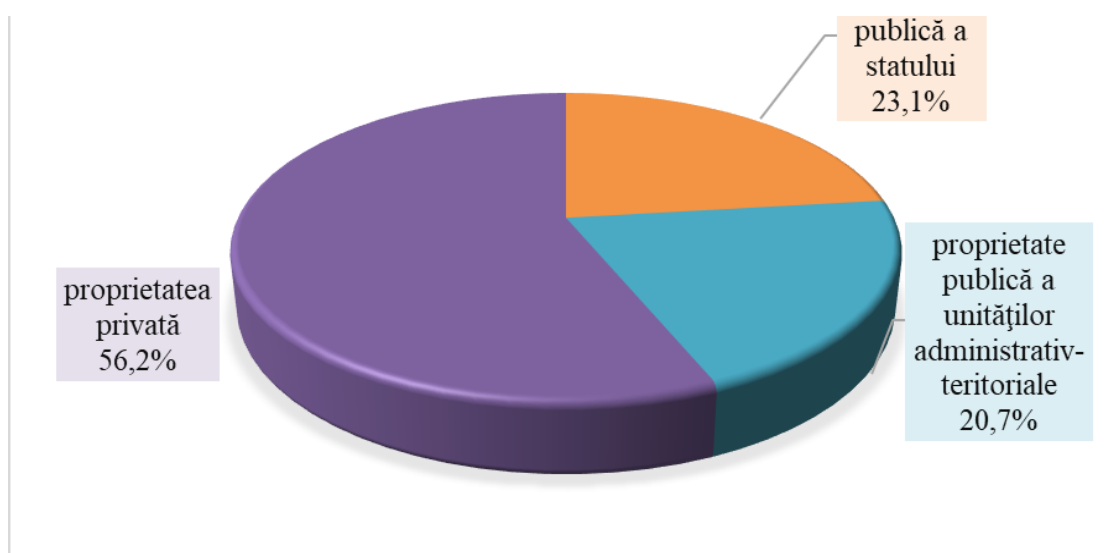


Fig. 3.1. Ponderea categoriilor de terenuri după tipul de proprietate în cadrul R.M.

Sursa: elaborat de autor în baza (115).

În urma analizei situației la 1 ianuarie 2019 a structurii cadastrului funciar, observăm că toate terenurile țării au o suprafață totală de 3 384,7 mii ha. Din suprafața totală o pondere de 23,1% sau 783,5 mii ha sunt terenuri din proprietate publică a statului. Unitățile administrativ-teritoriale conform datelor cadastrului funciar dețin o suprafață de 700,8 mii ha ce ace constituie o pondere de 20,7% din suprafața totală, în jur de 56,2% sau o suprafața de 1900,4 mii ha sunt terenuri proprietate privată (115).

**Tabelul 3.1. Repartizarea fondului funciar pe categorii de terenuri,
2013-2019 (mii ha)**

Nr d/o	Denumirea	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Diferența de suprafață, anul 2019 față de 2013
1	Fondul de rezervă*	461,2	452,4	449	446,3	436,2	432,5	399,3	-61,9000
2	Terenuri destinate industriei, transporturilor, comunicațiilor și cu altor destinații speciale	59,6	59,4	58,7	58,8	58,9	59,3	59,6	0,0000
3	Terenuri ale fondului silvic și destinate ocrotirii naturii	450,4	450,4	450,5	451,7	451	451,9	452,1	1,7000
4	Terenuri ale fondului apelor	86,1	85,1	85,1	85,2	85,1	85,4	86,7	0,6000
5	Terenuri cu destinație agricolă	2014,5	2024,2	2 026,5	2 028,3	2 039,8	2 041,6	2073,0	58,5000
6	Terenuri ale localităților	312,8	313,1	314,8	314,3	313,6	314,00	314,0	1,2000
7	Total	3385	3384,6	3 384,6	3 384,6	3 384,6	3 384,7	3384,7	

Sursă: elaborat de autor în baza (118).

În ultimii ani (2013-2019) se observă o modificare considerabilă a structurii terenurilor în R.Moldova (tab.3.1). La situația din 01.01.2020 se constată o scădere a suprafețelor terenurilor care fac parte din fondul de rezervă cu aproximativ 61,9 mii ha. Terenurile din fonduri de rezervă au fost alocate fie prin faptul că au fost transmise în proprietate private, fie au fost schimbată destinația în terenuri cum ar fi cu destinație agricolă, care în urma analizei datelor de mai sus observăm că au cunoscut o creștere cu aproximativ 58,5 mii ha; această tendință se observă în toată perioada analizată (118).

Suprafața terenurilor cu destinație agricolă la 1 ianuarie 2020 constituia 2 073,0 mii ha sau 61,2% din suprafața totală a republicii. Suprafața totală din intravilanul localităților constituia 314,0 mii ha (9,3 la sută). Suprafața terenurilor destinate industriei, transporturilor, precum și a terenurilor cu destinație specială constituia 59,6 mii ha (1,8%).

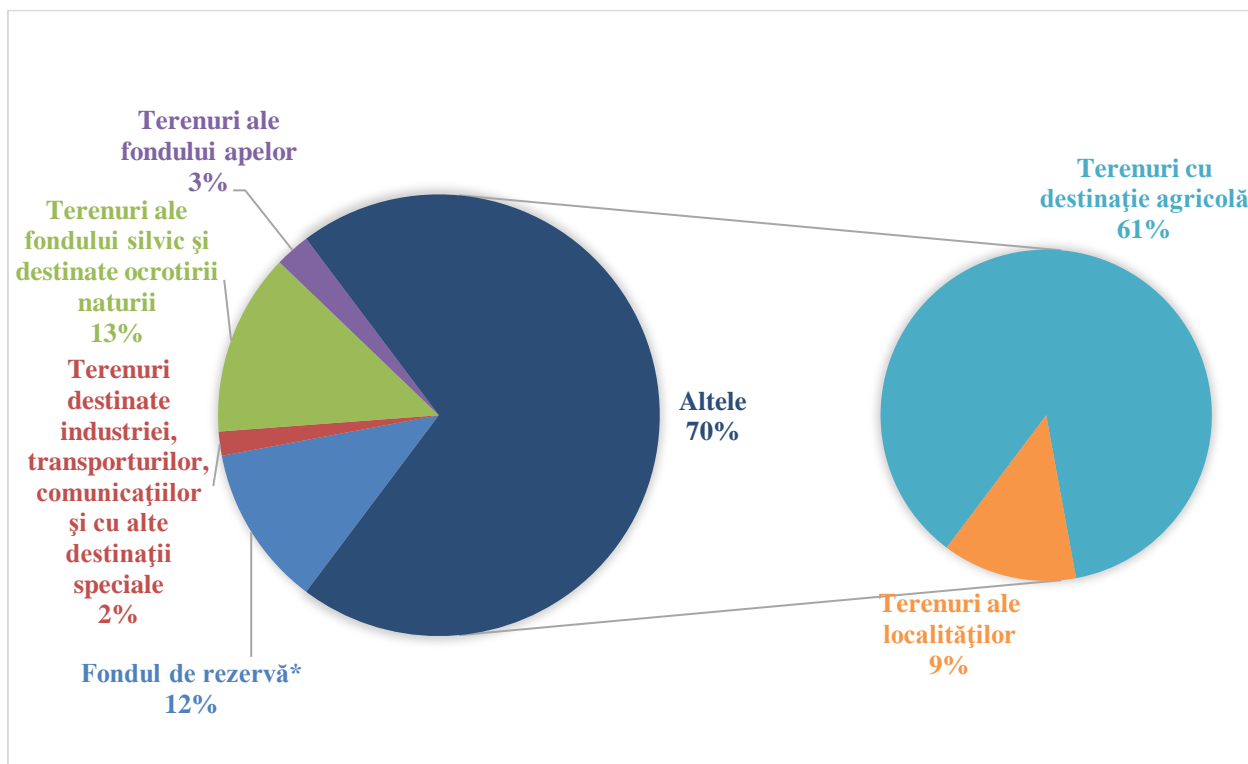


Fig. 3.2. Ponderea categoriilor de terenuri în suprafață totală a cadastrului funciar

Sursa: elaborat de autor în baza (118).

Figura 3.2 demonstrează că ponderea majoră în totalul fondului funciar al R.M este deținută de terenurile cu destinație agricolă cu 61%, pe locul doi se poziționează terenurile fondului silvic și destinate ocrotirii naturii cu 13 la sută, iar locul trei cu o diferență nesemnificativă este ocupat de terenurile fondului de rezervă (12%) și pe ultimul loc cu o pondere de doar 2% se poziționează terenurile destinate industriei, transporturilor, comunicațiilor și cu altă destinație specială (118).

Pentru a exemplifica impactul exproprierii asupra pieței imobiliare, vom analiza situația pe piața imobiliară creată în procesul realizării proiectului de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău.

Pentru construcția gazoductului pe traseul Ungheni-Chișinău, din toate terenurile care au fost supuse exproprierii permanente, 86% sunt terenuri agricole, 10% terenuri din intravilanul localităților și doar 4% terenuri fac parte din fondul de rezervă (fig.3.3) (88).

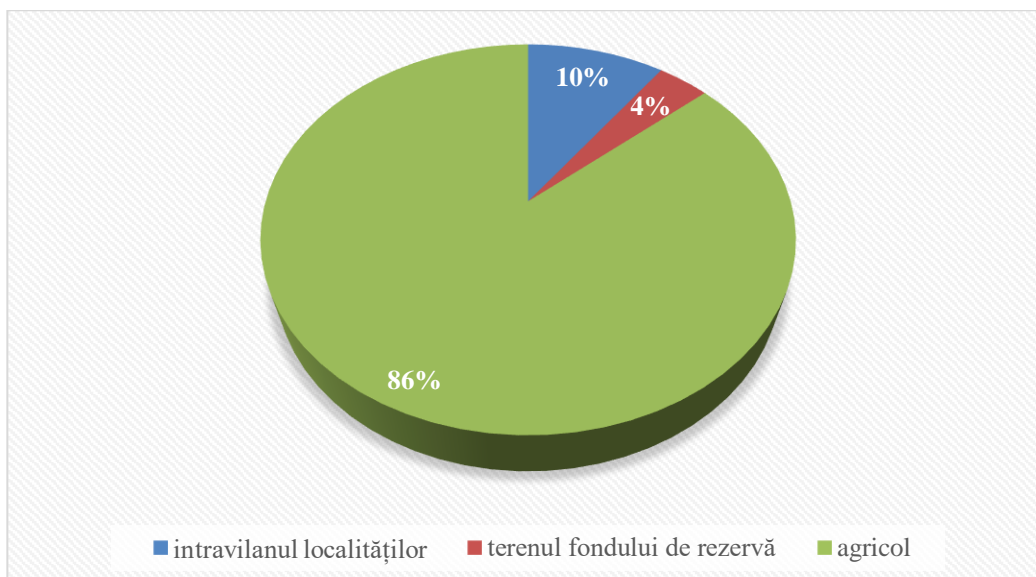


Fig. 3.3. Ponderea terenurilor expropriate permanent după categoria de teren

Sursa: elaborat de autor în baza (88).

Conform datelor Institutului de Proiectări pentru Organizarea Teritoriului prezentate în nota informativă cu privire la „Caracteristica calitativă a terenurilor agricole pentru completarea cadastrului funciar al Republicii Moldova la nivelul UAT, raion, municipiu și republică, conform situației din 01.01.2019” (119), suprafața totală a terenurilor agricole pe republică și regiuni de dezvoltare (fig.3.4) s-a majorat.

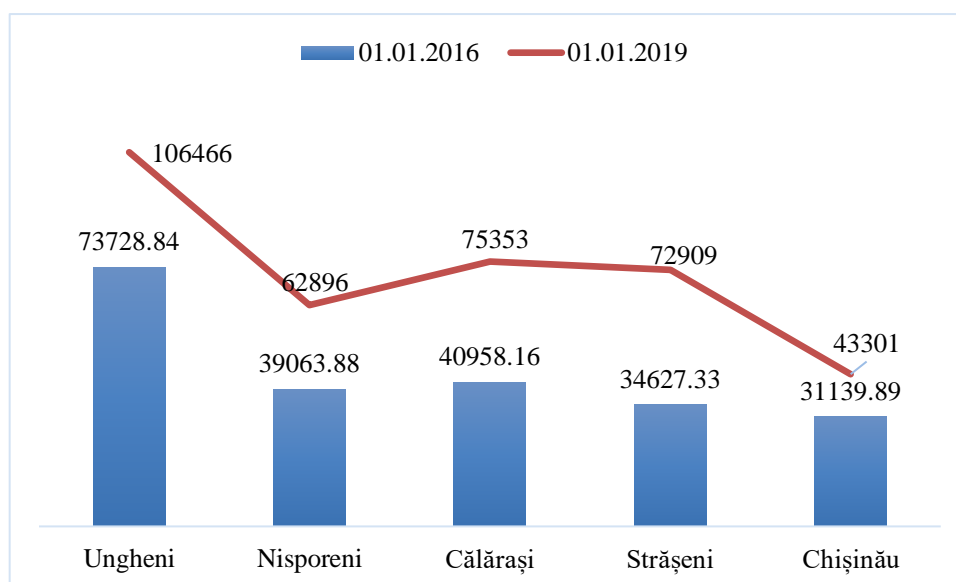


Fig. 3.4. Suprafața terenurilor agricole în evoluție, ha

Sursa: elaborat de autor în baza (119).

Conform anexei nr.1 a implementarea Hotărârii Guvernului nr.1237 din 19.12.2018 „ Cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni– Chișinău”, cu modificările propuse la nivel de proiect la data de 23.07.2020, pentru expropriere permanentă au fost supuse 37 de terenuri destinate fondului agricol și din fondul de rezervă a localităților cu suprafața de 1,5946 ha (tab.3.2). Cea mai mare suprafață agricolă expropriată aparține mun.Chișinău, cca 0,72 ha, urmată de Ungheni – 0,38 ha, Călărași – 0,20 ha, Strășeni – 0,07 ha și Nisporeni – 0,03 ha (88).

Tabelul 3.2. Suprafața terenurilor expropriate permanent pe traseul Ungheni-Chișinău

Nr. d/o	Regiunea	Localitatea	Suprafața, ha	Destinația terenului
1	2	3	4	5
1	Chișinău	mun.Chișinău	0,1594	intravilanul localităților
		Grătiești	0,0365	agricol
		Tohatin	0,6821	agricol
Total			0,878	
2	Ungheni	Todirești	0,0321	agricol
		Zagarancea	0,3478	agricol
		Pârlița	0,0321	terenul fondului de rezervă
Total			0,412	
3	Călărași	Nișcani	0,0488	agricol
		Călărași	0,1554	agricol
Total			0,204	
4	Nisporeni	Milești	0,0274	terenul fondului de rezervă
	Total		0,027	
5	Strășeni	Căpriană	0,0457	agricol
		Negrești	0,0273	agricol
Total			0,073	
Total			1,5946	

Sursa: elaborat de autor în baza (88).

Suplimentar la terenurile expropriate, permanent sunt afectate loturi pe durata de execuție a lucrărilor, care au fost transmise în folosință temporară a statului (tab.3.3). Conform anexei 2 la HG 1237, persoanele fizice nu vor putea folosi 3131 loturi aflate în proprietate privată amplasate de-a lungul traseului conductei de gaze naturale. Cele mai multe loturi sunt afectate în r-nul Strășeni – 1212, urmat de r-nul Călărași – 1079 loturi, r-nul Ungheni – 387 loturi, mun.Chișinău – 264 loturi (88).

Tabloul 3.3. Numărul loturilor afectate pe durata de execuție a lucrărilor

R-nul	Satul	Numărul de loturi afectate	Destinația loturilor
Ungheni	Zagarancea	1	Agricol - APL
	Alexeevca	1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		75	Agricol - persoane fizice
	Pârlița	1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		113	Agricol - persoane fizice
	Rădenii Vechi	1	Agricol - APL
		69	Agricol - persoane fizice
Todirești	1	Agricol - APL	
	130	Agricol - persoane fizice	
Nisporeni	Milești	1	Fond de rezervă
		1	Fond silvic
		2	Agricol - APL
		189	Agricol - persoane fizice
Călărași	Nișcani	1	Fond silvic
		1	Agricol - APL
		223	Agricol - persoane fizice
	Or.Călărași	1	Fond de rezervă
		2	Agricol - APL
	s.Petriceni și c.Tuzara	136	Agricol - persoane fizice
		1	Fond de rezervă
		2	Agricol - APL
	Pitușca	132	Agricol - persoane fizice
		1	Agricol - APL
	Temeliuți	75	Agricol - persoane fizice
		1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
	Vălcineț	152	Agricol - persoane fizice
		1	Fondul apelor
		1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
Sadova	293	Agricol - persoane fizice	
	1	Agricol - APL	
	68	Agricol - persoane fizice	
Strășeni	Sireți	1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		196	Agricol - persoane fizice
	Căpriană	1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		83	Agricol - persoane fizice
	Ghelăuza	1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		85	Agricol - persoane fizice
	Negrești	1	Fond de rezervă
1		Agricol - APL	
86		Agricol - persoane fizice	
Or. Strășeni	1	Fond de rezervă	

R-nul	Satul	Numărul de loturi afectate	Destinația loturilor
		1	Agricol - APL
		2	Agricol - persoane fizice
	Pânășești	1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		355	Agricol - persoane fizice
	Rădeni	1	Agricol - APL
		153	Agricol - persoane fizice
	Roșcani	1	Fond silvic
		1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		122	Agricol - persoane fizice
	Vorniceni	1	Teren destinat industriei și transporturilor
		1	Agricol - APL
		130	Agricol - persoane fizice
	Mun. Chișinău	Ghidighici	1
1			Agricol - APL
59			Agricol - persoane fizice
Grătiești		1	Fond silvic
		1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		165	Agricol - persoane fizice
Stăuceni		1	Agricol - APL
		1	Agricol - persoane fizice
Tohatin		1	Fond de rezervă
		1	Agricol - APL
		39	Agricol - persoane fizice
Mun. Chișinău		1	Din intravilan
	1	Fond de rezervă	
TOTAL		18	fond de rezervă
		4	fond silvic
		1	fondul apelor
		1	teren destinat industriei și transporturilor
		28	terenuri agricole - proprietatea APL
		3131	terenuri agricole - proprietatea persoanelor fizice

Sursa: (88).

Prin urmare, comasând ambele liste (expropriate permanent și provizoriu), constatăm că cel mai mare număr de loturi afectate de construcția gazoductului Ungheni-Chișinău aflate în proprietate privată sunt amplasate în r-nul Strășeni – 1215, urmat de r-nul Călărași cu 1083 loturi, r-nul Ungheni – 390 loturi, mun.Chișinău – 268 loturi și Nisporeni cu 189 loturi.

Un indicator important ce caracterizează piața funciară este numărul tranzacțiilor înregistrate. Pentru a scoate în evidență influența proiectului de construcție a conductei de gaze asupra pieței imobiliare (funciare) a fost examinată dinamica numărului de tranzacții în raioanele prin care trece conducta de gaze naturale și în raioanele amplasate față de traseu la o distanță comparabilă (120).

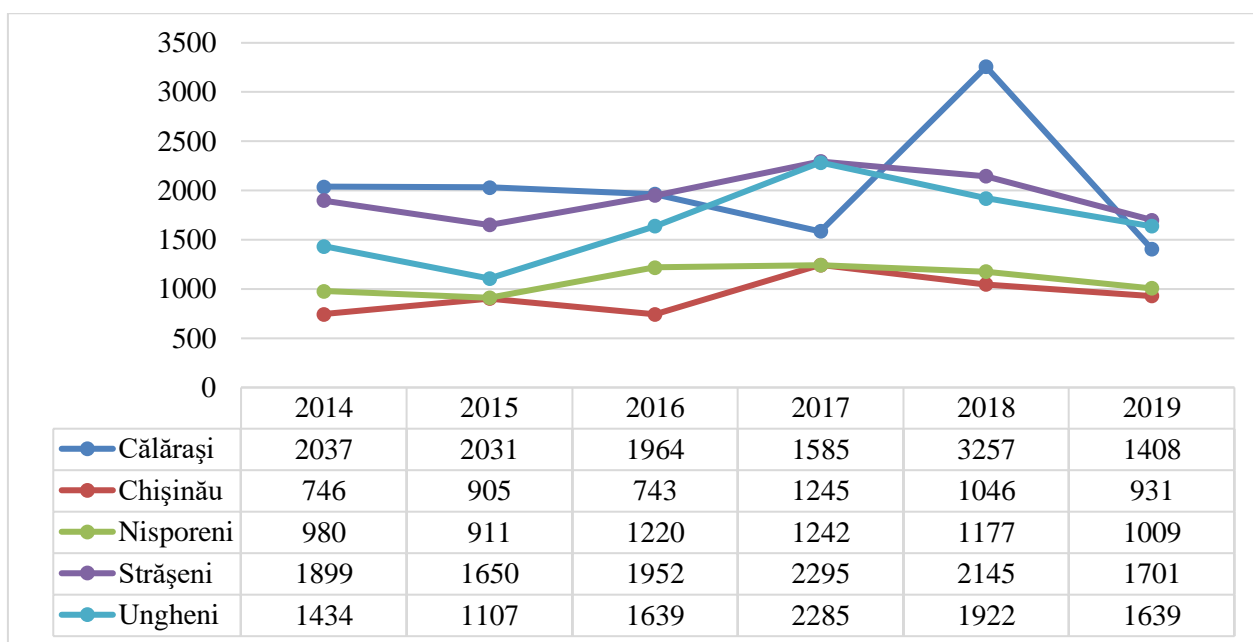


Fig. 3.5. Evoluția tranzacțiilor de vânzare-cumpărare cu terenuri agricole, perioada 2014-2019
Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.4. Modificarea numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare pe traseul gazoductului Ungheni-Chișinău, 2014-2019, coef.

Raionul	2015 / 2014	2016 / 2015	2017 / 2016	2018 / 2017	2019 / 2018	2018 / 2015	2018 / 2016	2019 / 2017
Strășeni	0.87	1.18	1.18	0.93	0.79	1.30	1.10	0.74
Călărași	1.00	0.97	0.81	2.05	0.43	1.60	1.66	0.89
Ungheni	0.77	1.48	1.39	0.84	0.85	1.74	1.17	0.72
Chișinău	1.21	0.82	1.68	0.84	0.89	1.16	1.41	0.75
Nisporeni	0.93	1.34	1.02	0.95	0.86	1.29	0.96	0.81
Rata medie	0.96	1.16	1.21	1.12	0.77	1.42	1.33	0.78

Sursa: elaborat de autor.

După cum observăm din figura 3.5 și tabelul 3.4, numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor agricole în raioanele traversate de conducta de gaze a început să crească din 2016, adică cu un an înainte de publicarea *Legii nr.105 din 9 iunie 2017 privind declararea utilității publice pentru lucrările de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău*.

Numărul tranzacțiilor a crescut considerabil în 2016 și 2017. În r-nul Călărași, un spor considerabil de 105% s-a înregistrat în 2018. Deja în 2019 numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare se reduce în medie cu 23% față de anul precedent.

Astfel, numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în anul adoptării implementarea *Hotărârii Guvernului nr.1237 din 19.12.2018 „ Cu privire la exproprierea pentru cauză de*

utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău”, față de perioada anterioară inițierii proiectului a crescut în medie cu 42% (față de 2015) și 33% (față de 2016).

Dacă vom compara numărul tranzacțiilor în anul publicării HG nr.1237 (2019) cu cel din anul publicării Legii nr.105, observăm o reducere de 22%.

Pentru a verifica dacă asupra numărului tranzacțiilor a influențat anume proiectul de construcție a conductei de gaze, a fost analizată dinamica tranzacțiilor de vânzare–cumpărare în 9 raioanele învecinate (tab.3.5).

Tabelul 3.5. Modificarea numărului tranzacțiilor de vânzare-cumpărare în alte zone decât cele aferente gazoductului Ungheni-Chișinău, 2015-2019

Raionul	2015 / 2014	2016 / 2015	2017 / 2016	2018 / 2017	2019 / 2018	2018 / 2015	2018 / 2016	2019 / 2017
Căușeni	0.52	1.10	1.04	1.12	0.72	1.27	1.16	0.80
Criuleni	1.26	0.79	1.13	1.15	0.97	1.03	1.30	1.12
Glodeni	0.95	1.28	1.13	1.08	0.69	1.56	1.22	0.75
Leova	1.62	0.44	0.71	2.80	0.54	0.88	1.99	1.51
Șoldănești	0.91	1.08	0.97	0.95	1.29	1.00	0.93	1.23
Anenii Noi	1.07	0.78	0.92	1.24	0.78	0.89	1.14	0.96
Ialoveni	1.56	1.25	0.91	1.02	1.21	1.16	0.92	1.23
Orhei	0.82	1.34	0.93	0.98	0.90	1.23	0.92	0.89
Telenești	1.09	1.17	1.61	0.67	0.79	1.27	1.09	0.53
Rata medie	1.09	1.03	1.04	1.22	0.88	1.14	1.18	1.00
Rata medie p/u raioanele prin care trece conducta de gaze	0.96	1.16	1.21	1.12	0.77	1.42	1.33	0.78
Prevalarea numărului de tranzacții în zonele aferente conductei de gaze naturale	-13%	+13%	+18%	-10%	-11%	+27%	+15%	-22%

Sursa: elaborat de autor.

Rata medie a numărului tranzacțiilor în cele nouă raioane, amplasate în vecinătate geografică față de traseul conductei de gaze, în comparație cu rata medie a numărului tranzacțiilor în raioanele traversate de conduct, **demonstrează impactul incontestabil al proiectului asupra deciziilor de a vinde loturile de teren agricol amplasate în zonele aferente proiectului de construcție** (sporul numărului de tranzacții constituie 27%). Un **impact**

considerabil se observă pe parcursul a doi ani: în anul ce precedă și anul adoptării Legii privind declararea utilității publice.

