

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE DIN  
REGIUNILE RURALE RAIONUL ȘTEFAN VODĂ COM.  
PALANCA**

**Student:**

**Paluță Dana**

**Coodonator:**

**Leșan Anna  
Dr.lect. univ.**

**Chișinău, 2023**

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>10</b>
<b>I. ASPECTELE CONCEPTUALE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILIARE LOCATIVE.....</b>	<b>12</b>
1.1 Noțiuni de bază și principiile evaluării .....	12
1.2 Clasificarea bunurilor imobiliare locative .....	16
1.3 Elementele principale de determinare a valorii bunurilor imobile locative.....	19
<b>II. METODE DE EVALUARE ȘI EVOLUȚIA PIEȚII IMOBILULUI LOCATIV.....</b>	<b>25</b>
2.1 Abordări aplicate la evaluarea bunurilor imobile .....	25
2.2 Aspecte generale ale pieții imobiliare .....	27
2.3 Metode de evaluare a bunurilor imobiliare .....	34
2.4 Analiza pieții imobiliare locative în R.M. ....	43
2.5. Analiza pieții bunurilor imobiliare locative din Raionul Ștefan Vodă .....	47
<b>III. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A BUNULUI IMOBIL LOCATIV DIN SATUL PALANCA RAIONUL ȘTEFAN VODĂ.....</b>	<b>52</b>
3.1 Caracteristica detaliată a obiectului evaluat .....	52
3.2 Metoda costului de estimare a valorii de piață a obiectului .....	54
3.3.Determinarea valorii de piață a obiectului evaluării prin metoda analizei comparative a vinzarilor .....	59
3.4. Reconcilierea rezultatelor evaluării.....	63
<b>CONCLUZII.....</b>	<b>66</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>67</b>
<b>ANEXE .....</b>	<b>69</b>
<b>ANEXA 1 Dosarul tehnic al bunului evaluat .....</b>	<b>70</b>
<b>ANEXA 2 Fotografiiile obiectului evaluat.....</b>	<b>82</b>
<b>ANEXA 3 Obiectele analogice obiectului evaluat.....</b>	<b>83</b>

## REZUMAT

Teza de licență cu teme „Evaluarea bunurilor imobile locative din regiunile rurale raionul Ștefan Vodă com. Palanca” a fost elaborată de studenta gr EDI 1908 (AG) pentru specialitatea „Evaluarea și dezvoltarea imobilului” , facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică din Moldova.

Scopul aceste lucrări este descrierea procesului de evaluare a bunurilor imobiliare locative din localități rurale, fiind studiată piața imobiliară locativă din Republica Moldova și piața imobiliare din raionul Ștefan Vodă. Au fost studiate în profunzime materiale elaborate de către UTM, legislația atribuită pentru această activitate.

Pentru un rezultat m-ai exact a fost studiată piața imobiliară locativă din Republica Moldova și piața imobiliară din raionul Ștefan Vodă în baza cărora am obținut un rezultat m-ai exact și o imagine despre situația pieței imobiliare locative la ziua de azi și care sunt factorii care o influențează.

Lucrarea se structurează în trei capitole

Capitolul I - „ ASPECTELE CONCEPTUALE ALE BUNURILOR IMOBILIARE LOCATIVE” noțiuni de bază și principiile evaluării, clasificarea bunurilor imobiliare locative, elementele principale de determinare a valorii bunurilor imobile locative.

Capitolul II - „METODELE DE EVALUARE ȘI EVOLUȚIA PIEȚII IMOBILULUI LOCATIV”,abordări aplicare la evaluarea bunurilor imobile, asteote generale al pieții imobiliare, metode de evaluare a bunurilor imobile, analiza pieții imobiliare locative din R.M și analiza pieții imobiliare locative din raionul Ștefan Vodă.

Capitolul III- „ESTIMAREA VALORII DE PIAȚA A BUNULUI IMOBIL LOCATIV”, caracteristica detaliată a bunului imobil evaluat, metoda costului de estimare a valorii de piață a obiectului.

## ADNOTAREA

The bachelor's thesis with the theme "Evaluation of residential immovable property in rural regions, Ștefan Vodă district, Palanca commune" was developed by a student from EDI 1908 (AG) for the specialty "Evaluation and development of real estate", Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre, Technical University of Moldova.

The purpose of these papers is to describe the evaluation process of residential real estate in rural localities, having studied the residential real estate market in the Republic of Moldova and the real estate market in the Ștefan Vodă district. Materials developed by UTM, the legislation assigned for this activity were studied in depth.

For an accurate result, the residential real estate market in the Republic of Moldova and the real estate market in the Ștefan Vodă district were studied, based on which we obtained an accurate result and an image of the situation of the residential real estate market today and what are the factors . which influences it.

The work is structured in three chapters

Chapter I - "CONCEPTUAL ASPECTS OF HOUSING REAL ESTATE" basic notions and principles of evaluation, classification of residential real estate, the main elements for determining the values of residential real estate.

Chapter II - "ASSESSMENT METHODS AND THE EVOLUTION OF THE HOUSING REAL ESTATE MARKET", approaches the application of real estate valuation, general aspects of the real estate market, real estate valuation methods, the analysis of the residential real estate market in R.M and the analysis of the residential real estate market in the Ștefan Vodă district.

