



Digitally signed by
Technical Scientific
Library, TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity
of this document



UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**Svetlana ALBU
Anna LEȘAN
Ion ALBU**

**INDICAȚII METODICE PRIVIND ESTIMAREA
DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚILOR
ÎN CONDIȚIILE REPUBLICII MOLDOVA**

**Chișinău
2024**

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA
IMOBILULUI**

**Svetlana ALBU
Anna LEȘAN
Ion ALBU**

**INDICAȚII METODICE PRIVIND ESTIMAREA
DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚILOR
ÎN CONDIȚIILE REPUBLICII MOLDOVA**



2024

CZU [347.23:332.6](478)(076.5)
A 33

Lucrarea a fost discutată și aprobată pentru editare la ședința Consiliului Facultății Construcții, Geodezie și Cadastru, proces-verbal nr.6 din 18.03.2024.

Indicațiile metodelor cuprind îndrumări privind evaluarea bunurilor imobile în cazuri speciale și sunt destinate masteranzilor Facultății Construcții, Geodezie și Cadastru, programul de master *Evaluare și administrare imobiliară*.

Autori: prof. univ., dr. hab. Svetlana Albu
lect. univ., dr. Anna Leșan
conf. univ., dr. Ion Albu

Recenzent: conf. univ., dr. Grigore Vascan

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII DIN RM

Albu, Svetlana.

Indicații metodice privind estimarea drepturilor asupra proprietăților în condițiile Republicii Moldova / Svetlana Albu, Anna Leșan, Ion Albu; Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului.

– Chișinău: Tehnica-UTM, 2024. – 93 p.: fig., tab.

Referințe bibliogr. la sfârșitul compartimentelor. – 50 ex.

Redactor E.Balan

Bun de tipar 10.04.24

Formatul hârtiei 60x84 1/16

Hârtie ofset. Tipar RISO

Comanda nr. 52

MD-2004, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 168, UTM
MD-2045, Chișinău, str. Studenților, 9/9, Editura „Tehnica-UTM”

ISBN 978-9975-64-423-5.

© UTM, 2024

CUPRINS

I. Evaluarea bunurilor imobile în cadrul procesului de expropriere pentru utilitate publică.....	3
Indicații metodice privind determinarea quantumului despăgubirii în procesul exproprierii bunurilor în condițiile R.Moldova.....	3
Studiul de caz 1. Estimarea quantumului despăgubirilor pentru un teren agricol liber.....	10
Studiul de caz 2. Estimarea quantumului despăgubirilor pentru un teren cu plantații multianuale	12
II. Estimarea valorii prejudiciului cauzat bunului imobil locativ	19
Ghid de estimare a valorii prejudiciului patrimonial cauzat de reducerea duratei de iluminare naturală a construcțiilor rezidențiale	19
Argumentarea problemei și studiului de caz	23
Studiu de caz. Reducerea nivelului de iluminare naturală a încăperii locative.....	31
Studiu de caz. Umbrirea completă a încăperilor locative.....	35
III. Evaluarea bunurilor imobile din proprietatea publică a statului în scopul chiriei /arendei / superficiei în Republica Moldova	43
Evaluarea terenurilor proprietate publică a statului	48
IV. Evaluarea patrimoniului cultural construit	55
Structura valorii drepturilor asupra bunurilor imobile - patrimoniu cultural	61
Evaluarea patrimoniului național construit în stare funcțională	70
ANEXĂ	76
Studiul de caz 1. Evaluarea terenului agricol în funcție de data evaluării.....	76
Studiul de caz 2. Valoarea terenului cu plantații multianuale în funcție de data evaluării.....	82