La data de 23.07.2020 valoarea totală a despăgubirilor pentru exproprierea permanentă a terenurilor constituia 587 762,00 lei, în medie 462 659 lei/ha – valoare care se încadrează în limitele prețurilor de piață, la moment fiind achitate doar 39,34% din suma totală, ceea ce constituie 231 231,00 lei (121). Achitarea despăgubirilor se face din mijloacele alocate de la bugetul de stat în 2020 (88).

Analiza efectuată demonstrează că procesul exproprierii are importanță majoră pentru asigurarea respectării intereselor ambelor părți implicate: a statului și a proprietarilor bunurilor expropriate.

În cele ce urmează vom analiza modificarea valorii de piață a terenurilor în funcție de data evaluării:

(1) la data adoptării *Legii nr.105 privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău* - 9 iunie 2017 și

(2) data modificării și aprobării bugetului pentru implementarea *Hotărârii Guvernului nr.1237 din 19.12.2018 „ Cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni–Chișinău” – 1 iulie 2020.*

3.1.1. Studiul de caz 1. Valoarea terenului agricol în funcție de data evaluării

Evaluării este supus terenul agricol cu suprafața de 1,2697 ha amplasat în extravilanul satului Ghelăuza, r-nul Strășeni (fig.3.6). Lotul se află în apropiere de zona exproprierii.

Valoarea este estimată în conformitate cu prevederile legislației naționale. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului R.M. nr.958 din 4 august 2003, prevede aplicarea următoarelor metode pentru evaluarea bunurilor imobile tip terenuri (din toate categoriile):

a) prima metoda este metoda analizei vânzărilor comparabile. Din această abordare fac parte metodele comparației directe, extragerii și o altă metodă este cea a alocației;

b) metoda veniturilor. Aceasta are la bază 2 metode precum sunt: capitalizarea directă, reziduală și parcelării (51).

De bază este metoda comparației directe, care este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor cu construcții și terenurilor fără construcții. Cu ajutorul metodei comparației directe are loc compararea prețurilor de vânzare a terenurilor analogice terenului evaluat.

Printre factori principali care influențează valoarea terenurilor indicați în documentul menționat sunt:

- a) amplasarea și infrastructura zonei în care se află terenul evaluat;
- b) care este destinația terenului, se analizează modul de utilizarea și cine sunt titularii de drepturi asupra terenului evaluat;
- c) se analizează și se scot în evidență principalele caracteristici cum sunt: fertilitatea, prezența pantei, suprafață, forma ș.a;
- d) se descrie și se analizează accesibilitatea la terenul evaluat;
- e) se descriu în detaliu prezența rețelelor edilitare cum sunt rețelele de alimentare cu apă, de canalizare, încălzire, gaze naturale, electrice ș.a).

Pentru estimarea valorii lotului de teren **la data de 09.06.2017** au fost selectate trei oferte ale obiectelor similare amplasate în apropierea obiectului evaluării (fig.3.6 și 3.7).

<https://999.md/ru/33971664>

vasileca 28 июня 2017, 20:00 Трдам 13 подписаться

se vinde teren arabil,

характеристики

тип участка	Под сельское хозяйство
площадь земли	60 а


цена: **1 300 €** / ≈ 1 472 \$ / ≈ 26 692 MDL

регион: **Молдова, Страшены, Фэгурень, Украина**

контакты: **+373 69 346860**

<https://999.md/ru/39157781>

deniveroana 20 июня 2017, 21:44 Трдам 45 подписаться



locul e curat numai sal folosesti

характеристики

тип участка	Под сельское хозяйство
площадь земли	40 а
бонитет с/х	0 бал


цена: **15 000 MDL** / ≈ 731 € / ≈ 828 \$

регион: **Молдова, Страшены, Тэтэрешть, Центр, 0, 0**

контакты: **+373 60 547850**

<https://999.md/ru/39850047>

Constantin287 30 мая 2017, 15:37 Трдам 74 подписаться пожаловаться



AXA Imobil vă prezintă spre atenția dvs. teren agricol, cu suprafața de 3 ha.

Acesta are o amplasare reușită, într-o regiune liniștită și învecinată, raionul Strășeni, s. Roșcani. Lotul este poziționat într-o zonă cu infrastructură bine dezvoltată, cu acces liber la transportul public.

ATENȚIE! Posibilitatea achitării în credit, prima rată - 30%!!!
Pentru mai multe detalii accesați site-ul www.axaimobil.md

характеристики	Дополнительно
тип участка	Под сельское хозяйство
площадь земли	3 га
	Расположен в населенном пункте

цена: **6 500 €** / ≈ 7 359 \$ / ≈ 133 460 MDL

регион: **Молдова, Страшены, Рошканы, Украина**

контакты: **+373 78 888287**

Figura 3.6. Oferte ale obiectelor similare obiectului evaluării

Sursa: (122) (123) (124).

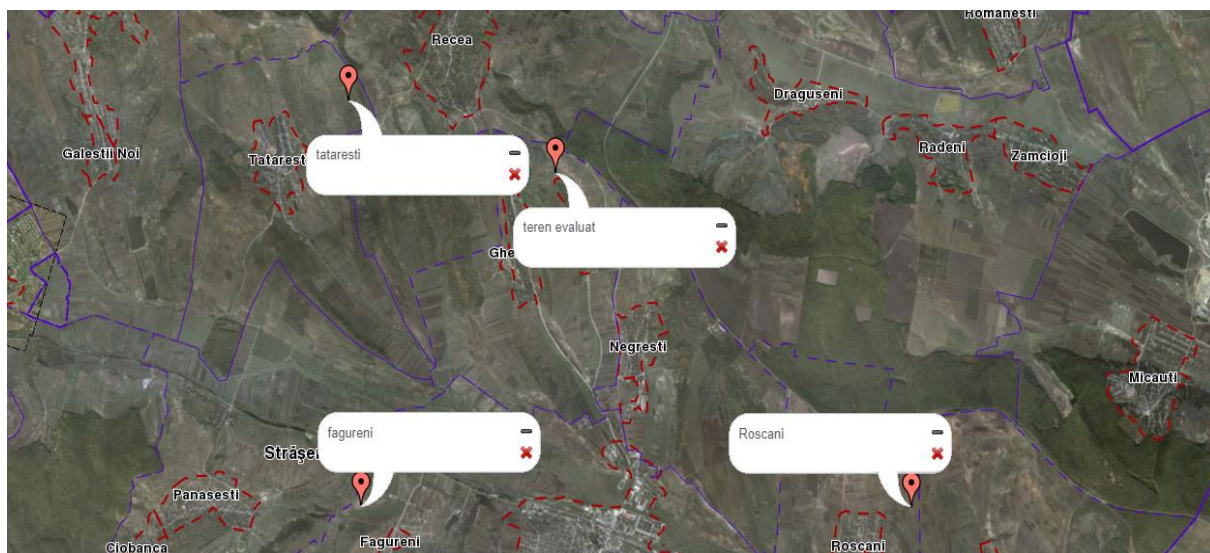


Fig. 3.7. Amplasarea obiectului evaluării și a obiectelor analogice

Sursa: (125).

Tabelul 3.6. Estimarea valorii terenului agricol la 09.06.2017

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Ghelăuza, sat. Ghelăuza	r-nul Strășeni, sat.Făgureni	r-nul Strășeni, sat.Tătărești	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Prețul de vânzare / ofertă, lei		26.599	15.000	132.993
Suprafața terenului, ha	1,2899	0,60	0,4	3
Prețul de vânzare pentru un lei/ha		44.331	37.500	44.331
Dreptul de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ha		44.331	37.500	44.331
Condiții de finanțare	de piață	de piață	de piață	de piață
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ha		44.331	37.500	44.331
Condițiile tranzacției	liber	la fel	la fel	la fel
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ha		44.331	37.500	44.331
Condițiile pieței		oferta	oferta	oferta
Ajustare		0,90	0,90	0,90
Prețul ajustat, lei/ha		39.898	33.750	39.898
Data ofertei		28.06.2017	20.06.2017	30.05.2017
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ar		39898	33750	39898
Amplasare				
Distanța până la drum cu înveliș de piatră, m	2000	2000	2000	800
Ajustare		1,00	1,00	0,8459
Existența comunicațiilor	lipsă	lipsă	lipsă	lipsă
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Existența izvorului de apă	lipsă	lipsă	lipsă	lipsă

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Ghelăuza, sat. Ghelăuza	r-nul Strășeni, sat.Făgureni	r-nul Strășeni, sat.Tătărești	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Amenajări	nu	nu	nu	nu
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Caracteristici fizice				
Gradul de fertilitate	52	49	60	58
Ajustare		1,03	0,92	0,94
Forma sectorului	regulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Panta, grade	3	3	3	3
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Apele subterane	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Amplasare	r-nul Strășeni, com. Ghelăuza, sat. Ghelăuza	r-nul Strășeni, sat.Făgureni	r-nul Strășeni, sat.Tătărești	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Ajustare pentru amplasare și caracteristici fizice		0,98	1,00	0,9900
Suprafața terenului, ha	1,2899	0,6	0,4	3
Ajustarea pentru suprafață		1,06	1,08	1,17
Ajustare generală		0,9630	0,8942	0,8289
Coeficientul de pondere		3	2	1
Prețul ajustat al unui lei/ha		42.689	33.534	36.747
Prețul mediu ponderat pentru lei/1 ha		38.647		
Valoarea terenului evaluat, lei		49.851		

Sursa: elaborat de autor.

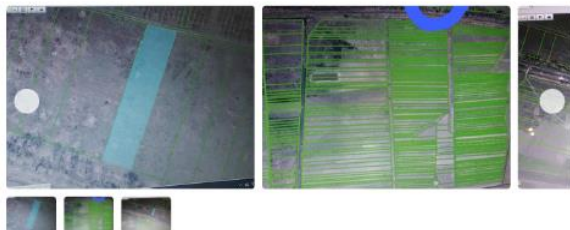
În urma evaluării efectuate (tab.3.6) prin metoda comparației directe, valoarea de piață a lotului de teren agricol la 09.06.2017 constituia 49,85 mii lei.

La fel, am aplicat metoda comparației directe pentru estimarea valorii de piață **la data de 01.07.2020**. Au fost selectate trei oferte similare obiectului evaluării amplasate în aceeași regiune (fig.3.8 și 3.9).

În urma evaluării efectuate (tab.3.7) prin metoda comparației directe, valoarea de piață a lotului de teren agricol la 01.07.2020 constituia 111,76 mii lei.

În urma calculelor efectuate, valoarea terenului agricol cu suprafața de 1,2697 ha amplasat în extravilanul sat. Ghelăuza, r-nul Strășeni, în perioada 09.06.2017–01.07.2020 s-a mărit de 2,24 ori.

<https://999.md/ru/67953952>



Teren arabil in apropiere de satul panasesti raionul Straseni 25 ani(0,252 ha) pret 1000 euro

Характеристики

Тип участка Под сельское хозяйство
Площадь участка 25 а

Цена: **1 000 €** / ≈ 1 187 \$ / ≈ 20 419 леев

Регион: Молдова , Страшены , Панашесты

Контакты: +373 68 856448

<https://999.md/ru/50826397>

rodiacaluta 30 марта 2020, 21:04 Продам 1 526 (сегодня 1) подписаться пожаловаться



URGENT! Se vind 2 terenuri agricole alaturate in s.Codreanca,r-nul Straseni , cu suprafata totala de 2 ha. Nr. cadastral 8013301.367,8013301.368.Terenul se afla alaturi de traseul M14, este perfect pentru dezvoltarea unei afaceri cu culturile agricole sau pomicole. Loturile sunt inregistrare la cadastru. Pretul se negociaza pentru un cumparator real. Nu este agentie.Pentru mai multe detalii sunati la nr. de telefon indicat.

Характеристики

Тип участка Под сельское хозяйство
Площадь участка 2 га

Цена: **13 000 €** / ≈ 14 041 \$ / ≈ 261 675 MDL

Регион: Молдова , Страшены , Кодрянка

Контакты: +373 69 519768

<https://999.md/ru/38834690>

agalia17 22 февр. 2020, 17:37 Продам 2 440 (сегодня 4) подписаться пожаловаться



De vinzare 0.75 ha de pamint ,se afla in satul Roscani rejuinea fundatura sub padurea Moldsilva,jumatate de teren e deja padurice de salcin,loc bun pentru orice afacere ,albini si alte afaceri.este o fisie 33 metri lătime si 230 metri lungime sub coasta padurii.sunati sau scrieti messje.

Характеристики

Тип участка Под сельское хозяйство
Площадь участка 75 га
Бонитет для с/х 100 бал

Дополнительно

Расположен вне населенного пункта

Цена: **4 500 €** / ≈ 4 861 \$ / ≈ 90 580 MDL

Регион: Молдова , Страшены , Рошканы , Окраина

Контакты: +373 60 898130

Fig.3.8. Ofertele obiectelor similare obiectului evaluării

Sursa: (126) (127) (128).

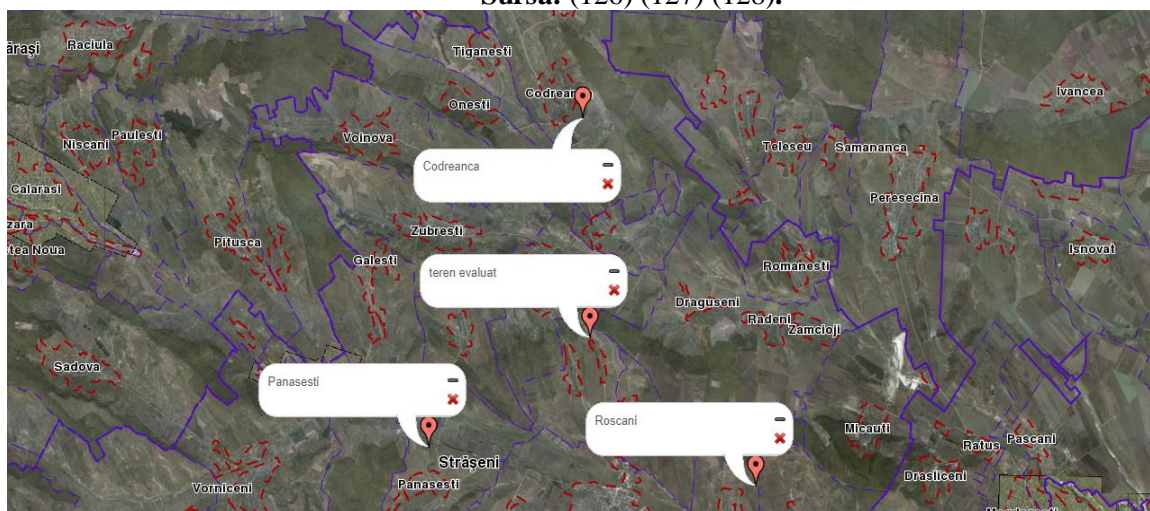


Fig.3.9. Amplasarea obiectului evaluării și obiectelor analogice

Sursa: (125).

Tabelul 3.7. Estimarea valorii terenului agricol la 01.07.2020

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Ghelăuza, sat. Ghelăuza	r-nul Strășeni, sat.Pânășești	r-nul Strășeni, sat.Codreanca	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Prețul de vânzare/ ofertă, lei		19.284	250.697	86.780
Suprafața terenului, ha	1,2899	0,25	2	0,75
Prețul de vânzare pentru un lei/ha		76.525	125.349	115.706
Dreptul de proprietate	absolut	Absolut	absolut	absolut
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ha		76.525	125.349	115.706
Condiții de finanțare	de piață	de piață	de piață	de piață
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ha		76.525	125.349	115.706
Condițiile tranzacției	liber	la fel	la fel	la fel
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ha		76.525	125.349	115.706
Condițiile pieței		Oferta	oferta	oferta
Ajustare		0,90	0,90	0,90
Prețul ajustat, lei/ha		68.873	112.814	104.136
Data ofertei		25.05.2020	22.02.2020	30.03.2020
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Prețul ajustat, lei/ar		68873	112814	104136
Amplasare				
Distanța până la drum cu înveliș de piatră, m	2000	2000	200	2000
Ajustare		1,00	0,82	1,0000
Existența comunicațiilor	lipsă	Lipsă	lipsă	lipsă
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Existența izvorului de apă	lipsă	Lipsă	lipsă	lipsă
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Amenajări	nu	Nu	nu	nu
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Caracteristici fizice				
Gradul de fertilitate	52	54	49	58
Ajustare		0,98	1,03	0,94
Forma sectorului	regulată	Regulată	regulată	regulată
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Panta, grade	3	3	3	3
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Apele subterane	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab
Ajustare		1,00	1,00	1,00
Amplasare	r-nul Strășeni, com. Ghelăuza, sat. Ghelăuza	r-nul Strășeni, sat.Pânășești	r-nul Strășeni, sat.Codreanca	r-nul Strășeni, sat.Roșcani

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Ghelăuza, sat. Ghelăuza	r-nul Strășeni, sat.Pânășești	r-nul Strășeni, sat.Codreanca	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Ajustare pentru amplasare și caracteristici fizice		1,00	1,09	0,9900
Suprafața terenului, ha	1,2899	0,252	2	0,75
Ajustarea pentru suprafață		1,10	0,92	1,04
Ajustare generală		0,9702	0,7623	0,8710
Coeficientul de pondere		3	1	2
Prețul ajustat al unui lei/ha		74.245	95.549	100.785
Prețul mediu ponderat pentru lei/ 1 ha		86.642		
Valoarea terenului evaluat, lei		111.760		

Sursa: elaborat de autor.

Pentru a compara valorile estimate, excludem influența inflației prin ajustarea valorii din 2017 la condițiile 2020. Analizând indicii prețurilor producției agricole (culturi cerealiere și leguminoase, boabe), constatăm o reducere în medie de 1,1% din iunie 2017 până în iunie 2020. Indicii prețurilor de consum arată pentru aceeași perioadă o creștere în medie de 13,45%, iar indicii cursului valutar – o reducere cu 5,75% (tab.3.8).

Tabelul 3.8. Actualizarea valorii de piață din 2017 la 2020

Indicator	Valoare
Indicii prețurilor producției agricole: culturi cerealiere și leguminoase, boabe (față de perioada corespunzătoare a anului precedent (129)	<u>Indicii prețurilor de vânzare a producției agricole pe produsele agricole, ani și perioade. SiteTitle (statistica.md)</u>
Ianuarie – iunie 2018	90,6%
Ianuarie – iunie 2019	102,6%
Ianuarie – iunie 2020	106,4%
IPPA cumulat: iunie 2020 față de iunie 2017	98,9%
Indicii prețurilor de consum medii pe an (față de perioada corespunzătoare a anului precedent (130)	<u>Indicii prețurilor de consum medii pe an, perioada corespunzătoare a anului precedent pe grupe majore, ani și perioade. SiteTitle (statistica.md)</u>
Ianuarie – iunie 2018	104,21%
Ianuarie – iunie 2019	103,25%
Ianuarie – iunie 2020	105,44%
IPC cumulat: iunie 2020 față de iunie 2017	113,45%
Ratele de schimb (cursul valutar) (131)	<u>Banca Națională a Moldovei (bnm.md)</u>
pe 09.06.2017	20,4604 lei/euro
pe 01.07.2020	19,2844 lei/euro
Indicele cursului valutar	94,25%

Sursa: elaborat de autor.

Considerând că obiectul evaluării este un teren agricol, iar prețurile pe piața imobiliară sunt expuse în euro, indicii cumulativ considerat al modificării prețurilor constituie 93,21%,

adică o reducere cu 6,79%. Prin urmare, valoarea unui hectar de teren agricol amplasat în zona exproprierii pe data de 09.06.2017 constituia 36023 lei (38647 x 0,9321), ceea ce reprezintă **cu 140,52% mai puțin față de valoarea pe data de 01.07.2020.**

3.1.2. Studiul de caz 2. Valoarea terenului cu plantații multianuale în funcție de data evaluării

Este supus evaluării terenul agricol cu suprafața de 7,3391 ha amplasat în extravilanul com. Rădeni, r-nul Strășeni. Pe teren se află o plantație de viță de vie. Lotul se află în apropiere de zona exproprierii.

Evaluarea este efectuată prin metoda comparației directe și metoda capitalizării directe. Conform Regulamentului provizoriu, metoda capitalizării directe se utilizează pentru estimarea valorii terenurilor care pot genera venituri pe parcursul perioadei de exploatare. Aplicarea metodei capitalizării este posibilă doar în cazul în care sunt disponibile date ce țin de veniturile obținute de terenurile analogice terenului evaluat.

Venitul luat în calcul este considerat venitul obținut din darea în arendă a terenului evaluat cât și din utilizarea terenului în scopuri economice. În cazul acesta valoarea va fi estimată ca suma totală actualizată a veniturilor care le va obține în viitor din darea în arendă. (51).

În urma analizei pieței imobiliare, în regiunea amplasării obiectului evaluării s-a constatat lipsa obiectelor similare cu plantații analogice expuse spre vânzare. Prin urmare, algoritmul aplicării **metodei comparației directe** a fost modificat prin combinarea cu prevederile metodei cheltuielilor. Astfel, valoarea de piață a terenului cu plantații este estimată ca suma valorii terenului agricol considerat liber și valoarea actualizată la data evaluării plantației de viță de vie.

Tabelul 3.9. Valoarea plantației de viță de vie la 09.06.2017

Nr.	Denumirea	Un. măs.	nr. un. mas	Prețul un.măs.	Coeficienți de trecere			TVA, CI	Valoarea lei	Argumentarea prețului
				rub.	1984	1991	tr. II 2017			
1	2	4	5.00	6	7	8	9	10	11	12
1	Pregătirea solului cu arătură pentru plantare	ha	1.0000	24.5	1.20	1.53	35433	1.32	2104	СНИП №48-711
2	Nivelare plantare	ha	1.0000	15.8	1.20	1.53	35433	1.32	1357	СНИП №48-725
3	Împărțirea terenului	2222 loc	2.22	20.1	1.20	1.53	35433	1.32	3835	СНИП №48-743

4	Săparea gropilor cu săpătorul de gropi	2222 loc	2.22	59.1	1.20	1.53	35433	1.32	11277	СНИП №48-746
5	Valoarea puieților	buc.	2222	16.0	1.00	1.00	1.00	1.20	42662	Conform F/F
6	Cheltuieli de prelucrare	ha	1.00	80484.0	1.00	1.00	1		80484	Conform proiectului
7	Sistem de irigare			Conform F/F					35247	x
8	Spaliere din lemn		580.00	50.8	Conform F/F			29481		
9	Total	ha	1.00						206448	
10	Valoarea plantației, lei	ha	7.339	1,515,141						

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.10. Estimarea valorii terenului cu plantație la 09.06.2017

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Rădeni, extravilan	r-nul Strășeni, sat.Făgureni	r-nul Strășeni, sat.Tătărești	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Prețul de vânzare, lei		26,599	15,000	132,993
Suprafața terenului, ha	7.3391	0.60	0.4	3
Prețul de vânzare pentru un ha		44,331	37,500	44,331
Dreptul de proprietate	Absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ha		44,331	37,500	44,331
Condiții de finanțare	de piață	de piață	de piață	de piață
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ha		44,331	37,500	44,331
Condițiile tranzacției	Liber	la fel	la fel	la fel
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ha		44,331	37,500	44,331
Condițiile pieței		oferta	oferta	oferta
Ajustare		0.90	0.90	0.90
Prețul ajustat, lei/ha		39,898	33,750	39,898
Data ofertei		6/28/2017	6/20/2017	5/30/2017
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ar		39898	33750	39898
Amplasare				
Distanța până la drum cu înveliș de piatră, m	800	2000	2000	800
Ajustare		1.12	1.12	1.00
Existența comunicațiilor	Lipsă	lipsă	lipsă	lipsă
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Existența izvorului de apă	Lipsă	lipsă	lipsă	lipsă
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Amenajări	Nu	nu	nu	nu
Ajustare		1.00	1.00	1.00

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Rădeni, extravilan	r-nul Strășeni, sat.Făgureni	r-nul Strășeni, sat.Tătărești	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Caracteristici fizice				
Gradul de fertilitate	57	49	60	58
Ajustare		1.08	0.97	0.99
Forma sectorului	Neregulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare		0.90	0.90	0.90
Pantă, grade	3	3	3	3
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Apele subterane	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Amplasare	r-nul Strășeni, com. Rădeni, extravilan	r-nul Strășeni, sat.Făgureni	r-nul Strășeni, sat.Tătărești	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Ajustare pentru amplasare și caracteristici fizice		0.96	0.98	0.9700
Suprafața terenului, ha	7.3391	0.6	0.4	3
Ajustare pentru suprafață		1.10	1.12	1.04
Ajustare generală		1.0346	0.9659	0.8090
Coeficientul de pondere		3	2	1
Prețul ajustat al unui ha		45,867	36,220	35,862
Prețul mediu ponderat pentru 1 ha		40,984		
Valoarea terenului evaluat, lei		300,783		
Valoarea plantației, lei		1,515,141		
Valoarea terenului cu plantație, lei		1 815 924		

Sursa: elaborat de autor.

În urma calculelor efectuate, valoarea de piață a terenului considerat liber constituie 300,8 mii lei. Valoarea terenului cu plantația de viță de vie la data de 09.06.2017 estimată prin metoda comparației directe constituie 1 816 mii lei.

Tabelul 3.11. Valoarea plantației de viță de vie pe 01.07.2020

Nr.	Denumirea	Un. măs.	nr. un. măs.	Pretul un.măs.	Coeficienți de trecere			TVA, CI	Valoarea lei	Argumentarea prețului
				rub	1984	1991	tr. II 2020			
1	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Pregătirea solului cu arătură pentru plantare	ha	1.0000	24.5	1.20	1.53	40766	1.32	2421	СНИП №48-711
2	Nivelare plantare	ha	1.0000	15.8	1.20	1.53	40766	1.32	1561	СНИП №48-725
3	Împărțirea terenului	2222 loc	2.22	20.1	1.20	1.53	40766	1.32	4413	СНИП №48-743

4	Săparea gropilor cu săpătorul de gropi	2222 loc	2.22	59.1	1.20	1.53	40766	1.32	12974	СНИП №48-746
5	Valoarea puieților	buc.	2222	16.0	1.00	1.00	1.00	1.20	42662	Conform F/F
6	Cheltuieli de prelucrare	ha	1.00	80484.0	1.00	1.00	1		78091	Conform proiectului
7	Sistem de irigare			Conform F/F					34199	x
8	Spaliere din lemn		580.00	50.8	Conform F/F			28605		
9	Total	ha	1.00	204926						
10	Valoarea plantației, lei	ha	7.339	1,503,970						

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.12. Estimarea valorii terenului cu plantație la 01.07.2020

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Rădeni, extravilan	r-nul Strășeni, sat.Pânășești	r-nul Strășeni, sat.Codreanca	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Prețul de vânzare, lei		19,284	250,697	86,780
Suprafața terenului, ha	7.3391	0.25	2	0.75
Prețul de vânzare pentru un ha		76,525	125,349	115,706
Dreptul de proprietate	absolut	absolut	absolut	absolut
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ha		76,525	125,349	115,706
Condiții de finanțare	de piață	de piață	de piață	de piață
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ha		76,525	125,349	115,706
Condițiile tranzacției	liber	la fel	la fel	la fel
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ha		76,525	125,349	115,706
Condițiile pieței		oferta	oferta	oferta
Ajustare		0.90	0.90	0.90
Prețul ajustat, lei/ha		68,873	112,814	104,136
Data ofertei		5/25/2020	2/22/2020	3/30/2020
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Prețul ajustat, lei/ar		68873	112814	104136
Amplasare				
Distanța până la drum cu înveliș de piatră, m	800	2000	200	2000
Ajustare		1.12	0.94	1.1200
Existența comunicațiilor	lipsă	lipsă	lipsă	lipsă
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Existența izvorului de apă	lipsă	lipsă	lipsă	lipsă
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Amenajări	nu	nu	nu	nu

Elemente de comparație	Terenul evaluat	Obiecte analogice		
	r-nul Strășeni, com. Rădeni, extravilan	r-nul Strășeni, sat.Pânășești	r-nul Strășeni, sat.Codreanca	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Caracteristici fizice				
Gradul de fertilitate	57	54	49	58
Ajustare		1.03	1.08	0.99
Forma sectorului	neregulată	regulată	regulată	regulată
Ajustare		0.90	0.90	0.90
Pantă, grade	3	3	3	3
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Apele subterane	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab	salinizate slab
Ajustare		1.00	1.00	1.00
Amplasare	r-nul Strășeni, com. Rădeni, extravilan	r-nul Strășeni, sat.Pânășești	r-nul Strășeni, sat.Codreanca	r-nul Strășeni, sat.Roșcani
Ajustare pentru amplasare și caracteristici fizice		1.00	1.09	0.9900
Suprafața terenului, ha	7.3391	0.252	2	0.75
Ajustarea pentru suprafață		1.15	1.05	1.09
Ajustare generală		1.0746	0.9411	0.9692
Coeficientul de pondere		1	2	3
Prețul ajustat al unui ha		82,233	117,970	112,139
Prețul mediu ponderat pentru 1 ha		109,098		
Valoarea terenului, lei		800,684		
Valoarea plantației, lei		1,503,970		
Valoarea terenului cu plantație, lei		2,304,654		

Sursa: elaborat de autor.

În urma calculelor efectuate, valoarea de piață a terenului considerat liber constituie 800,7 mii lei. Valoarea terenului cu plantația de viță de vie la data de 01.07.2020 estimată prin metoda comparației directe constituie 2 304,7 mii lei.

Metoda capitalizării directe, de asemenea a fost ajustată la particularitățile obiectului evaluării, considerând că vița de vie a fost plantată pe 01.12.2009, intră în rod în anul 4-5, se comportă diferit în perioada tinereții, maturității și bătrâneții și are o durată de viață de 30-50 ani. Prin urmare, a fost aplicată metoda completă „actualizarea fluxurilor de numerar” a cărei derivată este metoda capitalizării directe.

Rata de capitalizare este determinată prin metoda Ring, iar rata de actualizare prin metoda adăugării. Astfel, rata de actualizare este egală cu suma ratei de bază BNM, ratei de risc (tab.3.13) și ratei inflației.

Tabelul 3.13. Determinarea ratei de risc

Nr.d/o	Categoria de riscuri	Factorul de risc	Gradul de risc
1	2	3	4
1	Riscul pieței imobiliare	Situația privind dreptul de proprietate	3
2		Disponibilitatea mijloacelor de creditare	5
3		Mărimea ratei dobânzii	6
4		Mărimea costurilor asociate cu efectuarea tranzacției	5
5		Volumul construcțiilor noi	9
6		Mărimea plății pentru serviciile comunale	2
7		Cotele impozitelor	3
8	Riscul inflației neașteptate	Nivelul inflației prognozate	8
9		Stabilitatea valutei naționale	8
10		Tendențele de dezvoltare a economiei naționale	8
11	Riscul lichidității joase	Perioada medie de expunere a obiectelor imobiliare pe piață	8
12		Numărul obiectelor similare expuse spre vânzare	9
13		Capacitatea de cumpărare a populației	9
14	Suma		87
15	Numărul de factori analizați		13
16	Nivelul de risc		6.69

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.14. Determinarea ratei de capitalizare

Nr.	Indicatori	U.m.	Calculul	2017	2020
1	Rata profitului			23.69	14.19
	rata rentabilității fără risc	%	rata de bază BNM	8	3.25
	prima pentru risc	%	Tabelul 3.13	6.69	6.69
	prima pentru riscul lichidității joase	%	$Rl_j = R_f * (P_{ex}/12)$	8.00	3.25
	prima pentru managementul investițional	%	1-5%	1	1
2	Norma de restituire a capitalului	%	30 ani CMF	3.57	3.33
	Rata de capitalizare	%		27.26	17.53

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.15. Determinarea ratei de actualizare

Indicator	2017	2020
Inflația	7.3	4.2
Rata de bază BNM	8	3.25
Risc (tab.3.13)	6.69	6.69
Rata de actualizare	22.0	14.1

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.16. Estimarea valorii terenului cu plantație de viță de vite la 09.06.2017

Nr	Denumirea indicilor	Un. măs.	Perioade de calcul					
			2017	2018	2019	2020	2021	2022
1	2	3	5	6	7	8	9	10
1	Producție globală	t/ha	6.83					
2	Costul producției globale	lei/t/ha	4739					

3	Creștere anuală prognozată	%/an		2	2	2	2	2
4	Venitul potențial brut [1x2x3]	lei/an	32367	33015	33675	34349	35035	35736
5	Coeficient rod		1	1	1	1	1	1
6	Venitul brut [4x5]	lei/an	32367	33015	33675	34349	35035	35736
9	Impozit pe bunurile imobiliare	lei/an	-	-	-	-	-	-
10	Baza de impozitare	lei/an	32367	33015	33675	34349	35035	35736
11	Cheltuieli de prelucrare		3237	3301	3368	3435	3504	3574
12	Cheltuieli de marketing		1618	1651	1684	1717	1752	1787
13	Cheltuieli neprevăzute		1618	1651	1684	1717	1752	1787
14	Impozit pe venit	lei/an	3884	3962	4041	4122	4204	4288
15	Venit operațional net	lei/an	22010	22450	22899	23357	23824	24301
16	Rata de actualizare	%/an	22					
17	Coeficienți de actualizare		1.0000	0.8197	0.6719	0.5507	0.4514	0.3700
18	Valoarea reversiei							89132
19	Fluxuri actualizate		22010	18402	15385	12863	10754	8991
20	Valoarea actualizată a reversiei							32979
21	Valoarea de piață	lei/ha	121,383					
	Valoarea de piață	Lei	890 844					

Sursa: elaborat de autor.

Valoarea terenului cu plantații de viță de vie la data de 09.06.2017 estimată prin metoda actualizării fluxului de numerar constituie 891 mii lei (tab.3.16).

Tabelul 3.17. Estimarea valorii terenului cu plantație de viță de vite la 01.07.2020

Nr.	Denumirea indicilor	Un. măs.	Perioade de calcul					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
	2	3	5	6	7	8	9	10
1	Producție globală	t/ha	9.88					
2	Costul producției globale	lei/t/ha	5613					
3	Creștere anuală prognozată	%/an		2	2	0	0	0
4	Venitul potențial brut [1x2x3]	lei/an	55456	56566	57697	57697	57697	57697
5	Coeficient rod		1	1	1	1.00	1.00	1.0
6	Venitul brut [4x5]	lei/an	55456	56566	57697	57697	57697	57697
9	Impozit pe bunurile imobiliare	lei/an	-	-	-	-	-	-
10	Baza de impozitare	lei/an	55456	56566	57697	57697	57697	57697
11	Cheltuieli de prelucrare		3301	3368	3435	3504	3574	3645
12	Cheltuieli de marketing		2773	2828	2885	2885	2885	2885
13	Cheltuieli neprevăzute		2773	2828	2885	2885	2885	2885
14	Impozit pe venit	lei/an	6655	6788	6924	6924	6924	6924
15	Venit operațional net	lei/an	39955	40754	41569	41500	41430	41358
16	Rata de actualizare	%/an	14,14					
17	Coeficienți de actualizare		1.0000	0.8761	0.7676	0.6725	0.5892	0.5162
18	Valoarea reversiei							235988
19	Fluxuri actualizate		39955	35705	31907	27908	24410	21349

Nr.	Denumirea indicilor	Un. măs.	Perioade de calcul					
			2020	2021	2022	2023	2024	2025
1	2	3	5	6	7	8	9	10
20	Valoarea actualizată a reversiei							121815
21	Valoarea de piață	lei/ha	303 049					
	Valoarea de piață	Lei	2 224 107					

Sursa: elaborat de autor.

Valoarea terenului cu plantații de viță de vie la data de 01.07.2020 estimată prin metoda actualizării fluxului de numerar constituie 2224 mii lei (tab.3.17).

Ultima etapă în evaluare este reconcilierea rezultatelor căpătate prin aplicarea diferitor metode. Având în vedere că evaluarea este efectuată în scopul exproprierii, în procesul reconcilierii acordăm o pondere egală metodelor aplicate.

În urma reconcilierii (tab.3.18) am constatat că valoarea de piață a lotului de teren cu plantații de viță de vie cu suprafața de 7,3391 ha amplasat în extravilanul com. Rădeni, r-nul Strășeni la data de 09.06.2017 constituia 1353 mii lei, iar la data de 01.07.2020 constituia 2264 mii lei.

Tabelul 3.18. Reconcilierea rezultatelor evaluării de determinare a valorii finale

Obiectul evaluării		Valoarea estimată conform		Valoarea de piață, lei
nr. cadastral	suprafața, ha	metodei analizei vânzărilor comparabile / abordarea prin piață, lei	metodei venitului / abordarea prin venit, lei	
1	2	3	4	5
2017				
8030304.278 8030304.278.01	7.3391	1,815,924	890,844	1,353,384
consultativ	1 ha			184,407
2020				
8030304.278 8030304.278.01	7.3391	2,304,654	2,224,107	2,264,380
consultativ	1 ha			308,536

Sursa: elaborat de autor.

Aducem valorile căpătate în situație comparabilă, aplicând indicele cumulativ al modificării prețurilor 93,21%. Prin urmare, valoarea unui hectar de teren cu plantații multianuale (viță de vie) amplasat în zona exproprierii pe data de 09.06.2017 constituia 171885 lei (184407 x 0,9321), ceea ce reprezintă **cu 67,3% mai puțin față de valoarea pe data de 01.07.2020.**

3.1.3. Concluzii și propuneri

Sporul de valoare de 140,52% pentru terenul liber și de 67,3% pentru terenul cu plantații demonstrează impactul incontestabil al proiectului asupra creșterii prețurilor de piață a loturilor de teren agricol amplasate în zonele aferente proiectului de construcție.

Creșterea considerabilă a numărului de tranzacții se observă pe parcursul a doi ani: în anul ce precedă și anul adoptării Legii privind declararea utilității publice.

Pentru a asigura principiile corectitudinii și echității sociale, pentru a exclude influența asupra valorii echitabile, care urmează a fi determinată în procesul exproprierii, pentru a evita pe viitor conflicte de genul celor existente la moment (unele dintre care se examinează în instanță deja de cca 10 ani), propunem modificări/concretizări ale procesului exproprierii în condițiile R.Moldova, axându-ne pe cele mai bune practici internaționale (tab.3.19). Propunerile respective vor permite asigurarea respectării în procesul exproprierii a următoarelor principii:

- **Echivalența:** proprietarii ar trebui să fie plătiți nu mai mult și nu mai puțin decât pierderile rezultate din exproprierea obligatorie a terenului lor. Trebuie să existe un **echilibrul de interese:** procesul trebuie să protejeze drepturile proprietarilor, în același timp asigurându-se că interesul public nu este pus în pericol.
- **Flexibilitate:** legea trebuie să fie suficient de specifică pentru a oferi orientări clare privind determinarea unei despăgubiri corecte în cazuri speciale.
- **Asigurarea egală a intereselor:** principiul despăgubirii echitabile ar trebui să se aplice în mod egal atât pentru proprietar, cât și pentru stat.
- **Corectitudinea și transparența:** competențele de discuții ale Departamentului de expropriere cu părților afectate (proprietarii) trebuie să se bazeze pe un schimb deschis de informații.

Tabelul 3.19. Etapele procesului de expropriere în R.Moldova

Etapele conform legislației actuale	Etapele propuse
1. Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile și numai în cazul în care există toate condițiile pentru expropriere se va executa exproprierea.	1. Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile (<u>elaborarea studiului de fezabilitate, inclusiv estimarea prealabilă a despăgubirilor pentru proprietățile expropriate</u>) și numai în cazul în care <u>concomitent este demonstrată necesitatea exproprierii (nu există alternative)</u> și există toate condițiile pentru expropriere. 2. În baza rezultatelor cercetării prealabile va fi adoptată decizia privind declararea utilității publice de interes național și de interes local și aprobat proiectul tehnico-economic (privind utilizarea bunurilor expropriate).

Etapete conform legislației actuale	Etapete propuse
2. După cercetarea prealabilă, se emite de către expropriator actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local. Acesta în urma emiterii actului prin afișare la sediul consiliului local unde se află obiectul exproprierii și prin publicare în Monitorul Oficial al R.Moldova va aduce la cunoștință publică.	3. Expropriatorul va emite actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local. 4. Expropriatorul va aduce la cunoștință publică actul emis prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat obiectul exproprierii prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
3. După declararea utilității publice, expropriatorul va anunța în termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice proprietarul obiectului expropriat. Înștiințarea proprietarului se va face în formă scrisă.	5. În termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice proprietarul obiectului exproprierii este informat în scris. 6. Notificarea va cuprinde și despăgubirea oferită de către Expropriator proprietarului bunului expropriat.
4. După primirea notificării, proprietarul și titularii de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii sunt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.	7. După primirea notificării, proprietarul și titularii de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii sunt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect. 8. Proprietarul va anunța Expropriatorul privind acordul sau dezacordul față de mărimea despăgubirii propuse.
	9. În cazul dezacordului proprietarului cu valoarea despăgubirii oferite, mărimea acesteia va fi determinată de către Comisia de evaluare. 10. În urma negocierilor vor fi semnate acordurile de transmitere a drepturilor de proprietate.

Sursa: elaborat de autor.

Propunem modificarea procesului exproprierii în R.Moldova, astfel încât acesta să fie implementat corect și să nu influențeze valoarea echitabilă, care urmează a fi stabilită în procesul exproprierii.

Considerăm modelul de estimare a despăgubirii practicat în Germania un model corect și social echitabil, care poate sta la baza modelului de calcul în Republica Moldova. Modelul este axat pe valoarea echitabilă a bunului expropriat.

Valoarea echitabilă, conform IVS 104 anul 2017 (alin. 50), *este prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părți identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate* (81).

Valoarea echitabilă necesită evaluarea unui preț echitabil între două părți specifice, identificate, având în vedere respectivele avantaje sau dezavantaje pe care fiecare le va câștiga din tranzacție. În schimb, valoarea de piață presupune ca orice avantaje sau dezavantaje care nu ar fi disponibile sau care sunt suportate de către participanții la piață, în general, să fie ignorate.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. (104).

În unele cazuri prețul care este echitabil între două părți poate să corespundă cu cel obținut pe piață, În cazurile când estimarea valorii echitabile va implica luarea în considerare a aspectelor care trebuie ignorate în evaluarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergice care rezultă din combinarea intereselor. (104).

Data la care se face evaluarea este foarte importantă, deoarece poate permite remediarea următoarelor probleme:

- excluderea speculației (valoarea proprietăților în zona exproprierii și cele din zonele analogice (alăturate) nu se vor diferenția);
- timpul de realizare a proiectului va fi mai mic, deoarece se va reduce numărul cazurilor de neînțelegeri, care actual se soluționează pe cale judiciară (ex.: în cazul exproprierii pentru construcția portului Giurgiulești au fost 43 de exproprieri care nu s-au soluționat pe cale amiabilă și care până în prezent sunt în proces de judecată). (49)

Recomandăm considerarea datei evaluării despăgubirii de către Comisia de evaluare identică cu data la care are loc luarea deciziei cu privire la declararea utilității publice (exemplificând în baza proiectului examinat „Conducta de gaze Ungheni-Chișinău” – data evaluării ar trebui acceptată 9 iunie 2017, data adoptării Legii R.M. nr.105). Perioada optimă pentru luarea deciziei de expropriere sunt lunile octombrie–februarie, perioadă în care proprietarul a strâns roada, dar încă nu a efectuat cheltuieli considerabile pentru următorul ciclu agricol.

O întrebare deschisă în procesul exproprierii este: cine determină mărimea despăgubirii? Conform legislației R. Moldova, de estimarea despăgubirilor se ocupă experții, dar nu este concretizat cine sunt acești experți. Conform legislației curente, în R. Moldova există experți judiciari în domeniul evaluării bunurilor imobile și evaluatori certificați/calificați în domeniul bunurilor imobile. Astfel, preluând practica internațională, propunem **crearea unei structuri ad-hoc numită Departament de expropriere** (fig.3.10).



Fig. 3.10. Componența structurii ad-hoc numită Departament de expropriere

Sursa: elaborat de autor.

În cadrul Departamentului de expropriere recomandăm două direcții: *Gestiunea proiectului* și *Comisia de evaluare*. Comisia de evaluare se propune a fi creată din trei evaluatori independenți calificați conform legislației R.Moldova.

3.2. Problematika algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul expropriării bunurilor imobile în R.Moldova

Actualmente, estimarea despăgubirilor în R.Moldova se supune prevederilor art.17 al Legii nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului și anume „Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor” (57)

Conform art.17 al legii se prevede că:

„(1) Compensarea pierderilor cauzate de înstrăinarea forțată a terenurilor are loc conform prețului de piață al acestora, dar nu mai puțin decât prețul normativ calculat conform tarifelor prevăzute la poziția a II-a din anexă.

(2) În cazul că autoritatea administrației publice și deținătorul de drepturi nu se înțeleg pe cale amiabilă în privința prețului de piață al terenului supus înstrăinării forțate prețul se stabilește de instanța de judecată în baza raportului de expertiză prezentat executat de către experții independenți” (57).

Prețul normativ al terenului se determină conform formulei:

$$PN = T \times B \times S \quad (3.1)$$

în care: T – tariful; B – bonitatea (fertilitatea) solului; S – suprafața terenului.

Tariful pentru calcularea prețului normativ al pământului pentru înstrăinarea forțată a terenurilor agricole, loturilor de pământ de pe lângă casă și loturilor pomicole constituie 1242,08 lei pentru o unitate grad-hectar.

Conform legislației în vigoare pentru terenuri cu destinație agricolă, prețul normativ se va estima ținând cont de gradul de fertilitate medie a solului care este determinat anual pentru fiecare oraș, satul (comuna) din raza căreia face parte terenul evaluat. În unele cazuri gradul de fertilitate poate fi estimată de către specialiștii în domeniu la cererea fiecărui deținător de teren (57).

Concomitent, Codului Civil al R.Moldova cuprinde un șir de articole care explică modalitatea de estimare a despăgubirilor pentru prejudiciul patrimonial.

Astfel conform art. 501 care este denumit ca „Garantarea dreptului de proprietate”, avem următoarele mențiuni

„ (1) Proprietatea este, în condițiile legii, inviolabilă.

(2) Dreptul de proprietate este garantat. Nimeni nu poate fi silit a ceda proprietatea sa, afară numai pentru cauză de utilitate publică pentru o dreaptă și prealabilă despăgubire. Exproprierea se efectuează în condițiile legii.

(3) Pentru lucrări de interes general, autoritatea publică poate folosi solul oricărei proprietăți imobiliare cu obligația de a despăgubi proprietarul pentru daunele aduse solului, plantațiilor sau construcțiilor, precum și pentru alte daune imputabile ei.

(4) *Despăgubirile prevăzute la alin.(2) și (3) se determină de comun acord cu proprietarul sau, în caz de divergență, prin hotărâre judecătorească.* În acest caz, decizia de retragere a bunurilor din proprietatea persoanei nu poate fi executată până la rămânerea definitivă a hotărârii judecătorești.

(5) Nu pot fi confiscate bunurile dobândite licit, cu excepția celor destinate sau folosite pentru săvârșirea de contravenții sau infracțiuni. Caracterul licit al dobândirii bunurilor se prezumă” (30).

Deci în urma analizei articolului 501 observăm că în aliniatul 2 și 3 se descrie că proprietarul nu poate fi forțat să cedeze proprietatea, doar în cazul lucrărilor pentru necesitate și utilitate publică apare exproprierea. Un alt aspect important este menționat în aliniatul 2 că fiecărui proprietar i se achită o despăgubire, și cum vedem în aliniatul 4 aceasta poate fi atât de comun acord stabilită sau prin instanța de judecată.

Un articol important în cazul exproprierii bunurilor este art. 19.„Repararea prejudiciului”

„ (1) În condițiile legii, persoana lezată într-un drept al ei sau într-un interes recunoscut de lege poate cere repararea integrală a prejudiciului patrimonial și nepatrimonial cauzat astfel.

(2) Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (*daună reală*), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (*profit ratat*).

.....
(5) Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea” (30).

La fel conform Codului civil este menționat conform art.934, cine are „Dreptul la despăgubiri”

„(1) Creditorul are dreptul la despăgubiri pentru întregul prejudiciu cauzat prin neexecutarea obligației, cu excepția cazului în care debitorul demonstrează că neexecutarea este justificată.

(2) Despăgubirile trebuie să acopere doar prejudiciul suferit de creditor care este consecința directă și necesară a neexecutării.

(3) *Prejudiciul reparat prin despăgubiri cuprinde și prejudiciul viitor care, în mod rezonabil, s-ar fi produs.*

(4) *Prejudiciul cuprinde prejudiciul patrimonial și nepatrimonial (moral).*

(5) Debitorul răspunde pentru fapta reprezentantului său și a persoanelor cărora le-a încredințat executarea obligației în aceeași măsură ca pentru propria faptă” (30).

În art. 936., *Evaluarea despăgubirilor pentru prejudiciul patrimonial*”, este definită ce este despăgubirea și ce include aceasta:

„(1) *Despăgubirile pentru prejudiciul patrimonial cauzat prin neexecutarea obligației reprezintă suma de bani care va pune creditorul, pe cât este posibil, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod corespunzător. Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor.*

(2) Creditorului îi revine sarcina de a demonstra mărimea prejudiciului pentru care cere despăgubiri” (30).

Generalizând prevederile CC al R.Moldova, constatăm că legislația prevede despăgubirea pentru prejudiciul patrimonial (la cauzele prejudicierii putem referi și exproprierea) în mărimea daunei reale, profitului ratat și prejudiciului viitor potențial. Dauna reală cuprinde atât cheltuielile suportate, cât și reducerea valorii bunului imobil.

Codul Civil nu indică care tip de valoare urmează a fi evaluat pentru a determina mărimea despăgubirii. Însă formularea „suma de bani care va achita creditorul, după posibilitate, în situația în care s-ar fi aflat dacă obligația s-ar fi executat în mod

corespunzător” indică posibilitatea aplicării valorii de piață, valorii juste sau a valorii echitabile.

Totodată, formularea „Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor” descifrează componentele despăgubirii, care cu referire la procesul de expropriere reprezintă valoarea bunului, cheltuielile suportate (adiționale) și profitul ratat.

Estimarea „prețului de piață” menționat în Legea 1308 din 25.07.1997 se supune prevederilor:

1. Legii nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, care presupune în art.5 obligativitatea „evaluării în cazul exproprierii obiectelor evaluării pentru cauză de utilitate publică” (50) și
2. Hotărârii Guvernului nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, scopul căruia constă în „stabilirea procedurii de determinare a valorii bunurilor imobile, indiferent de tipul acestora și forma de proprietate asupra lor” (51).

1. Definierea misiunii de evaluare

- identificarea obiectului evaluării;
- identificarea drepturilor patrimoniale asupra obiectului evaluării;
- identificarea scopului evaluării;
- definiția tipului valorii estimate;
- identificarea domeniului de aplicare a rezultatelor evaluării;
- identificarea condițiilor limitative ce stau la baza evaluării

2. Colectarea și analiza datelor

- datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil;
- datele specifice obiectului evaluării: modul de utilizare, cea mai bună și eficientă utilizare a obiectului evaluării, costurile de construcție, deprecierea, veniturile și cheltuielile operaționale;
- datele specifice pieței imobiliare: prețurile de vânzare și prețurile ofertei obiectelor similare, rata de absorbție, rata spațiilor libere și altele

3. Aplicarea metodelor de evaluare

- pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă: metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda cheltuielilor. Pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă care sunt date în arendă poate fi aplicată metoda veniturilor;
- pentru evaluarea terenurilor, inclusiv terenurile cu destinație agricolă: metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor;
- pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație comercială: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor;
- pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație industrială:
 - în cazul unei piețe dezvoltate - metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor;
 - în cazul unei piețe slab dezvoltate sau inexistenței acestora - metoda cheltuielilor;
- pentru evaluarea bunurilor imobile unice și specializate: metoda cheltuielilor

4. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale

- În etapa reconcilierii valorilor, evaluatorul va determina valoarea finală a bunului imobil în baza rezultatelor obținute în urma aplicării metodelor de evaluare

5. Elaborarea raportului de evaluare

- Raportul de evaluare este un act întocmit de evaluator și prezentat beneficiarului serviciilor de evaluare prin care este justificată estimarea valorii bunului imobil

Fig. 3.11. Etapele procesului de evaluare conform legislației naționale

Sursa: elaborat de autor în baza (51)

Algoritmul estimării valorii de piață indicat prin Regulamentul provizoriu cuprinde etapele menționate în figura 3.11.

Vom analiza fiecare etapă prin prisma procesului de expropriere.

1. Definierea misiunii de evaluare:

- ✓ obiectul evaluării și drepturile patrimoniale asupra acestuia este axat la legea de declarare a utilității publice și exproprierea bunurilor;

- ✓ scopului evaluării este exproprierea pentru utilitate publică;
- ✓ tipului valorii estimate. Deoarece în legislație este indicată sintagma „preț de piață”, tipul valorii poate fi:

- valoarea justă, care este *„prețul care poate fi obținut în urma vânzării unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”* (132). În urma analizei definiției valorii juste putem afirma că aceasta este un tip de valoare care nu este specifică unei anumite entități. Valoarea justă este tipul de evaluare a cărei mărime depinde de tipul și situația de pe piață. Astfel în cazul estimării valorii juste pentru un anumit tip și grup de activ și datorie există informații ce țin de tranzacții libere pe piață sau informații cu privire la segmentul pieței analizat. Pe când pentru ale tipuri sau grupuri de activ datorii, există mare posibilitate să lipsească informații privind tranzacțiile observabile pe piață cât și informații cu privire la piață. Dar indiferent de situație fie că lipsesc informații de piață cât și cele cu privire la piață, valoarea justă estimată este aceeași – estimarea prețului la care o tranzacție reglementată pentru a vinde, la data evaluării, în condițiile curente de piață (adică, un preț de ieșire la data evaluării din perspectiva unui participant de pe piață care deține activul sau datoria) sau
- valoarea echitabilă, care *„este prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți”* (104). (conform standardelor internaționale – în baza pct.126 al Regulamentului provizoriu). Valoarea echitabilă necesită evaluarea unui preț echitabil între două părți specifice, identificate, având în vedere respectivele avantaje sau dezavantaje pe care fiecare le va câștiga din tranzacție. Prin comparație, valoarea de piață presupune ignorarea oricăror avantaje sau dezavantaje care nu ar fi disponibile sau care sunt suportate de către participanții la piață.

Valoarea echitabilă este un concept mai larg decât valoarea de piață. Deși în multe cazuri prețul care este echitabil între două părți va corespunde cu cel obținut pe piață, vor exista cazuri în care estimarea valorii echitabile va implica luarea în considerare a aspectelor care trebuie ignorate în evaluarea valorii de piață, cum ar fi anumite elemente ale valorii sinergice care rezultă din combinarea intereselor.

Conform standardelor europene TEGOVA, valoarea echitabilă este definită ca valoarea pentru cumpărarea obligatorie sau de compensare (Values for Compulsory Purchase and/or Compensation), este valoarea în cazul în care organele guvernamentale, naționale sau locale înaintează procedura de exproprie a bunurilor imobile pentru utilitate publică, astfel proprietarul (alți participanți) primește plăți corespunzătoare de compensare. Mărimea compensației pentru

exproprierea bunurilor imobile are la bază valoarea de piață. Acest principiu poate fi modificat de legislația națională sau locală și precedent legal (133).

Definiția valorii de piață nu cuprinde sintagma de „preț”: valoarea de piață este „*suma estimată pentru care o proprietate supusă 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*” (51) (104).

Doar analizând cadrul conceptual al definiției valorii de piață observăm că: „suma estimată” se referă la un preț exprimat în unități monetare, plătibile pentru activ, într-o tranzacție nepărtinitoare de piață.

Deci valoarea de piață este prețul cel mai probabil care se poate obține în mod rezonabil pe piață, la data evaluării, în conformitate cu definiția valorii de piață. Acesta reprezintă mai bun preț care poate fi obținut în mod rezonabil de către vânzător și cel mai avantajos preț pentru cumpărător rezultat din negocieri.

Această estimare exclude, în mod explicit, un preț estimat, majorat sau micșorat de clauze sau de situații speciale, cum ar fi o finanțare atipică, operațiuni de vânzare și de lease-back, compensări sau concesiile speciale acordate de orice persoană asociată cu vânzarea, precum și orice element al valorii disponibil doar unui proprietar sau cumpărător specific. (104).

Prin urmare, **oricare din cele trei tipuri de valori (valoarea justă, valoarea echitabilă, valoarea de piață) poate fi estimat în scopul exproprierii conform legislației actuale.**

Tipul valorii se stabilește în conformitate cu **premisele valorii** (sau utilizarea presupusă), care descrie condițiile în care este utilizat bunul expropriat. În dependență de valoarea care necesită a fi estimate se stabilește premisele a valorii se pot lua în considerare a mai multe premise ale valorii. De cele mai multe ori sunt utilizate următoarele premise ale valorii sunt:

- a. cea mai bună utilizare;
- b. utilizarea curentă/existentă;
- c. vânzarea ordonată;
- d. vânzarea forțată.

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare valoare a subiectului evaluării. Dacă un bun imobil este utilizat fiind posibil fizic, rentabil din punct de vedere financiar, și admisibil din punct de vedere legal, acesta va corespunde principiului celei mai bune și eficiente utilizări. Dacă bunul imobil este utilizat conform principiului celei mai bune și eficiente utilizări acesta generează cea mai mare valoare a bunului imobil. Însă dacă utilizarea curentă este diferită de CMBU, valoarea este influențată de costul conversiei bunului imobil la cea mai bună utilizare a sa. (104).

Cu toate acestea, cea mai bună utilizare poate să difere de utilizarea curentă, putând fi chiar și o vânzare ordonată.

Utilizarea curentă/existentă reprezintă felul în care este utilizat în prezent bunul imobil, aceasta poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu. (104).

Vânzarea ordonată ne arată valoarea care poate fi obținută la vânzarea unui grup de active în cadrul procesului de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp rezonabilă pentru a găsi un cumpărător (sau cumpărători).

Perioada rezonabilă variază în funcție de condițiile de piață și tipul bunului. (104).

Vânzarea forțată. Termenul „vânzare forțată” de cele mai multe ori este utilizată în cazurile când un vânzător este constrâns să vândă astfel acesta nu are la dispoziție o perioadă de marketing adecvată și cumpărătorii pot să nu realizeze analizele proprii necesare.

Deci vedem că prețul de vânzare obținut în astfel de cazuri depinde de natura presiunii exercitate asupra vânzătorului și de motivele pentru care nu poate să dispună de o perioadă de marketing adecvată.

De asemenea, prețul poate reflecta consecințele asupra vânzătorului cauzate de imposibilitatea de a vinde în perioada disponibilă. În așa condiții este imposibil de estimate în procesul vânzării forțate a unui preț realist, excepție fiind cazurile când se cunosc natura și motivele constrângerilor asupra vânzătorului. Din punct de vedere a vânzătorului prețul pe care acesta îl acceptă în cazul vânzării forțate reflectă situația lui specială decât pe cea a vânzătorului ipotetic hotărât din definiția valorii de piață (104). O „vânzare forțată” reprezintă o descriere a situației în care are loc schimbul de bunuri dar nu un tip al valorii distinct.

În cazul când apare necesitatea estimării unui preț probabil în cazul unei tranzacții de vânzare forțată, mai întâi de toate se vor analiza motivele constrângerii vânzătorului și nu în ultimul rând toate consecințele imposibilității de a vinde în perioada specificată.

Astfel toate informațiile obținute se vor indica în raport prin ipoteze speciale adecvate, aceste ipoteze trebuie să fie clar menționate.

Exproprierea poate fi considerată o vânzare forțată, însă valoarea bunului expropriat trebuie să repare prejudiciul adus prin expropriere, fapt care presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

Prin urmare, **valoarea va depinde de opinia subiectivă, cunoștințele, experiența și nivelul de competențe al evaluatorului.**

Concomitent cu tipul și premisa valorii urmează a stabili și **data evaluării** (a se vedea definițiile valorii). De regulă, data evaluării unui bun imobil corespunde datei inspecției, deoarece, conform cadrului conceptual, „la data evaluării” cere ca valoarea să fie specifică unui moment de timp, adică la o anumită dată.

După cum se cunoaște condițiile de piață cât și situațiile pe piețe suferă modificări permanente. În acest caz dacă vom estima valoarea la o altă dată decât cea a inspectării aceasta poate fi una necorespunzătoare sau incorectă.

În determinarea valorii de piață rezultatele evaluării vor cuprinde situația existentă pe piață cât și starea obiectului evaluat la data evaluării (inspectării) și nu la altă dată care poate fi solicitată.

Dacă exemplificăm în baza proiectului examinat în capitolul II al prezentei lucrări, constatăm o perioadă a evaluărilor din august până în decembrie 2018. Data fiecărei evaluări a corespuns cu data inspecției terenurilor expropriate. Însă, deja în această perioadă prețurile la terenuri au crescut considerabil față de perioada inițierii proiectului de expropriere pentru utilitate publică. Pe altă parte, în unele zone piața funciară practic este lipsă.

Adesea, proiectele de expropriere sunt însoțite de situații atipice pieței imobiliare:

- Lipsesc condițiile de piață pentru formarea liberă a prețurilor (pentru proprietari apare obligația de a vinde, dar pentru stat să cumpere terenul).
- Apare caracterul speculativ al tranzacțiilor. Proprietarii încearcă a obține un venit adăugător în procesul exproprierii.
- Schimbarea modului de utilizare (destinația terenului). În practica Federației Ruse au fost cazuri când în urma apariției informației privind exproprierea terenurilor în anumite scopuri, proprietarii schimbă destinația terenului și/sau modul de utilizare a acestuia, fapt care condiționează mărirea considerabilă a valorii de piață (134).

Apare interesul investitorilor locali pentru cumpărarea terenurilor cu scopul de a le vinde statului (134).

Pentru a înțelege mai bine procesele ce derulează pe piață pe parcursul procesului de expropriere, vom analiza dinamica schimbării valorii unor terenuri în comparație cu cel care urmează a fi expropriat pentru realizarea lucrărilor de construcție (fig.3.11). (134).

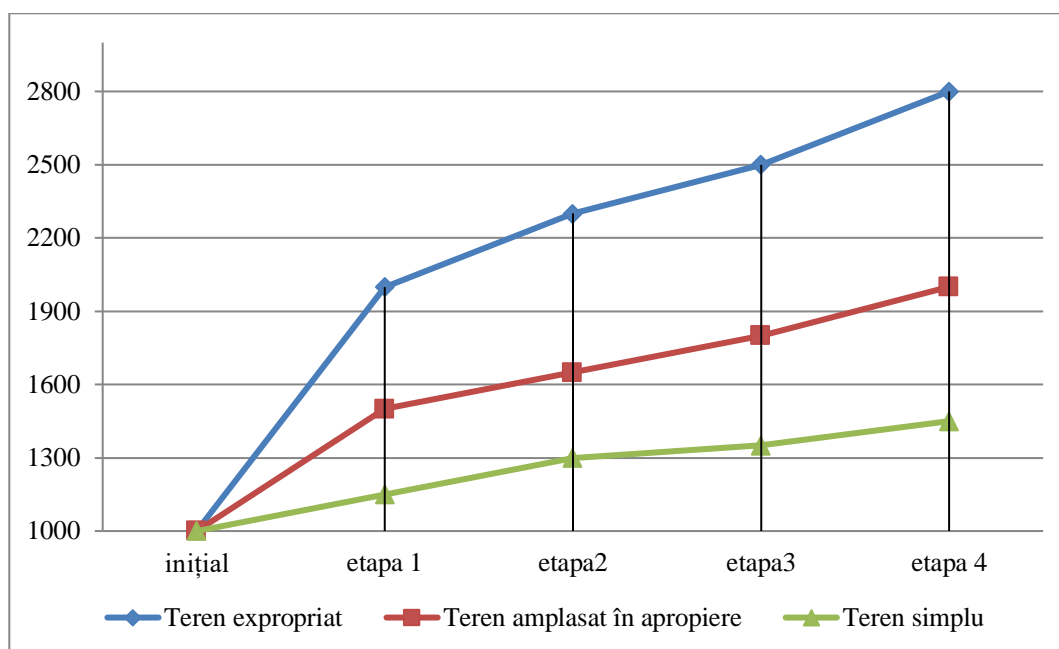


Fig. 3.12. Dinamica schimbării valorii de piață a terenului expropriat pentru utilitate publică

Sursa: elaborat de autor în baza (135).

Terenul de bază acceptat pentru comparație este un teren cu destinație agricolă care necesită a fi expropriat, al doilea teren la fel cu destinație agricolă, dar amplasat în apropiere de terenul de bază, al treilea teren este un teren amplasat la o distanță mai mare de terenul de bază. (135).

Etapele procedurii de expropriere: prima etapă este etapa inițială, când nu se cunoaște despre necesitatea exproprierii terenurilor pentru utilitate publică.

Etapa 1 începe din momentul în care pe piață apare informația că într-o anumită zonă se planifică dezvoltarea unui proiect care va aparține statului sau administrației locale și apare necesitatea exproprierii terenurilor.

Etapa a doua începe cu luarea deciziei de construcție a unui obiect cum ar fi de exemplu construcția unui drum auto și aprobarea proiectului. Tot aici se face cunoscută zona concretă unde va fi desfășurat proiectul.

Etapa a treia începe din momentul luării deciziei privind exproprierea terenurilor pe care va fi construit obiectul. (134).

Etapa a patra începe din momentul stabilirii datei evaluării, stabilirii despăgubirilor și finisează cu achitarea către proprietarii terenurilor (136) (134).

Fiecare dintre aceste etape au specificul lor, care influențează la formarea valori terenurilor, cât și la posibilitatea obținerii informației privind valoarea de piață a terenurilor de către evaluatori și alte părți interesate. (134).

Deja în prima etapă, când pe piață apare informația despre amplasarea viitorului proiect de construcție în care apare necesitatea exproprierii terenurilor, se observă activitatea participanților pe piață orientată spre obținerea unui venit adăugător: de regulă, unii proprietari care cunosc procedura de evaluare înțeleg că estimarea valorii de piață a terenurilor lor necesită identificarea obiectelor analogice (137) (134).

Astfel, pornind de la faptul că evaluatorii independenți nu au acces la informația privind tranzacțiile de vânzare-cumpărare a obiectelor (baza de date a Î.S. „Cadastru”), chiar și aceste tranzacții înregistrate au preț de vânzare cu mult mai mic față de prețul real de vânzare. Acest fapt creează situația în care proprietarii manipulează prețurile de ofertă spre care se orientează evaluatorii independenți la întocmirea raportului de evaluare a terenurilor supuse exproprierii pentru utilitate publică.

Specificul ce caracterizează acțiunile proprietarilor constă în faptul că valoarea de piață a bunului imobil ce necesită a fi expropriat se estimează după adoptarea deciziei privind exproprieria. Prin urmare, apare un decalaj mare de timp între data adoptării deciziei și data evaluării (*de ex.: data adoptării deciziei de expropriere pentru proiectul conductei de gaze Ungheni-Iași-Chișinău este iunie 2017, estimarea valorii de piață - sfârșitul lui 2018, importantă este și data anunțării despre proiect, care a fost în 2015; respectiv observăm un decalaj enorm de timp*). Acest interval este foarte confortabil pentru manipularea pieței. Activizarea pieței imobiliare / funciare, condiționată de realizarea proiectului de construcție a conductei de gaze naturale Ungheni-Chișinău, a fost demonstrată în paragraful 2.3.

În legătură cu cele menționate apare o explicație logică privind acțiunile proprietarilor, care profită de imperfecțiunea legislației naționale în domeniul exproprierii, cât și în ceea ce privește evaluarea în domeniul dat. (134).

Generalizând cele expuse, constatăm importanța determinării corecte a datei evaluării și lipsa informației la acest subiect în legislația R.Moldova:

- ✓ domeniul de aplicare a rezultatelor evaluării constituie achitarea de către stat a despăgubirilor către proprietari;
- ✓ condițiile limitative ce stau la baza evaluării cuprind prevederile comune și condiții limitative specifice proiectului de expropriere concret.

2. Colectarea și analiza datelor:

- ✓ datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil sunt necesare, în special, pentru aprecierea pieței în ansamblu și selectarea corectă a metodelor de evaluare;
- ✓ datele specifice obiectului evaluării:
 - modul curent de utilizare;

- cea mai bună și eficientă utilizare a obiectului evaluării – nu este necesară în scopul exproprierii;
 - costurile de construcție sunt necesare doar în cazul exproprierii permanente sau provizorii a construcțiilor sau afectării construcțiilor aferente zonei exproprierilor;
 - deprecierea va fi estimată doar în cazul îndeplinirii condiției precedente;
 - veniturile și cheltuielile operaționale reprezintă informația de bază pe care se axează estimarea prejudiciului pentru exproprierea provizorie, dar este utilă și în situațiile evaluării bunurilor expropriate permanent;
- ✓ datele caracteristice pieței imobiliare: prețuri de vânzare și prețuri de ofertă bunurilor analogice, rata de absorbție, rata spațiilor libere și altele reprezintă o informație obligatorie, inclusiv în cazul evaluării în scopul exproprierii.

3. Aplicarea metodelor de evaluare

În cazul estimării valorii juste vor fi aplicate prevederile SIRF 13, conform cărora principalul obiectiv de utilizare a abordării de evaluare este estimarea prețului care va fi achitat în cazul unei tranzacții reglementate de vânzare a unui bun sau activ sau de transferul unei datorii între participanții de pe piață, la data de evaluare, în condițiile pieței curente. Trei dintre cele mai larg răspândite tehnici de evaluare sunt abordarea bazată pe piață, abordarea bazată pe cost și abordarea pe bază de venit. În unele cazuri, va fi adecvată o singură tehnică de evaluare (de exemplu, când se evaluează un activ sau o datorie utilizând prețuri cotate pe o piață activă pentru active sau datorii identice). În unele cazuri când de exemplu apare necesitatea de estimat valoarea pentru bunuri care sunt generatoare de venituri este recomandat aplicarea mai multor abordări și tehnici de evaluare.

În cazul când sunt utilizate mai multe abordări și tehnici de evaluare la determinarea valorii juste, este necesar să se țină cont de intervalul de valori obținute de rezultatele respective, după o analiză rezonabilă și obiectivă.

O evaluare la valoarea justă este punctul din acel interval care este cel mai reprezentativ pentru valoarea justă în circumstanțele date.

Pentru a îmbunătăți consecvența și comparabilitatea evaluărilor la valoarea justă și ale prezentărilor de informații conexe, Standardele Internaționale de Raportare Financiară stabilesc o repartizare a valorii juste care clasifică pe trei niveluri datele de intrare pentru tehnicile de evaluare utilizate pentru evaluarea valorii juste. La nivel ierarhic în cazul determinării valorii juste, prioritar se atribuie cel mai înalt nivel prețurilor cotate (care nu trebuie ajustate) pe piețe active pentru active sau datorii identice (date de intrare de nivelul 1).

Un nivel de prioritate mai mic se atribuie informațiilor/datelor de intrare neobservabile (date de intrare de nivelul 3) (132).

- ✓ Preponderent, exproprierii sunt supuse terenuri, valoarea cărora, inclusiv a terenurilor cu destinație agricolă, se indică în Regulamentul provizoriu a fi apreciată prin metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor. În scopul exproprierii, pentru aprecierea mărimii despăgubirii se indică a aplica metoda prețului normativ.

Problema constă în faptul că în localitățile rurale unde există piața prețurile negociate în cadrul tranzacțiilor sunt mai mici față de prețul normativ, iar în zonele apropiate de localități urbane, inclusiv de capitală, prețurile pieței sunt mai mari față de prețul normativ.

Procesul de expropriere a terenurilor influențează și piața funciară din zonele învecinate. Se observă legătura dintre creșterea prețurilor pentru terenurile care urmează a fi expropriate, cele amplasate în imediata lor apropiere și pentru loturile amplasate în vecinătatea zonei în care se va desfășura proiectul.

În figura 3.11 doar terenul simplu, care este amplasat la o distanță mare față de obiectul exproprierii, nu este influențat de decizia privind exproprierea, astfel valoarea acestuia se modifică în dependență de factorii care acționează pe piață cum ar fi nivelul inflației. (134)

Aceste terenuri comportă o stabilitate a valorii. Prin urmare, ele pot fi utilizate ca obiecte analogice în cadrul procedurii de evaluare a terenurilor supuse exproprierii, deoarece în diferite etape de implementare a proiectului, valoarea nu va avea diferențe considerabile, pentru aceste terenuri lipsind factorii speculativi.

În multe țări există problema speculației cu bunuri imobiliare, inclusiv cu terenuri care necesită a fi expropriate pentru utilitate publică. Soluționarea acestei probleme va ajuta la dezvoltarea și transparența pieței, la adoptarea deciziilor corecte privind proiectele de dezvoltare cu construcții capitale, evitând speculațiile pe piață privind schimbarea valorii terenurilor (138) (134)

Cele enunțate mai sus demonstrează că procesul de expropriere a bunurilor imobile afectează semnificativ piața imobiliară în ansamblu. Schimbările încep în etapa de așteptare, adică din momentul vehiculării deciziei privind construcția unui obiect pentru utilitate publică fără a fi anunțată data adoptării deciziei, între care, conform practicii, apare un interval mare de timp ce permite apariția tranzacțiilor speculative. Acest fapt duce la îmbogățirea unor proprietari și la cheltuieli nejustificate din fondurile administrațiilor publice (locale sau centrale) (134)

Legislația actuală, respectând condiția de determinare a despăgubirii ca mărime maximă dintre Prețul Normativ și Prețul de Piață, **conduce la majorarea nejustificată a cheltuielilor bugetare**, fapt confirmat prin calculele prezentate în studiile de caz. În SC1 la data evaluării din 2017 prețul normativ depășește valoarea de piață. Prin urmare, respectând legislația în vigoare, statul ar fi trebuit să achite cu 67% mai mult.

- ✓ Imobilele cu destinație locativă și comercială, de regulă, nu se supun exproprierii pentru utilitate publică, cu excepția unor construcții cu valoare culturală (istorică, arhitecturală) care sunt destinate viitoarelor generații.
- ✓ Evaluarea bunurilor imobile cu destinație industrială va fi realizată, aplicând metode din cadrul celor trei abordări în evaluare, iar în cazul unei piețe slab dezvoltate sau inexistenței acesteia se va aplica abordarea prin cost.

4. Reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale

Această etapă, în majoritatea cazurilor, în scopul exproprierii devine inutilă, deoarece concluzia evaluatorul o poate trage doar în baza unei singure metode sau abordări (în acest caz, poate fi efectuată reconcilierea internă în cadrul abordării, procedeu care diferă de reconcilierea rezultatelor a trei abordări).

Cele menționate permit a constata un grad înalt de subiectivism și problematizare a algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirilor în R.Moldova, fapt care a impus elaborarea unui algoritm propriu de estimare a despăgubirilor axat pe cele mai bune practici internaționale.

În paralel cu exproprierea permanentă pentru realizarea lucrărilor în interes comunitar se realizează și exproprierea provizorie a loturilor aferente, necesare pentru amplasarea materialelor de construcții, a tehnicii, pentru acces pe șantier. Proprietarii acestor loturi de asemenea sunt prejudiciați.

Conform art. 19 alin. 2 al Codului Civil, „prejudiciu patrimonial se consideră cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat)” (30).

Pentru estimarea prejudiciului patrimonial trebuie considerate prevederile Codului Civil art.19 (alin.5 și 6):

(5) „Repararea prejudiciului presupune repunerea persoanei lezate în situația în care s-ar fi aflat dacă prejudiciul nu se producea.

(6) În locul reparării prejudiciului patrimonial conform alin. (2) și (5), persoana lezată poate cere de la cel care răspunde de prejudiciu recuperarea întregului profit pe care acesta l-a obținut în legătură cu cauzarea prejudiciului. Această regulă se aplică doar dacă legea ori contractul prevede o asemenea formă de determinare a prejudiciului patrimonial sau dacă aplicarea unei asemenea forme de determinare a prejudiciului patrimonial este rezonabilă în împrejurările cazului” (30).

În practică, despăgubirea pentru exproprierea provizorie este estimată prin actualizarea profitului ratat pe perioada realizării lucrărilor de construcții. Însă daunele reale nu sunt luate în considerație, fapt care prejudiciază proprietarul.

Generalizând cele relatate, observăm că practica națională a estimării prejudiciului în cazul exproprierii pentru utilitate publică nu asigură respectarea principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor. Despăgubirea trebuie să acopere prejudiciul proprietarilor concomitent asigurându-se că nu vor exista cheltuieli nejustificate din bugetul public.

Practica actuală demonstrează prejudicierea statului prin lipsa unei certitudini cu privire la data estimării despăgubirilor, prejudicierea proprietarilor prin neconsiderarea unor categorii de daune, dar și prejudicierea ambelor părți prin lipsa unor prevederi metodologice privind estimarea despăgubirilor în scopul exproprierii.

3.3. Estimarea cuantumului despăgubirilor

Bazându-ne pe cele mai bune practici internaționale (81), în urma analizei lacunelor legislației naționale și practicii naționale în domeniul exproprierii pentru utilitate publică (31), a fost elaborată *Metodologia de estimare a cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova* cu următorul conținut cadru:

Procesul de evaluare

1. Procesul de evaluare a despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică cuprinde următoarele etape:

- a. termenii de referință;
- b. colectarea și analiza datelor;
- c. determinarea cuantumului despăgubirii;
- d. elaborarea raportului de evaluare.

2. Termenii de referință cuprind:

- a. Identificarea *evaluatorului*. Evaluatorul poate fi o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană juridică. Evaluatorul va include *confirmarea pe propria răspundere a lipsei conflictului de interese*. În situația în care evaluatorul are un interes sau o legătură personală / materială cu subiectul evaluării sau cu celelalte părți implicate în evaluare sau dacă există orice alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare, evaluatorul va refuza realizarea lucrării. Dacă evaluatorul are nevoie să apeleze la *asistență considerabilă din partea altor specialiști* pentru orice aspect al evaluării, trebuie prezentată clar natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe aceasta.
- b. *Identificarea clientului*.

- c. *Activul* (activele) supus(e) evaluării: trebuie clar identificat *activul subiect* al evaluării.
- d. *Dreptul de proprietate* asupra activului (activelor) supus(e) evaluării. Va fi identificat dreptul de proprietate și orice limitări, grevări ale acestuia.
- e. *Scopul evaluării*: constă în estimarea cuantumului despăgubirilor.
- f. *Tipul valorii utilizate*: valoarea echitabilă.
- g. *Data evaluării*: data evaluării va corespunde cu data declarării utilității publice.
- h. *Natura și amploarea investigațiilor evaluatorului și oricare limitări ale acestora*. Vor fi indicate orice limitare sau restricție a inspecției, investigațiilor și/sau a analizei din cadrul evaluării.
- i. *Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluatorul*. Trebuie specificate natura și sursă oricăror informații pe care se va baza evaluarea, precum și amploarea oricărei verificări a informațiilor ce urmează a fi făcută pe durata procesului de evaluare.
- j. *Ipoteze și/sau ipoteze speciale semnificative*. Trebuie specificate toate ipotezele și ipotezele speciale semnificative formulate pe durata realizării și raportării evaluării.

3. Colectarea și analiza datelor. În cadrul acestei etape vor fi colectate datele necesare pentru evaluare și analizat impactul acestora asupra valorii estimate. Va fi studiată piața imobiliară în ansamblu și segmentele de piață concrete. Vor fi colectate și analizate de evaluator următoarele categorii de date:

- a. datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil;
- b. datele specifice subiectului evaluării: modul de utilizare, costurile de construcție, deprecierea, veniturile și cheltuielile operaționale;
- c. datele specifice pieței imobiliare: prețurile de vânzare și prețurile ofertei obiectelor analogice, dinamica tranzacțiilor înregistrate, rata de absorbție și altele.

4. Determinarea cuantumului despăgubirii. Cuantumul despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică se va determina prin următoarea relație:

$$D = VE + CS + PR1 + PR2 \quad (3.2)$$

în care: D – despăgubirea; VE – valoarea echitabilă; CS – cheltuieli suportate; PR1 – profitul ratat în anul curent; PR2 – profitul ratat viitor (în cazul când poate fi argumentat, de exemplu profitul din comercializarea vinului pentru care au fost semnate contracte de comercializare). Valoarea echitabilă și cheltuielile suportate reprezintă dauna reală ($DR = VE + CS$). Dauna reală și profitul ratat reflectă prejudiciul patrimonial ($PP = DR + PR$).

5. Elaborarea raportului de evaluare constituie etapa finală a procesului de evaluare. Raportul de evaluare este un act întocmit de evaluator prin care este justificată estimarea valorii despăgubirii (139).

Determinarea cuantumului despăgubirii

1. VALOAREA ECHITABILĂ. Este componenta de bază și cea mai importantă a despăgubirii. Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părți identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate.
2. În cazul constatării lipsei sau subdezvoltării pieței funciare / imobiliare (mai puțin de 5 tranzacții în medie anuală în ultimii 3 ani) în zona exproprierii bunurilor imobile, Valoarea Echitabilă va fi egală cu Prețul Normativ, determinat conform prevederilor Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.
3. În cazul existenței pieței imobiliare / funciare în zona exproprierii, Valoarea Echitabilă a al bunului imobil va fi estimată conform metodologiei expuse în Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile cu următoarele concretizări:
 - 3.1. Premisa evaluării este utilizarea bunului înainte de declararea utilității publice.
 - 3.2. Abordarea prin piață. În cazul în care data evaluării diferă mai mult de 6 luni de data adoptării deciziei de realizare a proiectului în scopul utilității publice, obiectele analogice considerate în evaluare vor fi selectate din cele amplasate la o distanță suficientă pentru a exclude influența factorului speculativ asupra prețurilor tranzacțiilor / ofertelor.
 - 3.3. Evaluarea terenurilor va fi efectuată prin metoda comparației directe și/sau metoda capitalizării directe (sau metoda actualizării fluxurilor de numerar pentru terenuri cu plantații multianuale).
4. **Conform art. 19 (alin 2)** *„Se consideră prejudiciu patrimonial cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat)”*
5. Dauna reală cuprinde valoarea echitabilă și cheltuielile suportate.
6. CHELTUIELILE SUPORTATE cuprind cheltuielile efectiv suportate de către proprietar pe parcursul ultimului ciclu vegetal pentru prelucrarea, întreținerea și/sau sporirea fertilității solului (de exemplu: au fost suportate cheltuieli de fertilizare a solului, au fost realizate lucrări de însămânțare, au fost realizate lucrări de prelucrare a plantelor contra dăunătorilor

- etc.) precum și cheltuieli adiționale suportate de proprietarul imobilului expropriat (de exemplu cheltuieli notariale).
7. PROFITUL RATAT CURENT este profitul anticipat în anul în care s-a realizat exproprierea. Profitul ratat curent va fi estimat doar în cazul în care proprietarul a suportat cheltuieli operaționale în ciclul vegetal curent.
 8. PROFITUL RATAT VIITOR. Mărimea pierderilor suportate de proprietarul terenului sau de deținătorul dreptului de folosință a terenului în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe generează profitul ratat. Evaluatorul va analiza legislația în vigoare și contractele încheiate între proprietarul terenului și persoanele terțe cu scopul de a determina tipurile și mărimile obligațiilor suportate de proprietari în legătură cu neîndeplinirea condițiilor contractuale condiționată de exproprierea proprietății. Mărimea prejudiciilor constatate în procesul analizei contractelor se va determina în conformitate cu condițiile contractuale.
 9. Profitul ratat va fi determinat prin metodele abordării prin venit.
 10. Pentru estimarea despăgubirilor în cazul exproprierii provizorii se va aplica metoda actualizării fluxurilor de numerar. Perioada de prognoză va corespunde perioadei de realizare a lucrărilor de construcții majorată cu componenta sezonieră (în cazul depășirii perioadei de plantare a culturilor și imposibilității pentru proprietar a căpătării profitului în anul curent).
 11. În cazul în care durata de timp dintre data evaluării și perioada de achitare a despăgubirii depășește 1 an calendaristic, quantumul despăgubirii va fi actualizat. Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata de bază estimată de BNM plus 9 puncte procentuale pe an.

3.3.1. Studiu de caz. Determinarea quantumului despăgubirilor pentru un teren agricol liber

Vom exemplifica utilizarea metodologiei propuse în baza studiului de caz 1 examinat în paragraful 3.1. Vom presupune că proprietarul nu a suportat cheltuieli operaționale de fertilizare, prelucrare a solului înainte de expropriere. Această supoziție este, de regulă, tacit aplicată în evaluările realizate în cadrul proiectelor de expropriere realizate.

Prin urmare, valoarea echitabilă pentru un hectar de teren agricol estimată conform prevederilor legislației în vigoare la data de 09.06.2017 constituia 38,6 mii lei, iar la data de 01.07.2020 constituia 86,6 mii lei. Prețul normativ al unui hectar de teren amplasat în satul Ghelăuza constituia 64.588.16 lei [1242,08 lei/grad*ha x 52 grade (anexa 5)].

Respectiv, mărimea despăgubirii va fi determinată în baza valorii echitabile (tab.3.20).

Tabelul 3.20. Determinarea cuantumului despăgubirii pentru un hectar de teren agricol neprelucrat

Nr.	Denumirea	Indicator	Note	Data evaluării		Sursa
				09.06.2017	01.07.2020	
1	2	3	4	5	6	7
1	Valoarea echitabilă	VE	metoda comparației directe	38,647	86,642	Tabelul 3.6 Tabelul 3.7
2	Cheltuieli suportate (inclusiv):	CS		348	693	
		Prelucrarea solului	Lipsă			
		cheltuieli notariale (% din VE)	(de la 50 mii-100 mii - 0,9%; de la 100 mii-200 mii -0,8%)	348	693	http://alapopa.md/2020/03/03/impozitele-la-vanzare-cumparare-imobil-apartament-anul-2019-2020-ce-impozite-sunt-necesare-a-fi-achitate-in-urma-incheierii-tranzactiei-de-vanzare-cumparare-in-anul-2019-2020/
3	Profit ratat curent	PR1	Lipsă			
4	Profit ratat viitor	PR2	Lipsă			
5	Dobânda de întârziere	DÎ	$Rata = Rata\ de\ bază\ BNM + 9\%$	18 653	x	Tabelul 3.21
6	Despăgubire	D		57 648	87 335	

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.21. Determinarea valorii dobânzii de întârziere

Rata de bază BNM	Data	Datoria, lei	Dobânda, +9%	Dobânda de întârziere cumulativă, lei
9	6/9/17	38,995.00		
9	6/10/17		19.23	19.23
9	6/11/17		19.23	38.46
9	6/12/17		19.23	57.69
9	6/13/17		19.23	76.92
9	6/14/17		19.23	96.15
9	6/15/17		19.23	115.38
9	6/16/17		19.23	134.61
9	6/17/17		19.23	153.84
9	6/18/17		19.23	173.07
9	6/19/17		19.23	192.30
9	6/20/17		19.23	211.53
9	6/21/17		19.23	230.76
9	6/22/17		19.23	250.00
9	6/23/17		19.23	269.23
9	6/24/17		19.23	288.46
9	6/25/17		19.23	307.69

9	6/26/17		19.23	326.92
9	6/27/17		19.23	346.15
9	6/28/17		19.23	365.38
9	6/29/17		19.23	384.61
9	6/30/17		19.23	403.84
8	7/1/17		3341.82	3,745.66
6.5	1/1/18		6044.23	9,789.88
6.5	1/1/19		6044.23	15,834.11
5.5	1/1/20		2819.39	18,653.50
Total la 01.07.2020				18 653,50

Sursa: elaborat de autor.

În urma calculelor constatăm:

1. La data de 09.06.2017 prețul normativ al terenului amplasat în satul Ghelăuza depășește valoarea echitabilă estimată în baza ofertelor de piață.
2. Piața terenurilor agricole la 09.06.2017 în zona gazoductului Ungheni-Chișinău există în măsură suficientă pentru a estima valoarea echitabilă.
3. În cazul în care data evaluării despăgubirilor ar fi corespuns cu data declarării utilității publice (09.06.2017), mărimea despăgubirii care urma a fi achitată în 2020 ar fi fost cu 34% mai mică pentru fiecare hectar de teren.

3.3.2. Studiu de caz. Estimarea cuantumului despăgubirilor pentru un teren cu plantații multianuale

Vom exemplifica utilizarea metodologiei propuse în baza studiului de caz 2 examinat în paragraful 3.1 – Exproprierea lotului de teren cu plantații de viță de vie.

În urma analizei pieței funciare constatăm existența numărului de oferte și tranzacții suficiente pentru a afirma existența pieței. Valoarea echitabilă o vom prelua din exemplul anterior. Prețul normativ (determinat în scop consultativ) al unui hectar în com. Rădeni constituie 70798,56 lei [1242,08 lei/grad*ha x 57 grade (anexa 5)].

Cheltuielile suportate de către proprietar în prima jumătate a anului cuprind 4855 lei/ha în 2017 și 5175 lei/ha în 2020.

Profitul ratat curent va fi determinat în funcție de lucrările efectiv realizate în anul curent până la expropriere, volumul roadei așteptate și prețurile curente de piață.

Profitul ratat viitor va fi determinat în baza prevederilor contractelor semnate între proprietarul plantației și cumpărătorii strugurilor și ai vinului. Presupunem că proprietarul a semnat un contract de comercializare a întregii roade de struguri pe o durată de 5 ani.

Tabelul 3.22. Determinarea profitului ratat viitor în condițiile anului 2017

Nr.	Denumirea indicilor	Un. Mas.	Perioada de calcul			
			2018	2019	2020	2021
1	2	3	5	6	7	8
1	Producție globală	t/ha	6.83			
2	Prețul de comercializare	lei/t/ha	3929	3793	5613	6126
3	Venitul potențial brut	lei/an	26835	25906	38337	41842
4	Coeficientul de rod		1	1	1	1
5	Venitul brut efectiv	lei/an	26835	25906	38337	41842
6	Cheltuieli de prelucrare	lei/an	2684	2591	3834	4184
8	Cheltuieli de marketing	lei/an	1342	1295	1917	2092
9	Cheltuieli neprevăzute	lei/an	1342	1295	1917	2092
10	Impozit pe venit	lei/an	3220	3109	4600	5021
11	Profit ratat	lei/an	18248	17616	26069	28453
12	Rata de actualizare	%/an	22.00			
13	Coeficienți de actualizare		1.0000	0.8197	0.6719	0.5507
14	Profit ratat actualizat la data evaluării	lei/ha	18248	14440	17515	15669
15	Profit ratat viitor	lei/ha	65,871			

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.23. Determinarea profitului ratat viitor în condițiile anului 2020

Nr.	Denumirea indicilor	Un. Mas.	Perioade de calcul			
			2021	2022	2023	2024
1	2	3	5	6	7	8
1	Producție globală	t/ha	9.88			
2	Costul producției globale	lei/t/ha	6126	6686	7,298	7,965
3	Venitul potențial brut	lei/an	37475	38224	38989	39769
4	Coeficientul de rod		1	1	1	1
5	Venitul brut efectiv	lei/an	37475	38224	38989	39769
6	Baza de impozitare	lei/an	37475	38224	38989	39769
7	Cheltuieli de prelucrare	lei/an	2737	2642	3910	4268
8	Cheltuieli de marketing	lei/an	1874	1911	1949	1988
9	Cheltuieli neprevăzute	lei/an	1874	1911	1949	1988
10	Impozit pe venit	lei/an	4497	4587	4679	4772
11	Profit ratat	lei/an	26493	27173	26501	26752
12	Rata de actualizare	%/an	14.14			
13	Coeficienți de actualizare		1.0000	0.8197	0.6719	0.5507
14	Profit ratat actualizat la data evaluării	lei/ha	26493	22273	17805	14732
15	Profit ratat	lei/ha	81,303			

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.24. Determinarea cuantumului despăgubirii pentru un hectar de teren agricol cu plantații de viță de vie

Nr.	Denumirea	Indicator	Note	Anul		Sursa
				2017	2020	
1	2	3	4	5	6	7
1	Valoarea echitabilă	VE	Abordarea prin piață și prin venit	184,407	308,537	Tabelul 3.18
2	Cheltuieli suportate (inclusiv):	CS		7140	9312	
		<i>cheltuieli de prelucrare a plantației</i>		4855	6074	
		<i>cheltuieli de marketing</i>		809	1386	
		<i>cheltuieli notariale (% din VE)</i>	<i>100.001 – 200.000 lei = 0,8%; 200.001 – 400.000 lei = 0,6%</i>	1475	1851	http://alapopa.md/2020/03/03/impozitele-la-vanzare-cumparare-imobil-apartament-anul-2019-2020-ce-impozite-sunt-necesare-a-fi-achitate-in-urma-incheierii-tranzactiei-de-vanzare-cumparare-in-anul-2019-2020/
3	Profit ratat curent	PR1		22010	39955	Tabelul 3.16 Tabelul 3.17
4	Profit ratat viitor	PR2		65871	81303	Tabelul 3.22 Tabelul 3.23
5	Dobânda de întârziere	DÎ		133666	x	Tabelul 3.25
6	Despăgubirea	D		413,094	439,106	

Sursa: elaborat de autor.

Tabelul 3.25. Determinarea valorii dobânzii de întârziere

Rata de bază BNM	Data	Datoria, lei	Dobânda, +9%	Dobânda de întârziere cumulativă, lei
9	6/9/17	279,427.89		
9	6/10/17		137.80	137.80
9	6/11/17		137.80	275.60
9	6/12/17		137.80	413.40
9	6/13/17		137.80	551.20
9	6/14/17		137.80	689.00
9	6/15/17		137.80	826.80
9	6/16/17		137.80	964.60
9	6/17/17		137.80	1,102.40
9	6/18/17		137.80	1,240.20
9	6/19/17		137.80	1,378.00
9	6/20/17		137.80	1,515.80
9	6/21/17		137.80	1,653.60
9	6/22/17		137.80	1,791.40
9	6/23/17		137.80	1,929.20
9	6/24/17		137.80	2,067.00

Rata de bază BNM	Data	Datoria, lei	Dobânda, +9%	Dobânda de întârziere cumulativă, lei
9	6/25/17		137.80	2,204.80
9	6/26/17		137.80	2,342.60
9	6/27/17		137.80	2,480.40
9	6/28/17		137.80	2,618.20
9	6/29/17		137.80	2,756.00
9	6/30/17		137.80	2,893.80
8	7/1/17		23946.59	26,840.39
6.5	1/1/18		43311.32	70,151.71
6.5	1/1/19		43311.32	113,463.03
5.5	1/1/20		20203.02	133,666.05
Total la 01.07.2020				133 666,05

Sursa: elaborat de autor.

În urma calculelor efectuate constatăm:

1. La data de 09.06.2017 prețul normativ al terenului amplasat în com.Rădeni este mult mai mic față de valoarea echitabilă estimată în baza ofertelor de piață.
2. Piața terenurilor cu plantații la 09.06.2017 în zona gazoductului Ungheni-Chișinău exista în măsură suficientă pentru a estima valoarea echitabilă.
3. În cazul în care data evaluării despăgubirilor ar fi corespuns cu data declarării utilității publice (09.06.2017), mărimea despăgubirii care urma a fi achitată în 2020 în conformitate cu metodologia propusă ar fi fost mai mică. Conform supozițiilor aplicate în calcule pentru obiectul evaluării, reducerea ar fi de cca 6% la fiecare hectar de teren. În funcție de situațiile concrete aceste diferențe ar fi mai mari.

3.4. Concluzii la capitolul 3

În urma analizei influenței exproprierii asupra pieței imobiliare s-a constatat impactul incontestabil al proiectului asupra deciziilor de a vinde loturile de teren agricol amplasate în zonele aferente proiectului de construcție, fapt confirmat prin sporul numărului tranzacțiilor înregistrate cu terenuri agricole în regiunea traversată de conducta de gaze naturale. Acest impact considerabil (sporul net al numărului de tranzacții constituie 27%) se observă pe parcursul a doi ani: în anul precedent și anul adoptării Legii privind declararea utilității publice.

În scopul analizei prețurilor de piață și impactul exproprierii asupra acestora au fost examinate două studii de caz: teren agricol și teren cu plantații multianuale. Calculele efectuate au permis să constatăm sporul considerabil al valorii de piață în perioada 2020 (când s-a decis achitarea despăgubirilor) față de 2017 (când s-a adoptat decizia de declarare a utilității publice). Pentru lotul de teren agricol (considerat fără suportarea cheltuielilor sezoniere până la expropriere) sporul de valoare constituie cca 141%. Pentru terenul cu plantații de viță de vie examinat sporul valorii, în condiții comparabile, constituie 67%.

Pentru a asigura principiile corectitudinii și echității sociale, pentru a exclude influența asupra valorii echitabile care urmează a fi determinată în procesul exproprierii, pentru a evita pe viitor conflicte de genul celor existente la moment (unele dintre care se examinează în instanță deja de cca 10 ani) propunem modificări/concretizări ale procesului exproprierii în condițiile R.Moldova, axându-ne pe cele mai bune practici internaționale (tab.3.19). Propunerile respective vor permite asigurarea respectării în procesul exproprierii a principiilor echivalenței, flexibilității, asigurării egale a intereselor, corectitudinii și transparenței.

Drept urmare a cercetării efectuate, propunem modificarea prin concretizare a etapelor procesului de expropriere în următoarea redacție:

1. Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile (elaborarea studiului de fezabilitate, inclusiv estimarea prealabilă a despăgubirilor pentru proprietățile expropriate) și numai în cazul în care concomitent este demonstrată necesitatea exproprierii (nu există alternative) și există toate condițiile pentru expropriere.
2. În baza rezultatelor cercetării prealabile va fi adoptată decizia privind declararea utilității publice de interes național și de interes local și aprobat proiectul tehnico-economic (privind utilizarea bunurilor expropriate).
3. Expropriatorul va emite actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local.
4. Expropriatorul va aduce la cunoștință publică actul emis prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat obiectul exproprierii prin publicarea în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
5. În termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice proprietarul obiectului exproprierii este informat în scris.
6. Notificarea va cuprinde și despăgubirea oferită de către Expropriator proprietarului bunului expropriat.
7. După primirea notificării, proprietarul și titularul de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii sunt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.
8. Proprietarul va anunța Expropriatorul privind acordul sau dezacordul față de mărimea despăgubirii propuse.
9. În cazul dezacordului proprietarului cu valoarea despăgubirii oferite, mărimea acesteia va fi determinată de către Comisia de evaluare.
10. În urma negocierilor vor fi semnate acordurile de transmitere a drepturilor de proprietate.

Modificările propuse în cadrul procesului exproprierii în R.Moldova vor permite asigurarea implementării corecte a procesului și excluderea influenței asupra valorii echitabile, care urmează a fi stabilită în procesul exproprierii

Considerăm modelul de estimare a despăgubirii practicat în Germania un model corect și social echitabil, care poate sta la baza modelului de calcul în Republica Moldova. Modelul este axat pe valoarea echitabilă a bunului expropriat.

Recomandăm considerarea datei evaluării despăgubirii de către Comisia de evaluare identică cu data la care are loc luarea deciziei cu privire la declararea utilității publice.

Propunem crearea unei structuri ad-hoc numită *Departament de expropriere* cu două direcții: Gestiunea proiectului și Comisia de evaluare. Comisia de evaluare se propune a fi creată din trei evaluatori independenți calificați conform legislației R.Moldova.

În urma analizei algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în R. Moldova, constatăm că legislația (Codul Civil al RM) prevede despăgubirea pentru prejudiciul patrimonial (la cauzele prejudicierii putem referi și exproprierea) în mărimea daunei reale, profitului ratat și prejudiciului viitor potențial. Dauna reală cuprinde atât cheltuielile suportate, cât și reducerea valorii bunului imobil.

Codul civil nu indică tipul de valoare care urmează a fi evaluat pentru a determina mărimea despăgubirii. Însă formularea „suma de bani care va fi achitată de către creditorul, pe cât este posibil, în cazul în care s-ar fi aflat dacă obligația ar fi fost executată în mod corespunzător” indică posibilitatea aplicării valorii de piață, valorii juste sau a valorii echitabile.

Totodată, formularea „Aceste despăgubiri acoperă dauna suferită real (inclusiv cheltuielile suportate și reducerea valorii bunului) și profitul ratat de creditor” descifrează componentele despăgubirii, care cu referire la procesul de expropriere reprezintă valoarea bunului, cheltuielile suportate (adiționale) și profitul ratat.

În urma analizei algoritmului de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova, în baza legislației în domeniul evaluării bunurilor imobile, observăm că practica națională a estimării prejudiciului în cazul exproprierii pentru utilitate publică nu asigură respectarea principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor:

- oricare dintre cele trei tipuri de valori (valoarea justă, valoarea echitabilă, valoarea de piață) poate fi estimat în scopul exproprierii;
- valoarea estimată depinde de opinia subiectivă, cunoștințele, experiența și nivelul de competențe ale evaluatorului;
- lipsa informației privind data evaluării în legislația națională, având în vedere importanța acesteia (demonstrată mai sus);
- există particularități în aplicarea metodelor în evaluare care trebuie considerate în calcule, particularități care la discreția evaluatorului pot prejudicia fie statul, fie proprietarul bunului imobil;

- legislația actuală, respectând condiția de determinare a despăgubirii ca mărime maximă dintre Prețul Normativ și Prețul de Piață, conduce la majorarea nejustificată a cheltuielilor bugetare.

Despăgubirea trebuie să acopere prejudiciul proprietarilor, concomitent asigurându-se că nu vor exista cheltuieli nejustificate din bugetul public. Practica actuală demonstrează prejudicierea statului prin lipsa unei certitudini cu privire la data estimării despăgubirilor, prejudicierea proprietarilor prin neconsiderarea unor categorii de daune, dar și prejudicierea ambelor părți prin lipsa unor prevederi metodologice privind estimarea despăgubirilor în scopul exproprierii.

Propunem spre aplicare metodologia de estimare a mărimii despăgubirilor elaborată de autor în urma analizei practicii internaționale și naționale privind estimarea cuantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică.

Aplicabilitatea metodologiei elaborate este demonstrată prin două studii de caz, în care se constată eficiența pentru bugetul public (studiul de caz 3.3.1) printr-o economie potențială de 34%, pe de o parte, și neprejudicierea proprietarilor (studiul de caz 3.3.2) pe de altă parte.

CONCLUZII GENERALE ȘI RECOMANDĂRI

Cercetarea aspectelor teoretico-aplicative și practice a problemei exproprierii bunurilor imobile în condițiile R.Moldova a permis formularea următoarelor **concluzii**:

1. Dezvoltarea durabilă a orașelor și comunităților este posibilă doar printr-un management eficient al proprietății publice. Exproprierea reprezintă un instrument eficient accesibil APL și APC de rând cu privatizarea, parteneriatele public-private, precum și derivatele acestora. Exproprierea bunurilor imobile este necesară și utilă întru *soluționarea problemelor sociale* (asigurarea comunității cu locuințe, instituții de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție socială și alte obiective ce fac obiectul și sarcina administrațiilor publice), *asigurarea colaborării internaționale* (terenuri pentru ambasade, consulate, reprezentanțe ale țărilor străine și a organismelor internaționale), *protecția mediului* (terenuri necesare pentru organizarea grădinilor publice și cimitirelor, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii), *prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale* (cutremure, inundații, alunecări și prăbușiri de terenuri), *apărarea țării* și asigurarea ordinii publice și a securității naționale; *salvarea și protejarea valorilor culturale și istorice* de o importanță de excepție pentru sentimentele naționale ale poporului, *dezvoltarea infrastructurii*.
2. În R.Moldova din ultimele decenii exproprierea este utilizată în special în scopul dezvoltării infrastructurii (reconstrucția drumurilor; construirea, reconstruirea sistemelor de irigare; portul liber internațional Giurgiulești; calea ferată; construcția conductei de gaz; linii electrice de înaltă tensiune; pentru construcții). **Cadrului legal** ce reglementează procesul de expropriere a bunurilor imobile în Republica Moldova este unul relativ nou și respectiv incomplet, fapt care a condus la apariția multor litigii. Pe durata a ultimilor 12 ani (2008-2020) 14,14% din suprafața terenurilor necesare realizării proiectelor pentru utilitate publică au fost expropriate prin deciziile instanțelor de judecată, 95,75% din acestea aparțin proiectului de construcție a Portului Liber Internațional Giurgiulești (multe până în prezent nu sunt soluționate). **Cadrul procedural** al exproprierii terenurilor nu consideră impactul etapelor exproprierii asupra mărimii despăgubirii ce urmează a fi achitate proprietarilor. **Modalitatea determinării cuantumului despăgubirii**, inclusiv determinarea mărimii prejudiciilor și a venitului ratat este o întrebare stringentă atât pentru evaluatori bunurilor imobile implicați în procesul de estimare a valorii bunurilor supuse exproprierii, cât și pentru specialiști din alte domenii, inclusiv judecători, avocați, experți judiciari, dat fiind faptul că litigiile legate de mărimea cuantumului despăgubirii se soluționează în instanța de judecată.

3. În conformitate cu legislația R.Moldova despăgubirile ce se cuvin proprietarului le determină experții. Însă, rămâne deschisă întrebarea: care experți determină valoarea despăgubirii, cine sunt acestea, ce calificare trebuie să posede?
4. Cadrul metodologic existent ce reglementează exproprierea bunurilor imobile în scopuri publice este foarte vag. Nu există o metodologie unică pentru estimarea mărimii despăgubirii în cazul exproprierii și nu există nici note explicative (ghiduri profesionale) pentru evaluatorii calificați ai bunurilor imobile din R.Moldova. Contravaloarea achitată proprietarului în procesul exproprierii în diverse acte legislative diferă: despăgubire, preț de piață, preț normative, avantaj ratat, daună reală, profit ratat. Evaluatorii antrenați în procesul de expropriere estimează valoarea „despăgubirilor” în funcție de cunoștințele și experiența personală, fapt care sporește nivelul de subiectivism al rezultatelor.
5. Experiența internațională în marea majoritate a cazurilor se rezumă la exproprierea în scopul dezvoltării infrastructurii. Analiza gradului de dezvoltare a infrastructurii permite a constata un grad înalt de dezvoltare în așa țări precum Germania, Norvegia și Polonia, o dezvoltare medie în Rusia și România, și un nivel relativ scăzut al dezvoltării infrastructurii în Ucraina. Exproprierea în țările vizate posedă atât elemente comune cât și deosebiri principiale. Comun pentru toate țările este existența unui cadru legislativ specific exproprierii care pune accent pe două condiții care trebuie întrunite pentru declararea utilității publice: (1) realizarea lucrărilor doar pentru scopuri publice, (2) cu dreptă și prealabilă despăgubire. Procesul de expropriere posedă trăsături comune însă un diferit nivel de detaliere (cu excepția Norvegiei unde 95% de cazuri se soluționează prin acorduri și nu se ajunge la procedura de expropriere). Specific Germaniei este posibilitatea de a iniția procesul de expropriere nu doar de către organele publice dar și de persoanele private în caz că în rezultat este asigurată sau sporită bunăstarea populației. Diferă între țări și componentele despăgubirii acordate în procesul exproprierii, cu toate că toți sunt de acord că „compensația corespunzătoare” ar trebui să permită proprietarului anterior să cumpere o altă proprietate cu aceleași caracteristici ca cea expropriată. De asemenea opinii diferite sunt asupra datei la care are loc evaluarea/determinarea mărimii despăgubirii și cine (persoana/instituția/organul) se ocupă de estimarea despăgubirilor. Astfel, experiența internațională a permis punctarea principalilor aspecte care influențează procesul de expropriere: *cadru legislativ* (legile de bază), *cadru procedural* al exproprierii, *despăgubirea* (tipul valorii pe care se bazează despăgubirea), *data estimării* despăgubirii și *cine estimează* mărimea despăgubirilor.
6. Un domeniu important de utilitate a exproprierii este păstrarea patrimoniului cultural / arhitectural al națiunii. Asupra patrimoniului arhitectural influențează diverși factori care generează atât pericole „efective” cât și pericole „potențiale”. Pierderea sau diminuarea

valorii istorico-culturale este o problemă internațională asupra căreia lucrează echipe de specialiști din diferite domenii. Una din modalitățile de păstrare a patrimoniului cultural este exproprierea cu conservarea ulterioară a acestuia. Practica României și Turciei ne demonstrează eficiența exproprierii pentru păstrarea bunurilor imobile cu valoare națională.

7. În R.Moldova există cadrul general de evaluare a bunurilor imobile conform prevederilor internaționale însă lipsește cadrul metodologic de estimare a mărimii despăgubirilor în cazul exproprierii bunurilor imobile. Din punctul de vedere al teoriei și practicii internaționale a evaluării bunurilor imobile calculul despăgubirii în cazul exproprierii pentru utilitate publică implică utilizarea a trei abordări de bază în evaluare. Pentru estimarea mărimii despăgubirii pot fi aplicate diferite metode. Diverse componente ale despăgubirii se determină aplicând metode din cadrul a diferitor abordări adecvate situației concrete. Cadrul metodologic național privind evaluarea terenurilor nu diferă esențial de prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare.

8. În baza studiului de caz „Construcția conductei de gaze pe direcția Ungheni–Chișinău” a fost demonstrată importanța și impactul **datei evaluării** asupra mărimii despăgubirilor achitate de APL și APC pentru exproprierea terenurilor. Analiza datelor statistice privind evoluția tranzacțiilor cu bunuri imobile în zonele aferente exproprierii a demonstrat impactul considerabil al proiectului asupra pieței funciare în zona data pe durata a doi ani: în anul ce precedă și anul adoptării Legii privind declararea utilității publice (rata medie a numărului tranzacțiilor în cele nouă raioane, amplasate în vecinătate geografică față de traseul conductei de gaze, în comparație cu rata medie a numărului tranzacțiilor în raioanele traversate de conductă este mai mică cu 13% – 18% în funcție de an. Numărul tranzacțiilor în anul 2018 față de 2015, perioada anterioară proiectului, a crescut cu 27% în comparație cu zonele mai îndepărtate de conducta de gaze). Iar în urma calculelor comparative (p.3.1.1 și p.3.1.2) constatăm că din bugetul de stat se achită cu 140,5% mai mult pentru un ha de teren agricol și cu 67,3% mai mult pentru suprafețele cu viță de vie (în condițiile proiectului examinat).

9. Algoritmul de calcul al cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova posedă un grad înalt de subiectivism și problematizare. Practica națională a estimării prejudiciului în cazul exproprierii pentru utilitate publică nu asigură respectarea principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor. Despăgubirea trebuie să acopere prejudiciul proprietarilor concomitent asigurându-se că nu vor fi cheltuieli nejustificate din bugetul public. Practica actuală ne demonstrează: prejudicierea statului prin lipsa unei certitudini cu privire la data estimării despăgubirilor; prejudicierea proprietarilor prin neconsiderarea unor categorii de daune, dar și prejudicierea ambelor părți prin lipsa unor

prevederi metodologice privind estimarea despăgubirilor în scopul exproprierii. În particular: deoarece nu este indicat tipul valorii estimate în scopul exproprierii, poate fi estimată oricare din trei tipuri de valori: valoarea justă, valoarea echitabilă sau valoarea de piață. Ne fiind specificată premisa valorii (sau utilizarea presupusă), în conformitate cu care se stabilește tipul, valoarea va depinde de opinia subiectivă, cunoștințele, experiența și nivelul de competențe a evaluatorului. În funcție de data evaluării – colectarea și analiza datelor diferă în scopul exproprierii. Amplasarea obiectelor analogice deține un rol principal în procesul evaluării în scopul exproprierii, în special pentru a evita influența factorilor speculativi.

În scopul dezvoltării cadrului metodologic al exproprierii bunurilor imobile în R.Moldova și asigurării implementării eficiente propunem următoarele

concretizări procedurale:

1. Propunem modificarea procesului de expropriere prin concretizarea etapelor, după cum urmează (cu cursiv) [3.1.3, Anexa 3]:
 - a. Exproprierea se va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile (*elaborarea studiului de fezabilitate, inclusiv estimarea prealabilă a despăgubirilor pentru proprietățile expropriate*) și numai în cazul în care *concomitent este demonstrată necesitatea exproprierii (nu există alternative)* și există toate condițiile pentru expropriere.
 - b. *În baza rezultatelor cercetării prealabile va fi adoptată decizia privind declararea utilității publice de interes național și de interes local și aprobat proiectul tehnico-economic (privind utilizarea bunurilor expropriate).*
 - c. Expropriatorul va emite actul de declarare a utilității publice de interes național și de interes local.
 - d. Expropriatorul va aduce la cunoștință publică actul emis prin afișare la sediul consiliului local în a cărui rază este situat obiectul exproprierii, prin publicare în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
 - e. În termen de 10 zile de la publicarea actului de declarare a utilității publice proprietarul obiectului exproprierii este informat în scris.
 - f. *Notificarea va cuprinde și despăgubirea oferită de către Expropriator proprietarului bunului expropriat.*
 - g. *După primirea notificării, proprietarul și titularii de alte drepturi reale asupra obiectului exproprierii sunt obligați să ia măsurile de conservare a acestui obiect.*
 - h. *Proprietarul va anunța Expropriatorul privind acordul sau dezacordul față de mărimea despăgubirii propuse.*

- i. *În cazul dezacordului proprietarului cu valoarea despăgubirii oferite, mărimea acesteia va fi determinată de către Comisia de evaluare.*
 - j. *În urma negocierilor vor fi semnate acordurile de transmitere a drepturilor de proprietate.*
2. Propunem crearea unei structuri ad-hoc numită „Departament de expropriere” cu două direcții: *Comisia de evaluare* menționată la etapa „i” a procedurii de expropriere recomandate și Gestiunea proiectului. Recomandăm componența Comisiei din 3 evaluatori independenți calificați conform legislației R.Moldova. [3.1.3.]
 3. Recomandăm adaptarea experienței Turciei și României cu privire la exproprierea bunurilor istorico-culturale în vederea asigurării protejării și conservării acestora pentru viitoarele generații. [2.4.]

concretizări și elaborări metodologice:

1. Propunem concretizarea tipului de valoare estimată în calitate de bază a mărimii despăgubirii în cazul exproprierii. Propunem aplicarea tipului de valoare „Valoarea echitabilă” definite în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 104, ediția 2017, alin 50): ***prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părți identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate.*** [2.2. și 3.1.3.]
2. Propunem a considera data estimării despăgubirii de către Comisia de evaluare în corespundere cu data la care are loc luarea deciziei cu privire la declararea utilității publice. Perioada optimă pentru luarea deciziei de expropriere sunt lunile octombrie – februarie, perioadă în care proprietarul a strâns roada, dar încă nu a efectuat cheltuieli considerabile pentru următorul ciclu agricol. [3.1.2.]
3. Propunem determinarea quantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică prin următoarea relație: $D = VE + CS + PR1 + PR2$. În care: D – despăgubirea, VE – valoarea echitabilă, CS – cheltuieli suportate, PR1 – profit ratat în anul curent, PR2 – profitul ratat viitor (în caz că poate fi argumentat, spre exemplu profitul din comercializarea vinului pentru care au fost semnate contracte de comercializare). Valoarea echitabilă și cheltuielile suportate reprezintă daună reală ($DR = VE + CS$). Dauna reală și profitul ratat reflectă prejudiciul patrimonial ($PP=DR+PR$). [3.2.]
4. Propunem implementarea în activitatea de evaluare a *Metodologiei de estimare a quantumului despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică în condițiile R.Moldova*, elaborată de autor. Aplicabilitatea metodologiei date este demonstrată prin două studii de caz, în care se constată eficiența pentru bugetul public (studiul de caz 3.3.1) printr-o economie potențială de 34%, pe de o parte, și neprejudicierea proprietarilor (studiul de caz 3.3.2) pe de altă parte. [3.3.]

Rezultatele căpătate contribuie la soluționarea **problemei științifice** privind dezvoltarea teoriei și practicii evaluării imobilului în funcție de necesitatea și scopul evaluării.

Rezultatele cercetării au fost prezentate și **aprobate** în cadrul conferințelor științifice, publicate în reviste științifice și de profil.

1. ALBU, S., LEȘAN, A. Exproprierea în contextul managementului proprietății publice. In: *Teoria și practica administrării publice: materialele conf. șt.-practice cu participare intern.*, 19 mai 2017. Chișinău: AAP, 2017, pp. 397-400. ISBN 978-9975-3019-6-1.

2. ALBU, S., LEȘAN, A. Specificul evaluării terenurilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică de interes național și local în Republica Moldova. В: *Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации: материалы 30-ой междунар. науч.-практ. конф., Переяслав-Хмельницкий, Україна, 28 ноября 2017.* Переяслав-Хмельницкий, 2017.

3. LEȘAN, A. Aspecte juridice privind exproprierea bunurilor în Republica Moldova. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, Universitatea Tehnică a Moldovei*, 16-18 noiembrie 2017. Chișinău, 2017, vol. 2, pp. 286-287. ISBN 978-9975-45-543-5. ISBN 978-9975-45-545-9 (Vol. 2).

4. LEȘAN, A. Experiența internațională în domeniul exproprierii terenurilor. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, Universitatea Tehnică a Moldovei*, 26-29 martie 2019. Chișinău, 2019, vol. 2, pp. 194-197. ISBN 978-9975-45-587-9. ISBN 978-9975-45-589-3 (Vol. 2).

5. LESAN, A. I. Expropriation of real estate in the framework of consistency with international norms = Экспроприация недвижимости в рамках соответствия международным нормам. В: *Экономика и предпринимательство*. 2019, т. 13, № 6 (107), с. 558-562. ISSN 1999-2300. Indexare РИНЦ IF:0,639.

6. LEȘAN, A. Factors identification influencing compensation size in case of property expropriation for public utility. In: *Journal of Social Sciences*. Technical University of Moldova. 2020, vol. 3, no. 1, pp. 65-69. ISSN 2587-3490. Categoria B+.

7. ALBU, S., LEȘAN, A. Estimation of the Compensation Amount in the Process of Expropriation of Real Estate in the Republic of Moldova. In: *Open Access Library Journal*. 2021, vol. 8, no. 4, pp. 1-14. ISSN 2333-9705. DOI: 10.4236/oalib.1107309. Indexare Web of Science (Clarivate Analytics) IF:0,47.

8. ALBU, S., LEȘAN, A. Expropriation as a Way for Protecting the Architectural Heritage. In: *Current Urban Studies*. 2021, vol. 9, no. 2, pp. 299-314. ISSN 2328-4900. DOI: 10.4236/cus.2021.92019. Indexare în Web of Science (Clarivate Analytics) IF:1,1.

Implementare. (1) Asociația evaluatorilor „Camera Națională de Imobil din Republica Moldova” a acceptat materialele prezentate în calitate de Ghid practic pentru evaluatorii calificați ai bunurilor imobile – membrii Camerei Naționale de Imobil.

(2) SC IMOVAL SRL a decis a implementa în activitatea întreprinderii „Indicațiile metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor în condițiile R.Moldova” în calitate de ghid metodologic profesional pentru cazurile de expropriere a bunurilor imobile.

BIBLIOGRAFIE

1. *Adaptarea Agendei 2030 de dezvoltarea durabilă la contextul Republicii Moldova* [online]: raport. Chișinău, 2017. 115 p. [citat 04.03.2019]. Disponibil: <https://www.md.undp.org/content/moldova/ro/home/sustainable-development-goals.html>.
2. NISTOR-LOPATENCO, L., ȘUMLEANSCHI, I. Particularitățile procedurii de expropriere a terenurilor pentru utilitate publică. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Universitatea Tehnică a Moldovei, 1-14 decembrie, 2016. Chișinău, vol. 2, pp. 307-310. ISBN 978-9975-45-500-8. ISBN 978-9975-45-502-2 (Vol.2).
3. PĂDURARU, O. Garanții constituționale privind exproprierea. In: *Jurnalul juridic național: teorie și practică* [online]. 2020, nr. 4(44), pp. 23-27 [citat 10.10.2021]. ISSN 2345-1130. Disponibil: <http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2020/4/3.pdf>.
4. OLTEANU, M., FLORESCU, D. A. P., ROTARU, M. *Exproprierea pentru cauză de utilitate publică*. București: Universul Juridic, 2012. 189 p. ISBN 978-973-127-973-2.
5. PALITA, R., PENA, A. *Exproprierea. Aspecte teoretice și jurisprudența*. București: Nomina Lex, 2010. 415 p. ISBN 978-606-92282-7-2.
6. AKINOLA, A. O., KASEERAM, I., JILI, N. N. Expropriation and the Discontent of Land Reform in South Africa: An Introduction. In: Akinola A. O., Kaseeram I., Jili N. N., (eds). *The New Political Economy of Land Reform in South Africa* [online]. Palgrave Macmillan, Cham., 2020, pp. 1-9 [citat 10.12.2021]. ISBN 978-3-030-51129-6. DOI: 10.1007/978-3-030-51129-6_1. Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-51129-6_1.
7. AMBAYE, D. *Land Rights and Expropriation in Ethiopia*. Switzerland: Springer, 2015. 282 p. ISBN 978-3-319-14639-3.
8. LUO, HS., LEE, YC. The Application of Internet to Evaluation of Land Expropriation. In: DENG, D. J., PANG, A. C., LIN, C. C., eds. *Wireless Internet: WiCON 2019* [online]: proceedings 12th EAI Intern. Conf., TaiChung, Taiwan, November 26-27, 2019. Springer, 2020, vol. 317, pp. 191-198 [citat 10.12.2021]. ISBN 978-3-030-52988-8. DOI: 10.1007/978-3-030-52988-8_17. Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-030-52988-8_17.
9. LI, Wg. Institutional Development and Controlling Shareholder's Expropriation: Evidence from China. In: QI, E., SHEN, J., DOU, R., eds. *The 19th International Conference on Industrial Engineering and Engineering Management* [online]. Berlin; Heidelberg: Springer, 2013, pp. 131-140 [citat 10.12.21]. ISBN 978-3-642-38427. DOI: 10.1007/978-3-642-38427-1_16. Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-3-642-38427-1_16.
10. KADOMATSU, N., KELLY JR. J. J., MELOT, R., PILNIOK, A. Expropriation of Vacant Property in France: The Case of Substandard Housing. In: *Legal Responses to Vacant Houses:*

- An International Comparison* [online]. Singapore: Springer, 2020, pp. 35-43 [citată 10.12.21]. ISBN 978-981-15-6641-7. DOI: 10.1007/978-981-15-6641-7_3 Disponibil: https://link.springer.com/chapter/10.1007/978-981-15-6641-7_3.
11. MINOR, M. The Demise of Expropriation as an Instrument of LDC Policy 1980-1992. In: *Journal of International Business Studies* [online]. 1994, vol. 25, pp. 177-188 [citată 10.12.21]. ISSN 1478-6990. DOI: 10.1057/palgrave.jibs.8490850. Disponibil: <https://link.springer.com/article/10.1057/palgrave.jibs.8490850>.
12. PALOKANGAS, T. Investment, expropriation, and unionization. In: *Economics of Governance* [online]. 2009, vol. 10, pp. 27-42 [citată 10.12.21]. ISSN 1435-8131. DOI: 10.1007/s10101-008-0048-5. Disponibil: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10101-008-0048-5>.
13. HAJZLER, C. Expropriation of foreign direct investments: sectoral patterns from 1993 to 2006. In: *Review of World Economics* [online]. 2012, vol. 148, pp. 119-149 [citată 10.12.21]. ISSN 1610-2886. DOI: 10.1007/s10290-011-0103-0. Disponibil: <https://link.springer.com/article/10.1007/s10290-011-0103-0>.
14. BUZU, O. Prioritățile de dezvoltare a sistemului de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova: autoref. tz. de doct. habilitat în econ. Chișinău, 2013.
15. BĂNCILĂ, N. *Teoria și practica de evaluare a unităților economice în baza cerințelor actuale bancare* [online]: tz. de doct. habilitat. Chișinău, 2007 [citată 09.10.21]. Disponibil: <http://www.cnaa.md/thesis/6279/>.
16. ALBU, I., ALBU, S. *Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial: monografie* [online]. Chișinău: UTM, 2007. 128 p. [citată 30.09.21]. ISBN 978-9975-9888-5-8. Disponibil: http://www.repository.utm.md/bitstream/handle/5014/16047/AnalizaFactorialaValoriiImobiluluiRezidential_DS.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
17. ALBU, I., ALBU, S. *Evaluarea tehnică a construcțiilor* [online]: curs de prelegeri. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 336 p. [citată 30.09.21]. ISBN 978-9975-45-650-0. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/15072/EvaluareaTehn_Constructiilor_Curs_DS.pdf?sequence=1.
18. BAJURA, T., GANDACOVA, S. Prețul de piață al terenurilor agricole sub presiunea crizei economico-financiare [online]. In: *Analele Institutului Național de Cercetări Economice*. 2017, nr. 1, pp. 49-54 [citată 10.10.21]. ISSN 1857-3630. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/Pretul%20de%20piata%20al%20terenurilor%20agricole%20sub%20presiunea%20crizei%20economico-financiare.pdf.

19. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E., POPESCU, S. *Land registration and multifunctional integrity of cadastre*. In: *RevCAD Journal of Geodesy and Cadastre* [online]. 2017, vol. 22, pp. 23-30 [citată 10.11.21]. ISSN 2068-5203. Disponibil: http://dspace.uasm.md/bitstream/handle/123456789/6227/botnarenco_23-30.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
20. BOTNARENCO, I., ZUBCO, E. Metodologia reglementării relațiilor funciare agrare în Republica Moldova. In: *Știința agricolă* [online.] 2012, nr. 2, pp. 44-48 [citată 10.11.21]. ISSN 1857-0003. Disponibil: <http://89.32.237.114/bitstream/handle/123456789/2804/Metodologia%20reglementarii%20relatiilor%20funciare%20agrare%20in%20RM.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
21. ALBU, S., ALBU, I. Applicability of Databases in the Real Estate Valuation Process in the Conditions of the Emerging Economy of the Republic of Moldova. In: *Open Journal of Applied Sciences* [online]. 2021, vol. 11 no. 6, pp. 623-632 [citată 10.12.21]. ISSN 2165-3925. DOI: 10.4236/ojapps.2021.116045. Disponibil: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=109829>.
22. ALBU, S. The Economic Value and Valuation of Architectural Heritage. In: *Journal of Building Construction and Planning Research* [online]. 2021, vol. 9, no. 1, pp. 1-11 [citată 10.12.21]. ISSN 2328-4897. DOI: 10.4236/jbcpr.2021.91001. Disponibil: <https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=107551>.
23. ALBU, S., ALBU, Ion. Valoarea proprietății în urma practicării agriculturii ecologice. In: *Protecția Plantelor în Agricultura Convențională și Ecologică* [online]: materialele conf. intern. șt., 10-12 decembrie 2018. Chișinău, 2018, pp. 288-291 [citată 10.12.21]. ISBN 978-9975-108-52-2. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/288-291_2.pdf.
24. ALBU, S. Rețele de gaze – estimarea valorii în condițiile Republicii Moldova (studiu de caz). In: *Buletinul INCERCOM* [online]. 2016, nr. 8, pp. 1-26 [citată 10.12.21]. ISSN 1857-3762. Disponibil: <http://www.repository.utm.md/bitstream/handle/5014/11756/Buletin-INCERCOM-N8-2016-p1-26.pdf?sequence=1&isAllowed=y>.
25. ALBU, S. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare*. Practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/15642/Evaluarea_drept_asupra_propr_imobil_Practicum_DS.pdf?sequence=1.
26. ALBU, S. Teoria investițională: Aplicare în evaluare și gestiune [online]. In: *Studia Universitatis Moldaviae. Seria: Științe Exacte și Economice*. 2010, nr. 2(32), pp. 158-164 [citată 10.12.21]. ISSN 1857-2073. Disponibil:

- https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/23.%20Teoria%20investitionala%20aplicare%20in%20evaluare%20si%20gestiune.pdf.
27. ALBU, S. Valoarea estimativă a patrimoniului public. In: *Activitatea de evaluare: realizări și perspective de dezvoltare*: conf. intern. șt.-practică, 7-8 iunie 2012. Chișinău, 2012, pp. 74-79.
28. ALBU, S. Evaluarea patrimoniului public în Republica Moldova. In: *Teoria și practica administrării publice*: materialele conf. șt.-practice cu participare intern., 22 mai 2012. Chișinău, 2012, pp. 230-232. ISBN 978-9975-4107-8-6.
29. Albu, S. *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii*: (monografie). Chișinău: UTM, 2009. 183 p. ISBN 978-9975-45-120-8.
30. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 6 iunie 2002. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2002, nr. 82-86.
31. Legea exproprierii pentru cauză de utilitate publică: nr. 488 din 8 iulie 1999. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2000, nr. 42-44.
32. Constituția R. Moldova: din 29 iulie 1994. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1994, nr.1.
33. Codul Funciar al Republicii Moldova: nr. 828 din 25 decembrie 1991. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2001, nr. 107.
34. TEACĂ, I., RUSU, A., BULAT, V. *Managementul proprietății publice: Ghidul autorităților publice locale* [online]. Chișinău, 2015. 223 p. [citat 15.03.2017]. ISBN 978-9975-87-023-8. Disponibil: https://www.calm.md/public/files/ghiduri/proprietate_publica_ROM.pdf.
35. Legea Republicii Moldova privind administrarea și deetatizarea proprietății publice: nr. 121-XVI din 4 mai 2007. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2007, nr. 90-93.
36. *[Drumuri]* [online]: Statistica Moldovei. [citat 16.12.2020]. Disponibil: <https://statistica.gov.md/search.php?go=1&l=ro&q=drumuri>.
37. Raport privind activitatea Agenției Naționale pentru Reglementarea în Energetică în anul 2019 [online]. [citat 20.05.2020]. Disponibil: <http://anre.md/raport-de-activitate-3-10>.
38. PETREANU, M., TATARU, E. *Acord de Mediu Nr. 01* [online]: pentru activitatea planificată „Interconectarea sistemelor electroenergetice ale Republicii Moldova și României prin construcția LEA 400kV Vulcănești-Chișinău”. 2019, 51 p. [citat 20.05.2020]. Disponibil: https://www.moldelectrica.md/files/docs/md_ro_project/Acord_de_Mediu_BtB_LEA_400%20kV_Vulcanesti-Chisinau.pdf.
39. SCHWAB, K., ed., SALA-i-MARTIN, X., chief advisor. *The Global Competitiveness Report 2017-2018* [online]. Geneva: World Economic Forum, 2017. 381 p. [citat 20.05.2020]. ISBN-13: 978-1-944835-11-8. Disponibil: <https://www.weforum.org/reports>.

40. SCHWAB, K., ed. *The Global Competitiveness Report 2018* [online]. Geneva: World Economic Forum, 2018. 657 p. [citată 20.05.2020]. ISBN-13: 978-92-95044-76-0. Disponibil: <https://www.weforum.org/reports>.
41. SCHWAB, K., ed., SALA-i-MARTIN, X., chief advisor. *The Global Competitiveness Report 2014-2015* [online]: Full Data Edition. Geneva: World Economic Forum, 2014. [citată 20.05.2020]. ISBN-13: 978-92-95044-98-2. ISBN-10: 92-95044-98-3. Disponibil: <https://www.weforum.org/reports>.
42. SCHWAB, K., ed. *The Global Competitiveness Report 2019* [online]. Geneva: World Economic Forum, 2019. 648 p. [citată 20.05.2020]. ISBN-13: 978-2-940631-02-5. Disponibil: http://www3.weforum.org/docs/WEF_TheGlobalCompetitivenessReport2019.pdf.
43. SCHWAB, K., ed., SALA-i-MARTIN, X., chief advisor. *The Global Competitiveness Report 2016-2017* [online]. Geneva: World Economic Forum, 2016. 382 p. [citată 20.05.2020]. ISBN-13: 978-1-944835-04-0. Disponibil: <https://www.weforum.org/reports>.
44. SCHWAB, K., ed., SALA-i-MARTIN, X., chief advisor. *The Global Competitiveness Report 2015-2016* [online]. Geneva: World Economic Forum, 2015. 385 p. [citată 20.05.2020]. ISBN-13: 978-92-95044-99-9. ISBN-10: 92-95044-99-1. Disponibil: <https://www.weforum.org/reports>.
45. *Moldova data: EBRD projects in Moldova* [online]. [citată 02.06.2021]. Disponibil: <https://www.ebrd.com/where-we-are/moldova/data.html>.
46. [Dotarea locuințelor pe regiuni de dezvoltare a Republicii Moldova] [online]: Statistica Moldovei. [citată 02.06.2021]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala__04%20NIV__04%20NIV%202019__NIV040/NIV041400reg.px/table/tableViewLayout1/.
47. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova pentru aprobarea Regulamentului privind modul de cercetare prealabilă pentru declararea utilității publice a obiectului exproprierii: nr. 660 din 15 iunie 2006. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2006, nr. 95-97.
48. ALBU, S., LEȘAN, A. Exproprieria în contextul managementului proprietății publice. In: *Teoria și practica administrării publice: materialele conf. șt.-practice cu participare intern.*, 19 mai 2017. Chișinău: AAP, 2017, pp. 397-400. ISBN 978-9975-3019-6-1.
49. LEȘAN, A. Aspecte juridice privind exproprieria bunurilor în Republica Moldova. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Universitatea Tehnică a Moldovei, 16-18 noiembrie 2017. Chișinău, 2017, vol. 2, pp. 286-287. ISBN 978-9975-45-543-5. ISBN 978-9975-45-545-9 (Vol. 2).

50. Lege cu privire la activitatea de evaluare [online]: nr. 989 din 18 aprilie 2002. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2002, nr. 102 [citat 20.03.2017]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=108062&lang=ro.
51. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile [online]: nr. 958 din 4 august 2003. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2003, nr. 177 [citat 06.04.2018]. Disponibil: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=305725&lang=1>.
52. DRAGOTĂ, V., ȚĂȚU, L., STOIAN, A., DRAGOTĂ, M. *Gestiune imobiliară*. București: Ed. ASE, 2005. 255 p. ISBN 973-594-585-1.
53. ЕДЕМСКИЙ, Е. Е. Совершенствование подходов к определению выкупной цены изымаемых земельных участков в составе сметной стоимости строительства: автореф. дис. канд. экон. наук. Санкт-Петербург, 2010. 23 с.
54. PLIMMER, F., McCLUSKEY, W., eds. *Routledge Handbook of Contemporary Issues in Expropriation* [online]. 1st ed. London: Routledge, 2018. 506 p. [citat 30.11.2020]. ISBN 978-1-138-81160-7. DOI: 0.1201/9781315749167. Disponibil: <https://www.taylorfrancis.com/books/routledge-handbook-contemporary-issues-expropriationfrances-frances-plimmer-william-mccluskey/e/10.1201/9781315749167>.
55. GOROBIEVSCHI, S. *Concepte și abordări metodologice de evaluare și creștere a calității vieții*: tz. de doct. habilitat în econ. Chișinău, 2013. 358 p.
56. Lege cu privire la formarea bunurilor imobile: nr. 354-XV din 28 octombrie 2004. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2004, nr. 233-236.
57. Lege privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului [online]: nr. 1308 din 25 iulie 1997. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2001, nr. 147-149 [citat 20.03.2017]. Disponibil: <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=313289&lang=1>.
58. КЛЕЙМЕНОВА, Е. С. Правовое регулирование изъятия (выкупа.) земельного участка для государственных и муниципальных нужд: автореф. канд. юридических наук. Орел, 2008.
59. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale: nr.338 din 21 martie 2003. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2003, nr.62-66.
60. Culegerea indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire: Hotărârea Ministerului Finanțelor nr. 156 din 15 iunie 1997. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1997, nr. 043.

61. ALBU, S., LEȘAN, A. Specificul evaluării terenurilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică de interes național și local în Republica Moldova. В: *Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации*: материалы 30-ой междунар. науч.-практ. конф., Переяслав-Хмельницкий, Украина, 28 ноября 2017. Переяслав-Хмельницкий, 2017.
62. DEPARTAMENTUL „MOLDOVA-STANDARD”. SM 249:2004. *Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții*. Aprobato: 2007-01-12. Chișinău, 2004.
63. *Expropriation risk in Europe* [online]. [2019?] [citato 20.05.2020]. Disponibil: https://www.theglobaleconomy.com/rankings/Expropriation_risk/Europe/.
64. Familia. In: *Constituția României* [online]. 1991, art. 44, aliniatul 3 [citato 05.09.2018]. Disponibil: http://www.cdep.ro/pls/dic/act_show?ida=1&idl=1&tit=2.
65. Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд. В: *Гражданский кодекс Российской Федерации* [online]. 1994 [citato 05.09.2018]. Disponibil: <http://gkodeksrf.ru/ch-1/rzd-2/gl-17/st-279-gk-rf>.
66. LEȘAN, A. Expropriation of real estate in the framework of consistency with international norms = Экспроприация недвижимости в рамках соответствия международным нормам. В: *Экономика и предпринимательство*. 2019, т. 13, № 6 (107), с. 558-562. ISSN 1999-2300.
67. *Federal Building Code (Baugesetzbuch, BauGB)* [online]: Ausfertigungsdatum 23.06.1960. [citato 05.09.2018]. Disponibil: <https://germanlawarchive.iuscomp.org/?p=649>.
68. Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local [online]: nr. 255/2010. In: *Monitorul Oficial al României*. 2010, pt. 1, nr. 853 [citato 15.09.2018]. Disponibil: <https://lege5.ro/Gratuit/geztsmrxgm/legea-nr-255-2010-privind-exproprierea-pentru-cauza-de-utilitate-publica-necesara-realizarii-unor-obiective-de-interes-national-judetean-si-local>.
69. Федеральный закон О внесении изменений в земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [online]: № 499-ФЗ от 31 декабря 2014 [citato 05.09.2018]. Disponibil: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_173198/.
70. STEINSHOLT, H. Input to Comparative Study of Chosen Expropriation Issues: Germany, Norway and Poland [online]. In: *24th FIG International Congress 2010*, Sydney, Australia, 11-16 April 2010. [citato 29.09.2018]. Disponibil: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_steinsholt_4307.pdf.
71. VOSS, W. Compulsory Purchase in Poland, Norway and Germany - Part Germany [online]. In: *24th FIG International Congress 2010*, Sydney, Australia, 11-16 April 2010 [citato

- 29.09.2018]. Disponibil: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_voss_4220.pdf.
72. WYATT, P. *Property Valuation*. 2nd ed. Wiley-Blackwell, 2013. 496 p. ISBN 978-1-119-96865-8.
73. Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică [online]: nr. 33/1994. In: Monitorul Oficial al României. 2011, nr. 472 [citată 15.09.2018]. Disponibil: http://www.hamangiu.ro/upload/cuprins_extras/noul-cod-civil-si-9-legi-uzuale-actualizat-31-martie-2014_extras.pdf.
74. STOIAN, A. *Declararea utilității publice în cazul exproprierii* [online]. 2006 [citată 15.03.2017]. Disponibil: <http://www.armyacademy.ro/biblioteca/anuare/2006/a28.pdf>.
75. Методические рекомендации по составлению, актуализации и экспертизе отчетов об оценке объектов недвижимого имущества, изымаемых в целях размещения олимпийских объектов федерального значения и (или) предоставляемых в рамках Федерального закона № 310-ФЗ [online]. 2010 [citată 05.09.2018]. Disponibil: <http://sroro.ru/documents/171632/>.
76. WALACIK, M., ZRÓBEK S. Compulsory Purchase Compensation in Polish law: an International Perspective [online]. In: *24th FIG International Congress 2010*, Australia, 11-16 April 2010. [citată 29.09.2018]. Disponibil: https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig2010/papers/ts03f/ts03f_zrobek_walacik_4028.pdf.
77. *Some aspects of compulsory purchase of land for public purposes: scientific monograph*. Olsztyn: Polish Real Estate Scientific Society, 2010. ISBN 978-83-61564-20-1.
78. TRANTEA, G. *Exproprierea de fapt prin intermediul planurilor urbanistice* [online]. [citată 15.03.2017]. Disponibil: <http://niculeasa.ro/files/1352362953.pdf>.
79. LEȘAN, A. Experiența internațională în domeniul exproprierii terenurilor. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților*, Universitatea Tehnică a Moldovei, 26-29 martie 2019. Chișinău, 2019, vol. 2, pp. 194-197. ISBN 978-9975-45-587-9. ISBN 978-9975-45-589-3 (Vol. 2).
80. SHAPIRO, E., MACKMIN, D., SAMS, G. *Modern Methods of Valuation*. 12th ed. Estates Gazette, 2019. 582 p. ISBN 978-1138503502.
81. *International Valuation Standards 2017*. London: International Valuation Standards Council, 2017. 115 p. ISBN 978-0-9931513-0-9.
82. *Standarde de evaluare a bunurilor ANEVAR* [online]. București, 2020. [citată 26.05.2019]. ISBN 978-973-0-32203-3. Disponibil: <http://site2.anevar.ro/pagini/standarde>.

83. SANDUȚA, T. *Evaluarea terenurilor. Practicum*. Chișinău: UTM, 2017. 196 p. ISBN 978-9975-45-474-2.
84. BUZU, O., MATCOV, A. *Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică*. Chișinău, 2003. 258 p. ISBN 9975-78-226-4.
85. ГУБАНИЩЕВА, М. А., ХЛОПЦОВ, Д. М. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд: возможные пути улучшения. В: *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2017, № 8(191), с. 52-61.
86. *Evaluarea impactului de mediu și social - conducta de gaze naturale Ungheni-Chișinău* [online]: Proiect de raport final. [citat 04.03.2019]. Disponibil: <https://mei.gov.md/ro/content/studiul-de-evaluare-impactului-de-mediu-si-social-alconductei-conductei-de-gaze-naturale-ungheni>.
87. Lege privind declararea utilității publice pentru lucrările de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni-Chișinău: nr. 105 din 9 iunie 2017. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2017, nr. 216-228.
88. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind modificarea anexelor nr. 1 și nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 1237/2018 cu privire la exproprierea pentru cauză de utilitate publică a bunurilor imobile (terenurilor) și a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (terenurilor) situate pe amplasamentul lucrărilor de interes național de construcție a conductei de transport gaze naturale pe direcția Ungheni Chișinău (587/MEI/2020) [online]: Proiect. [citat 22.02.2021]. Disponibil: <https://cancelaria.gov.md/ro/content/privind-modificarea-anexelor-nr-1-si-nr-2-la-hotararea-guvernului-nr-12372018-cu-privire-la>.
89. ILEA, I.-L. Raport de inventariere și analiză legislație: Titlul 1 - Dispoziții generale. Proiect: Monumente istorice, planificare strategică și politici publice optimizate. (SIPOCA 389/ SMIS 115895) Activitatea „A1.1 Inventarierea și analiza legislației în domeniul patrimoniului cultural”. România, 2019. 53 p.
90. DIMIN, V. Standarde de protecție a bunurilor. In: *Protecția juridică a valorilor culturale în Republica Moldova* [online]: materialele conf. șt.-practice intern., 21-22 septembrie 2007. Chișinău: Academia „Ștefan cel Mare” a MAI al RM, 2008, pp. 265-269 [citat 25.01.21]. ISBN 978-9975-930-84-0. Disponibil: http://academy.police.md/assets/files/pdf/2007_21-22%20septembrie_protectia_bunurilor.pdf.
91. Legea culturii: nr. 413 din 27 mai 1999. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1999, nr. 83-86.
92. Lege privind ocrotirea monumentelor [online]: nr. 1530 din 22 iunie 1993. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1994, nr. 1 [citat 05.01.2021]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=119178&lang=ro.

93. Raportul Agenției de inspectare și restaurare a monumentelor în baza inspectărilor efectuate în cele 32 de raioane și 3 municipii din Republica Moldova (2010-2011) [online]. 2011 [citată 25.10.2020]. Disponibil: <https://e-patrimoniu.md/wp-content/uploads/2018/06/raportinspectarepentruminister2010-2011-120131125213-phpapp01.pdf>.
94. ȘTEFĂNITA, I. Cartea neagră a patrimoniului cultural al municipiului Chișinău. Chișinău, 2010. 176 p.
95. ȘTEFĂNITA, I. Patrimoniul cultural al Republicii Moldova: de la realitate la necesitate. Chișinău, 2011. 130 p.
96. ALBU, S. et al. *Patrimoniu arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice*. Chișinău, 2020. 355 p. ISBN 978-9975-3481-2-6.
97. Convention for the Protection of Cultural Property in the Event of Armed Conflict with Regulations for the Execution of the Convention [online]: The Hague, 14 May 1954. [citată 16.01.21]. Disponibil: https://en.unesco.org/sites/default/files/1954_Convention_EN_2020.pdf.
98. UNESCO. *World Heritage in Danger* [online]. [citată 16.01.21]. Disponibil: <https://whc.unesco.org/en/158/>.
99. UNESCO. *List of World Heritage in Danger* [online]. 2021 [citată 16.01.2021]. Disponibil: <https://whc.unesco.org/en/danger/>.
100. UNESCO. *List of factors affecting the properties* [online]. 2008 [citată 16.01.2021]. Disponibil: <http://whc.unesco.org/en/soc/?sitescategory=1&action=list&mode=chart>.
101. VEILLON, R. State of conservation of world heritage properties: A statistical analysis (1979-2013). Paris: UNESCO, 2014. 99 p.
102. ALBU, S., ALBU, I. Piața imobiliară: Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul municipiului Chișinău). Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 144 p. ISBN 978-9975-45-308-0.
103. LEȘAN, A. Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare: Lucrare metodică. Chișinău: Tehnica-UTM, 2021. 92 p. ISBN 978-9975-45-669-2.
104. ALBU, S., ALBU, I., URȘU, V. et al. Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice. [Chișinău]: S. n., 2020. – 355 p. ISBN 978-9975-3481-2-6. [citată 10.01.22]. Disponibil: <http://cris.utm.md/bitstream/5014/657/3/Monografie-Albu-Svetlana-2020.pdf>.
105. Transport [online]: Statistica Moldovei. National Bureau of Statistics. 2021 [citată 16.12.2020]. Disponibil: <https://statistica.gov.md/category.php?l=en&idc=138>.

106. ALBU, S., LEȘAN, A. Expropriation as a Way for Protecting the Architectural Heritage. In: *Current Urban Studies*. 2021, vol. 9, no. 2, pp. 299-314. ISSN 2328-4900. DOI: 10.4236/cus.2021.92019.
107. Convenție pentru protecția patrimoniului arhitectural al Europei: din 3 octombrie 1985, Granada. In: *Monitorul Oficial al României* [online]. 1997, nr. 274 [citată 25.02.21]. Disponibil: <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocumentAfis/64690>.
108. Regulation on the Contribution Fee for the Conservation of Immovable Cultural Property [online]. In: *Official Gazette*: issue: 25785, dated 13th April 2005. UNESCO, 2005 [citată 25.02.2021]. Disponibil: https://zh.unesco.org/sites/default/files/turkey_regulationcontributionfeeconservationimmovableculturalproperty_18_entof.
109. Regulation On Contributions For Protection Of Immovable Cultural Property. In: *Resmî Gazete*. 2015, sayı 29453, 22 Ağustos [citată 25.02.2021]. Disponibil: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2015/08/20150822-18.htm>.
110. Выкуп бесхозяйственно содержимых культурных ценностей. В: *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)* [online]: N 51-ФЗ от 30.11.1994 (ред. от 09.03.2021). 2021, ст. 240 [citată 16.01.2021] Disponibil: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/7477551d2c612c6cd31f819f007294690c7a456c/.
111. *Lege privind protejarea monumentelor istorice* [online]: nr. 422 din 18 iulie 2001. In: *Monitorul Oficial al României*. 2006, nr. 938 [citată 16.01.2021]. Disponibil: <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/29761>.
112. *Lege privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local* [online]: nr. 255 din 14 decembrie 2010. In: *Monitorul Oficial al României*. 2010, nr. 853 [citată 16.01.2021]. Disponibil: <http://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/124540>.
113. *Legea protejării monumentelor istorice* [online]: Proiect. 2017 [citată 16.01.2021]. Disponibil: <https://particip.gov.md/ru/document/stages/proiect-hg-cu-privire-la-aprobarea-proiectului-legii-protejariei-monumentelor-istorice/4609>.
114. *Planul primăriei pentru monumentele istorice în paragină. În ce se vor transforma* [online]. 2019 [citată 16.01.2021]. Disponibil: <https://stirileprotv.ro/stiri/actualitate/planul-primariei-pentru-monumentele-istorice-in-paragina-in-ce-se-vor-transforma.htm>.
115. Caracteristica calitativă a terenurilor agricole pentru completarea cadastrului funciar al Republicii Moldova la nivel de UAT, raion, municipiu și republică (situația la 01.01.2019)

- [online]. [citat 23.07.2020]. Disponibil:
http://www.arfc.gov.md/files/Caracteristica_calitat_teren.pdf.
116. Lege cu privire la cadastrul bunurilor imobile [online]: nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 1998, nr. 44-46.
117. *Resurse naturale* [online]: Statistica Moldovei [citat 16.12.2020] Disponibil:
https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Mediu/Resurse_naturale_2019%20.pdf%20.
118. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Cadastrului funciar conform situației la 1 ianuarie 2020 : nr. 357 din 10 iunie 2020. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2020, nr. 153-158.
119. BEJENARU, M. *Analiza pieței imobiliare: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-Info, 2009. 148 p. ISBN 978-9975-63-257-7.
120. BOTNARENCO, I. *Cadastrul în Moldova: teorie, metode, practică*. Chișinău: Pontos, 2006. 216 p.
121. *Evoluția tranzacțiilor pe diferite tipuri de bunuri imobile* [online]:
<https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva>
[citat 15.02.2020].
122. Legea bugetului de stat pentru anul 2020: nr. 172 din 19 decembrie 2019. In: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*. 2019, nr. 393-399.
123. *Teren arabil, negocieri: Anunțuri vânzări* [online]. [citat 22.10.20]. Disponibil:
<https://999.md/ru/33971664>
124. *Teren arabil: Объявления о продаже* [online]. [citat 22.10.20]. Disponibil:
<https://999.md/ru/39157781>.
125. *Teren arabil: Объявления о продаже* [online]. [citat 22.10.20]. Disponibil:
<https://999.md/ru/39850047>.
126. *Fondul național de date geospațiale: Cadastru* [online]. [citat 22.10.20]. Disponibil:
<http://www.geoportal.md/ro/default/map#lat=204865.500000&lon=201581.000000&zoom=0>.
127. *Vând teren Pânășești raionul Strășeni: Anunțuri vânzări* [online]. [citat 22.10.20]. Disponibil: <https://999.md/ru/67953952>.
128. *Teren agricol: Anunțuri vânzări* [online]. [citat 22.10.20]. Disponibil:
<https://999.md/ru/50826397>.
129. *Se vinde 0,75 ari de pământ: Anunțuri vânzări* [online]. [citat 22.10.20]. Disponibil:
<https://999.md/ru/38834690>.
130. Indicii prețurilor de vânzare a producției agricole, de produse agricole, perioada corespunzătoare a anului precedent=100, 2014-2021[online]: Banca de date statistice. [citat

- 16.12.2020]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__05%20PRE__PRE030__serii%20trimestriale,%20infraanuale/PRE032200.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774.
131. *IPC pe grupe majore, perioada corespunzătoare a anului precedent=100, 2005-2022* [online]: Banca de date statistice. [citată 16.12.2020]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__05%20PRE__PRE010__serii%20lu nare/PRE012400.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774. [citată 16.12.2020].
132. *Banca Națională a Moldovei*. Banca Națională a Moldovei, ©2021 [citată 04.01.2021]. Disponibil: <https://www.bnm.md/>.
133. *Standardul Internațional de Raportare Financiară 13. Evaluarea la valoarea justă* [online]. [citată 20.02.2021]. Disponibil: <https://mf.gov.md/ro/lex/contabilitate-%C8%99i-audit>.
134. THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA). *European valuation standards 2016*. Eighth ed. Brussel: Gillis nv/sa, 2016. 270 p. ISBN 978-90-819060-1-2.
135. LEȘAN, A. Factors identification influencing compensation size in case of property expropriation for public utility. In: *Journal of Social Sciences*. Technical University of Moldova. 2020, vol. 3, no. 1, pp. 65-69. ISSN 2587-3490.
136. ПАЦКАЛЕВ, А. Ф. О проблемах оценки стоимости земельных участков, изымаемых для государственных и муниципальных нужд. В: *Имущественные отношения в Российской Федерации*. 2017, № 10 (193), с. 45-56. ISSN 2072-4098.
137. ВОЛОВИЧ, Н. В. Проблемы изъятия земельных участков для государственных нужд. В: *Оценочная деятельность*. 2008, №1, с. 51-66.
138. РУХТИН, С. А. Принудительное изъятие земли и другой недвижимости в России, США и Великобритании. Москва: Арктика 4Д, 2007. 216 с. ISBN 978-5-902835-03-5.
139. AFANASEV, M. I., GOLUBEVA, T. Особенности изъятия (в том числе путем выкупа) и обмена земельных участков для государственных и муниципальных нужд = The seizure or exchange of land lots for state and municipal needs. In: Вопросы российского и международного права = Matters of Russian and International Law. 2016, 5, pp. 147-158. ISSN 2222-5129.
140. ALBU, S., LEȘAN, A. Estimation of the Compensation Amount in the Process of Expropriation of Real Estate in the Republic of Moldova. In: *Open Access Library Journal*. 2021, vol. 8, no. 4, pp. 1-14. ISSN 2333-9705. DOI: 10.4236/oalib.1107309.

ANEXE

Anexa 1. Lista terenurilor expropriate în perioada 2008-2015

Nr. d/o	Categoria lucrărilor de expropriere	2008-2010			2011-2012			2013			2014			2015		
		amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)
1	Reconstruirea drumurilor	-	-	-	-	-	-	22.2	0.6	22.8	-	0.6	0.6	-	-	-
2	Construirea, reconstruirea sistemelor de irigare	-	-	-	-	-	-	-	-	-	155	-	155	-	-	-
3	Portul Liber Internațional Giurgiu-lești				2.51	33.2	35.71	-	33.2	33.2	-	33.2	33.2	-	33.2	33.2
4	Calea ferată	324	3.5	327.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Construcția conductei de gaz (inclusiv Ungheni-Iași)	-	-	-	12.8	-	12.8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	LEA-110 kV Linii electrice de înaltă tensiune	-	-	-	0.5	-	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Pentru construcții	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Sursa: Parlament/Guvern /ARFC (legi privind declararea de utilitate publică, HG schimbarea categoriei de desntinație a terenurilor/dosare cadastrale)

Anexa 2. Lista terenurilor expropriate în perioada 2016-2020

Nr. d/o	Categoria lucrărilor de expropriere	2016			2017			2018			2019			2020		
		amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)	amiabil (ha)	judecată (ha)	total (ha)
1	Reconstruirea drumurilor	40.40	0.40	40,80	8.1445		8,1445	4.70	0.04	4,74	2.047		2,047	14.06		14,06
2	Construirea, reconstruirea sistemelor de irigare			-			-			-			-	2.23		2,23
3	Portul Liber Internațional Giurgiu-lești															
4	Calea ferată			-	177.92	0.75	178,67			-			-			-
5	Construcția conductei de gaz (inclusiv Ungheni-Iași)			-			-			-	4.289		4,289			-
6	LEA-110 kV Linii electrice de înaltă tensiune			-	0.0704		0,0704	0.55		0,55			-			-
7	Pentru construcții										69.8	-	69.8			

Sursa: Parlament/Guvern /ARFC (legi privind declararea de utilitate publică, HG schimbarea categoriei de destinație a terenurilor/dosare cadastrale)

**Anexa 3. Propuneri la modificarea cadrului legislativ al Legea nr. 488 din 08.07.1999
exproprierea pentru cauză de utilitate publică
// În Monitorul Oficial nr.42-44 din 20.04.2000**

Situația actuală	Propuneri modificări
1) Modificări ale unor etape ce țin de procesul expropriării	
<p>Art 7 (alin.1). Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile și numai în cazul în care există toate condițiile pentru expropriere se va executa exproprierea.</p>	<p>1. Exproprierea va începe în urma efectuării unei cercetări prealabile (<u>elaborarea studiului de fezabilitate, inclusiv estimarea prealabilă a despăgubirilor pentru proprietățile expropriate</u>) și numai în cazul în care <u>concomitent este demonstrată necesitatea expropriării (nu există alternative)</u> și există toate condițiile pentru expropriere.</p> <p>2. În baza rezultatelor cercetării prealabile va fi adoptată decizia privind declararea utilității publice de interes național și de interes local și aprobat proiectul tehnico-economic (privind utilizarea bunurilor expropriate).</p>
2) Modificări ce țin de componența despăgubirii	
<p>Art.15 (alin.2). Despăgubirea se compune din valoarea reală a imobilelor sau a drepturilor patrimoniale supuse expropriării și din daunele cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale.</p>	<p>Despăgubirea se compune din <u>valoarea echitabilă, prejudiciul patrimonial (profit ratat și daunele reale) și costurile adiționale</u> cauzate proprietarului sau titularilor de alte drepturi reale.</p>
3) Modificări de termeni ca cine determină mărimea despăgubirii	
<p>Art.15 (alin.4). Experții vor determina despăgubirile ce se cuvin proprietarului, separat de cele ce se cuvin titularilor de alte drepturi reale.</p>	<p>Pentru fiecare proiect se creează o structură ad-hoc numită Ddepartament de expropriere.</p> <p>Departamentul de expropriere este format din două direcții: <i>Gestiunea proiectului</i> și <i>Comisia de evaluare.</i></p> <p>Gestiunea proiectului (managerul proiectului)</p>

	<p>va fi formată din secretar și specialiști suplimentari după necesitate (ex juriști)</p> <p>Comisia de evaluare se propune a fi creată din trei evaluatori independenți calificați conform legislației R.Moldova.</p>
<p>4) Suplinirea în legea cu un articol nou ce ține de datele evaluării cu următoarea componență:</p>	
<p>Data evaluării despăgubirii se consideră de către Comisia de evaluare identică cu data la care are loc luarea deciziei cu privire la declararea utilității publice</p>	
<p>5) Suplinirea în legea cu un articol nou ce ține de valoarea echitabilă cu următorul conținut:</p>	
<p>Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părțile identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate.</p>	

Anexa 4. Indicații metodice privind determinarea cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor în condițiile R.Moldova

I. Introducere

1. Prezentele indicații metodice sunt elaborate în baza:

- 1) Codului civil al R. Moldova nr.1107-XV din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial nr.82-86 din 22.06.2002.
- 2) Legii nr.488 din 08.07.1999 exproprierii pentru cauză de utilitate publică. În: Monitorul Oficial nr.42-44 din 20.04.2000.
- 3) Legii R. Moldova nr.989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. În: Monitorul Oficial nr.102 din 16.07.2002.
- 4) Hotărârii Guvernului nr.958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. În: Monitorul Oficial nr.177 din 15.08.2003.
- 5) Legii R.Moldova nr.1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului. În: Monitorul Oficial nr.147-149 din 06.12.2001.
- 6) *STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE 2017*, International Valuation Standards Council. ISBN: 978-0-9931513-0-9.

II. Obiectiv

2. Obiectivul prezentei indicații metodice îl constituie prezentarea și recomandarea metodologiei de estimare a cuantumului despăgubirii în procesul exproprierii, întru asigurarea respectării principiilor echivalenței și asigurării egale a intereselor, astfel încât mărimea despăgubirii să acopere prejudiciul proprietarilor concomitant, asigurând că nu vor fi efectuate cheltuieli nejustificate din bugetul public.

III. Domeniu de aplicare

3. Prezentele indicații metodice se recomandă a fi aplicate doar în cadrul procesului de expropriere pentru utilitate publică

4. Prezentele indicații metodice se extind asupra părților implicate în procesul exproprierii: statul și persoanele fizice sau juridice deținători ai drepturilor reale asupra bunurilor imobile care cad sub incidența exproprierii pentru utilitate publică

IV. Definiții

5. În prezentele indicații metodice noțiunile utilizate semnifică:

Despăgubire – suma care urmează a fi achitată persoanei afectate în procesul exproprierii.

Valoarea echitabilă – prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părțile identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate.

Data evaluării despăgubirii de către Comisia de evaluare este data luării deciziei cu privire la declararea utilității publice.

Prejudiciu patrimonial se consideră cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat.

Daună reală – distrugerea sau deteriorarea bunurilor în procesul exproprierii.

Profîit ratat – pierderi suportate de proprietarul terenului sau de deținătorul dreptului de folosință a terenului în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe.

Raport de evaluare – act întocmit de Comisia de evaluare pe hârtie sau pe suport electronic la finele procesului de determinare a despăgubirii pentru bunurile pasibile exproprierii.

V. Procesul de evaluare

Procesul de evaluare

6. Procesul de evaluare a despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică cuprinde următoarele etape:

- e. termenii de referință;
- f. colectarea și analiza datelor;
- g. determinarea cuantumului despăgubirii;
- h. elaborarea raportului de evaluare.

7. Termenii de referință cuprind:

- k. Identificarea *evaluatorului*. Evaluatorul poate fi o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană juridică. Evaluatorul va include *confirmarea pe propria răspundere a lipsei conflictului de interese*. În situația în care evaluatorul are un interes sau o legătură personală / materială cu subiectul evaluării sau cu celelalte părți implicate în evaluare sau dacă există orice alt factor care ar putea restrânge abilitatea evaluatorului de a efectua o evaluare obiectivă și nepărtinitoare, evaluatorul va refuza realizarea lucrării. Dacă evaluatorul are nevoie să apeleze la *asistență considerabilă din partea altor specialiști* pentru orice aspect al evaluării trebuie prezentată clar natura unei astfel de asistențe, precum și măsura în care s-a bazat pe aceasta.
- l. Identificarea *clientului*.
- m. *Activul* (activele) supus(e) evaluării: trebuie clar identificat *activul subiect* al evaluării.
- n. *Dreptul de proprietate* asupra activului (activelor) supus(e) evaluării. Va fi identificat dreptul de proprietate și orice limitări, grevări ale acestuia.
- o. *Scopul evaluării*: constă în estimarea cuantumului despăgubirilor.
- p. *Tipul valorii* utilizate: valoarea echitabilă.

- q. *Data evaluării*: Data evaluării va corespunde cu data declarării utilității publice.
- r. *Natura și amploarea* investigațiilor evaluatorului și oricare *limitări* ale acestora. Vor fi indicate orice limitare sau restricție a inspecției, investigațiilor și/sau a analizei din cadrul evaluării.
- s. *Natura și Sursă informațiilor* pe care se bazează evaluatorul: trebuie specificate natura și sursă oricăror informații pe care se va baza evaluarea, precum și amploarea oricărei verificări a informațiilor ce urmează a fi făcută pe durata procesului de evaluare.
- t. *Ipoteze și/sau ipoteze speciale semnificative*: Trebuie specificate toate ipotezele și ipotezele speciale semnificative, formulate pe durata realizării și raportării evaluării.

8. Colectarea și analiza datelor. În cadrul acestei etape vor fi colectate datele necesare pentru evaluare și analizat impactul acestora asupra valorii estimate. Va fi studiată piața imobiliară în ansamblu și segmentele de piață concrete. Vor fi colectate și analizate de evaluator următoarele categorii de date:

- d. datele generale cu caracter economic și social despre regiunea și localitatea în care este amplasat bunul imobil;
- e. datele specifice subiectului evaluării: modul de utilizare, costurile de construcție, deprecierea, veniturile și cheltuielile operaționale;
- f. datele specifice pieței imobiliare: preturile de vânzare și preturile ofertei obiectelor analogice, dinamica tranzacțiilor înregistrate, rata de absorbție și altele.

1. Determinarea cuantumului despăgubirii. Cuantumul despăgubirilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică se va determina prin următoarea relație:

$$D = VE + CS + PR1 + PR2$$

în care: D – despăgubirea, VE – valoarea echitabilă, CS – cheltuielile suportate, PR1 – profitul ratat în anul curent, PR2 – profitul ratat viitor (în cazul când poate fi argumentat, de exemplu profitul din comercializarea vinului pentru care au fost semnate contracte de comercializare). Valoarea echitabilă și cheltuielile suportate reprezintă dauna reală ($DR = VE + CS$). Dauna reală și profitul ratat reflectă prejudiciul patrimonial ($PP = DR + PR$).

2. Elaborarea raportului de evaluare constituie etapa finală a procesului de evaluare. Raportul de evaluare este un act întocmit de evaluator prin care este justificată estimarea valorii despăgubirii (139) [119].

Determinarea cuantumului despăgubirii

12. VALOAREA ECHITABILĂ. Este componenta de bază și cea mai importantă a despăgubirii. Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau pasiv între părți identificate și dispuse, care reflectă respectivele părți interesate.

13. În cazul constatării lipsei sau subdezvoltării pieței funciare / imobiliare (mai puțin de 5 tranzacții în medie anuală în ultimii 3 ani) în zona exproprierii bunurilor imobile, Valoarea Echitabilă va fi egală cu Prețul Normativ, determinat conform prevederilor Legii privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului.
14. În cazul existenței pieței imobiliare / funciare în zona exproprierii, Valoarea Echitabilă a bunului imobil va fi estimată conform metodologiei expuse în Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile cu următoarele concretizări:
 - 14.1. Premisa evaluării este utilizarea bunului înainte de declararea utilității publice.
 - 14.2. Abordarea prin piață. În cazul în care data evaluării diferă mai mult de 6 luni de data adoptării deciziei de realizare a proiectului în scopul utilității publice, obiectele analogice considerate în evaluare vor fi selectate din cele amplasate la o distanță suficientă pentru a exclude influența factorului speculativ asupra prețurilor tranzacțiilor / ofertelor.
 - 14.3. Evaluarea terenurilor va fi efectuată prin metoda comparației directe și/sau metoda capitalizării directe (sau metoda actualizării fluxurilor de numerar pentru terenuri cu plantații multianuale).
15. Prejudiciu patrimonial se consideră cheltuielile pe care persoana lezată le-a suportat sau urmează să le suporte la restabilirea dreptului sau interesului recunoscut de lege încălcat, distrugerea sau deteriorarea bunurilor sale (daună reală), precum și profitul ratat ca urmare a încălcării dreptului sau interesului recunoscut de lege (profit ratat).
16. Duna reală cuprinde valoarea echitabilă și cheltuielile suportate.
17. CHELTUIELILE SUPORTATE cuprind cheltuielile efectiv suportate de către proprietar pe parcursul ultimului ciclu vegetal pentru prelucrarea, întreținerea și/sau sporirea fertilității solului (de exemplu: au fost suportate cheltuielile de fertilizare a solului, au fost realizate lucrări de însămânțare, au fost realizate lucrări de prelucrare a plantelor contra dăunătorilor etc.), precum și cheltuieli adiționale suportate de proprietarul imobilului expropriat (de exemplu, cheltuielile notariale).
18. PROFITUL RATAT CURENT este profitul anticipat în anul în care s-a realizat exproprieria. Profitul ratat curent va fi estimat doar în cazul în care proprietarul a suportat cheltuieli operaționale în ciclul vegetal curent.
19. PROFITUL RATAT VIITOR. Mărimea pierderilor suportate de proprietarul terenului sau de deținătorul dreptului de folosință a terenului în legătură cu încetarea timpurie a obligațiilor față de persoanele terțe generează profitul ratat. Evaluatorul va analiza legislația în vigoare și contractele încheiate între proprietarul terenului și persoanele terțe cu scopul de a determina tipurile și mărimile obligațiilor suportate de proprietari în legătură cu neîndeplinirea

condițiilor contractuale condiționată de exproprierea proprietății. Mărimea prejudiciilor constatate în procesul analizei contractelor se va determina în conformitate cu condițiile contractuale.

20. Profitul ratat va fi determinat prin metodele abordării prin venit.
21. Pentru estimarea despăgubirilor în cazul exproprierii provizorii se va aplica metoda actualizării fluxurilor de numerar. Perioada de prognoză va corespunde perioadei de realizare a lucrărilor de construcții majorată cu componenta sezonieră (în cazul depășirii perioadei de plantare a culturilor și imposibilității pentru proprietar a căpătării profitului în anul curent).
22. În cazul în care durata de timp dintre data evaluării și perioada de achitare a despăgubirii depășește 1 an calendaristic, cuantumul despăgubirii va fi actualizat. Rata dobânzii de întârziere este egală cu rata de bază estimată de BNM plus 9 puncte procentuale pe an.

VI. Raport de evaluare

22. Elaborarea raportului de evaluare constituie etapa finală a procesului de evaluare. Raportul de evaluare este un act întocmit de evaluator prin care este justificată estimarea valorii despăgubirii.

Anexa 5. Bonitatea solului în r-nul Strășeni

Raionul Strășeni								
Nr. d/o	Denumirea unităților administrativ-teritoriale	Total terenuri agricole (ha)	Din care supuse cercetărilor pedologice (ha)	Nota medie ponderată de bonitate (puncte)	Terenuri erodate			
					Total	inclusiv		
						slab	moderat	puternic
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	or. Strășeni	2129,29	2008	49	1182	511	393	278
2	or. Bucovăț	340,26	269	57	195	148	47	
3	sat. Căpriană	972,09	876	45	360	185	128	47
4	sat. Chirianca	635,39	565	53	368	149	152	67
5	com. Codreanca	2080,74	2047	49	995	563	279	153
6	sat. Cojușna	1794,45	1576	67	717	249	211	257
7	sat. Dolna	921,41	854	58	512	233	186	93
8	com. Gălești	1205,27	1206	65	519	348	108	63
9	com. Ghelăuza	800,16	854	52	607	193	244	170
10	com. Greblești	597,90	559	54	191	137	47	7
11	com. Lozova	2519,42	2401	58	967	631	313	23
12	com. Micăuți	1120,26	1062	55	258	113	112	33
13	com. Micleușeni	1117,17	997	45	237	175	42	20
14	sat. Negrești	644,73	588	52	229	107	85	37
15	sat. Onești	928,47	918	37	589	190	203	196
16	com. Pănășești	1221,71	1094	54	300	64	206	30
17	com. Rădeni	2567,89	2230	57	1347	635	461	251
18	sat. Românești	509,39	489	58	215	90	107	18
19	sat. Recea	1787,02	1748	52	868	418	299	151
20	sat. Roșcani	719,08	666	58	366	245	113	8
21	sat. Scoreni	1299,16	1185	50	662	324	274	64
22	sat. Sireți	1989,17	1840	65	1241	581	404	256
23	sat. Tătărești	923,78	851	60	554	243	181	130
24	sat. Țigănești	802,45	773	46	539	228	183	128
25	sat. Voinova	1189,66	1039	58	472	276	122	74
26	sat. Vorniceni	2129,11	1983	49	815	378	293	144
27	sat. Zubrești	1681,90	1562	59	711	417	252	42
	Total	34627,33	32240	55	16016	7831	5445	2740

Anexa 6. Rata de bază a BNM

Data intrării în vigoare	Rata de bază (%)
26.01.2017	9.00
22.02.2017	9.00
29.03.2017	9.00
27.04.2017	9.00
24.05.2017	9.00
28.06.2017	8.00
26.07.2017	8.00
28.08.2017	7.50
27.09.2017	7.50
25.10.2017	7.00
05.12.2017	6.50
27.12.2017	6.50
30.01.2018	6.50
01.03.2018	6.50
03.05.2018	6.50
05.06.2018	6.50
27.07.2018	6.50
04.09.2018	6.50
31.10.2018	6.50
12.12.2018	6.50
06.02.2019	6.50
14.03.2019	6.50
07.05.2019	6.50
19.06.2019	7.00
31.07.2019	7.50

Data intrării în vigoare	Rata de bază (%)
11.09.2019	7.50
30.10.2019	7.50
11.12.2019	5.50
29.01.2020	5.50
04.03.2020	4.50
20.03.2020	3.25
11.05.2020	3.25
11.06.2020	3.25
06.08.2020	3.00
09.09.2020	2.75
06.11.2020	2.65
09.12.2020	2.65
29.01.2021	2.65
05.03.2021	2.65
05.04.2021	2.65

Sursa de date: BNM

Data: 08.04.2021

Ora: 09:11

Declarația privind asumarea răspunderii

Subsemnata, declar pe proprie răspundere că materialele prezentate în teza de doctorat sunt rezultatul propriilor cercetări și realizări științifice. Conștientizez că în caz contrar urmează să suport consecințele în conformitate cu legislația.

Leșan Anna

Semnătura

Data

Curriculum vitae



Informații personale

Nume / Prenume Leșan Anna
Adresa mun. Chișinău, str. Doina,105
Telefoane Mobil: 069370088
E-mail anna_cojocari@mail.ru

Naționalitatea Moldoveancă

Data nașterii 26.05.1988

Sex Feminin

Educație și formare 1994-2006 – Școala medie de cultură generală sat. Rublenița, r-nul Soroca
2006-2011 – Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcție
Specialitatea Evaluarea imobilului
15.07.2009-28.09.2009 – Cursuri de contabil profesional (contabilitate, dări de seamă,1C), Centrul SRL „Exclusiv Consulting”
2011-2012 – Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcție
Master, specialitatea Cadastru și dezvoltarea imobilului
25.05.2012-15.07.2012 – Universitatea Tehnică a Moldovei
Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului
Cursuri de perfecționare „Evaluarea imobilului”
22.11.2012-25.02.2013 – Cursuri „Contabilitate”, Centrul consultativ de training și implementare "Contabil-Service" S.R.L.
2014- 2016 – Academia de Studii Economice a Moldovei
Facultatea Finanțe și Bănci
Master, specialitatea Investiții și piețe de capital

Perioada Martie 2011-septembrie 2014
Funcția sau postul ocupat Evaluator
Numele și adresa angajatorului S.R.L. „Siascon Grup”, str. V. Pîrcălab 27/1

Perioada Septembrie 2014- decembrie 2015
Funcția sau postul ocupat Evaluator
Numele și adresa angajatorului S.R.L. „General Expert”, str. Ștefan cel Mare, 147

Perioada Decembrie 2015- august 2016
Funcția sau postul ocupat Evaluator
Numele și adresa angajatorului S.R.L. „Global Estim”, str. 31 august 1989

Perioada August 2016 – prezent
Funcția sau postul ocupat Evaluator
Numele și adresa angajatorului S.R.L. „Consulting Grup PA”, str. A.Pușkin, 26

Perioada 01.09.2019- prezent
Funcția sau postul ocupat Lector universitar
Numele și adresa angajatorului Universitatea Tehnică a Moldovei, FCGC, Departamentul IDEI, Chișinău, bd. Dacia 39, corpul de studii nr.10

Limba maternă Română

Limbi străine cunoscute

Autoevaluare	Înțelegere		Vorbire		Scriere
	Ascultare	Citire	Participare la conversație	Discurs oral	Exprimare scrisă
Limba română	1	avansat	avansat	avansat	avansat
Limba rusă	2	avansat	avansat	mediu	mediu
Limba engleză	3	începător	începător	începător	începător

Competențe și abilități sociale Comunicare, lucrul în echipă, nu sunt o persoană conflictuală, învăț repede lucruri noi

Competențe și aptitudini de utilizare a calculatorului Microsoft Office (Word, Excel, PowerPoint), Internet, IC 7.7

Alte competențe și aptitudini Organizată, serioasă, creativă, responsabilă, sociabilă, punctuală

Informații suplimentare Certific că toată informația expusă mai sus este adevărată și reflectă pe deplin cunoștințele mele.

Lucrări științifice publicate:

1. ALBU, S., LEȘAN, A. Exproprierea în contextul managementului proprietății publice. In: *Teoria și practica administrării publice: materialele conf. șt.-practice cu participare intern.*, 19 mai 2017. Chișinău: AAP, 2017, pp. 397-400. ISBN 978-9975-3019-6-1.

2. ALBU, S., LEȘAN, A. Specificul evaluării terenurilor în cazul exproprierii pentru utilitate publică de interes național și local în Republica Moldova. В: *Тенденции и перспективы развития науки и образования в условиях глобализации: материалы 30-ой междунар. науч.-практ. конф., Переяслав-Хмельницкий, Украина, 28 ноября 2017. Переяслав-Хмельницкий, 2017.*

3. LEȘAN, A. Aspecte juridice privind exproprierea bunurilor în Republica Moldova. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, Universitatea Tehnică a Moldovei, 16-18 noiembrie 2017. Chișinău, 2017, vol. 2, pp. 286-287. ISBN 978-9975-45-543-5. ISBN 978-9975-45-545-9 (Vol. 2).*

4. LEȘAN, A. Experiența internațională în domeniul exproprierii terenurilor. In: *Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, Universitatea Tehnică a Moldovei, 26-29 martie 2019. Chișinău, 2019, vol. 2, pp. 194-197. ISBN 978-9975-45-587-9. ISBN 978-9975-45-589-3 (Vol. 2).*

5. LESAN, A. I. Expropriation of real estate in the framework of consistency with international norms = Экспроприация недвижимости в рамках соответствия международным нормам. В: *Экономика и предпринимательство*. 2019, т. 13, № 6 (107), с. 558-562. ISSN 1999-2300. Indexare РИНЦ IF:0,639.

6. LEȘAN, A. Factors identification influencing compensation size in case of property expropriation for public utility. In: *Journal of Social Sciences*. Technical University of Moldova. 2020, vol. 3, no. 1, pp. 65-69. ISSN 2587-3490. Categoria B+.

7. ALBU, S., LEȘAN, A. Estimation of the Compensation Amount in the Process of Expropriation of Real Estate in the Republic of Moldova. In: *Open Access Library Journal*.

2021, vol. 8, no. 4, pp. 1-14. ISSN 2333-9705. DOI: 10.4236/oalib.1107309. Indexare Web of Science (Clarivate Analytics) IF:0,47.

8. ALBU, S., LEŞAN, A. Expropriation as a Way for Protecting the Architectural Heritage. In: *Current Urban Studies*. 2021, vol. 9, no. 2, pp. 299-314. ISSN 2328-4900. DOI: 10.4236/cus.2021.92019. Indexare în Web of Science (Clarivate Analytics) IF:1,1.