					<b>UTM 731.5. 019 ME</b>					
<b>Mod.</b>	<b>Coala</b>	<b>Nr. document</b>	<b>Semnăt.</b>	<b>Data</b>						
Elaborat		Paluță D.			Evaluarea bunurilor imobile locative din regiunile rurale raionul Ștefan Vodă com. Palanca	<b>Litera</b>	<b>Coala</b>	<b>Coli</b>		
Conducător		Leșan A.					9	83		
Consultant						<b>UTM FCGC EI – 1908 (AG)</b>				
Contr. norm.										
Aprobat										

## INTRODUCERE

Imobilul este baza bogăției naționale a țării. Starea pieței imobiliare afectează economia țării în ansamblu, întrucât piețele de capital, forță de muncă, bunuri și servicii au nevoie de premise adecvate activităților desfășurate. Cumpărarea și vânzarea de bunuri imobiliare, asigurări și litigii de proprietate, impozitare, leasing de proprietăți, corporatizarea întreprinderilor și redistribuirea cotelor de proprietate, vânzare proiecte de investiții și împrumuturile garantate sunt o listă scurtă de tranzacții care necesită cunoștințe despre economia imobiliară. Astfel de operațiuni sunt larg răspândite, starea pieței imobiliare afectează economia țării în ansamblu, prin urmare, cunoașterea economiei imobiliare este necesară atât pentru activități antreprenoriale de succes de diferite tipuri, cât și în viață, în viața de zi cu zi a oricărei familii și cetățeni individuali. „Imobilul este orice proprietate constând din teren, precum și clădiri și structuri de pe acesta.”

În Republica Moldova, odată cu trecerea la economia de piață și dezvoltarea relațiilor economice de piață, au fost create condiții favorabile pentru apariția unor noi genuri de activități, cum ar fi manager, marketolog, broker, agent imobiliar, developer și evaluator. Potrivit conceptului de marketing, întreprinderea trebuie să-și orienteze activitatea în funcție de necesitățile și așteptările consumatorului, să producă și să ofere pe piață doar ceea ce se cere și se poate vinde, astfel argumentându-se necesitatea adaptării la condiții mediului exterior. Piața imobiliară și nivelul ei de dezvoltare caracterizează, în mare măsură, nivelul de dezvoltare al economiei naționale.

Dezvoltarea pieței imobiliare prezintă o importanță deosebită pentru stabilitatea unui stat, în primul rând, din punct de vedere economic, importanța acesteia este determinată de particularitățile sale. Gradul de dezvoltare al pieței este determinat de numărul tranzacțiilor cu bunuri imobiliare, efectuate într-o anumită perioadă de timp. Activitatea în cadrul pieței imobiliare se caracterizează, în primul rând, prin modul de realizare, natura și specificul produselor, prin sistemul contractual ce stă la baza încheierii tranzacțiilor în acest domeniu, prin modul aparte de distribuire a produselor către consumatorii finali sau intermediari, prin importanța rolului pe care personalul propriu al întreprinderilor îl joacă în cadrul activității de piață a acestora, precum și prin puternica dependență de politicile economice, sociale, de mediu etc. ale autorităților publice. Fără piața imobiliară nu este posibilă dezvoltarea proceselor

					<b>UTM 731.5. 019 ME</b>					
<b>Mod.</b>	<b>Coala</b>	<b>Nr. document</b>	<b>Semnăt.</b>	<b>Data</b>						
Elaborat		Paluță D.			Evaluarea bunurilor imobile locative din regiunile rurale raionul Ștefan Vodă com. Palanca	<b>Litera</b>	<b>Coala</b>	<b>Coli</b>		
Conducător		Leșan A.					9	83		
Consultant						<b>UTM FCGC EI – 1908 (AG)</b>				
Contr. norm.										
Aprobat										

investiționale, dinamizarea activităților administrativ-gospodărești, creșterea producției și sporirea nivelului de trai al populației. Progresul societății a determinat apariția altor necesități ce țin de creșterea nevoilor de trai, care se referă la creșterea cerințelor de confort (spații, dimensiuni, dotare, echipare, posibilități de reparare etc.), creșterea cerințelor pentru noi tipuri de dotări sociale, educaționale, culturale, comerciale, de sănătate, de agrement etc., creșterea cerințelor pentru rețele moderne și rapide de transport, în special cele urbane.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), proprietatea imobiliară este definită prin prisma componentei sale, astfel: „proprietatea imobiliară cuprinde terenul în sine, toate bunurile care, în mod natural, fac corp comun cu acesta, cum ar fi clădirile și amenajările terenului (amplasamentului).” Din punct de vedere economic, bunurile imobile sunt bunuri economice, care au ca scop îndeplinirea necesităților umane. Indiferent dacă aceste necesități sunt orientate spre consumul nemijlocit sau spre utilizarea bunurilor imobile ca factori de producție. Prin bun imobiliar se înțeleg pământuri (loturi de pământ), case, uzine, fabrici, magazine, precum și minereuri și zăcămintele naturale, diferite construcții etc., care se ridică deasupra pământului, cât și sub pământ, de exemplu: mine, poduri, baraje etc. Nu se consideră imobil copacii, creșcuți în pepiniere speciale sau acasă, creșcuți pentru alte scopuri (tăiere, de exemplu).

**Scopul aceste lucrări** este descrierea procesului de evaluare a bunurilor imobiliare locative din localități rurale, fiind studiată piața imobiliară locativă din Republica Moldova și piața imobiliară din raionul Ștefan Vodă. Au fost studiate în profunzime materiale elaborate de către UTM, legislația atribuită pentru această activitate.

Pentru un rezultat mai exact a fost studiată piața imobiliară locativă din Republica Moldova și piața imobiliară din raionul Ștefan Vodă în baza cărora am obținut un rezultat mai exact și o imagine despre situația pieței imobiliare locative la ziua de azi și care sunt factorii care o influențează.

Lucrarea se structurează în trei capitole

Capitolul I - „ASPECTELE CONCEPTUALE ALE BUNURILOR IMOBILIARE LOCATIVE” noțiuni de bază și principiile evaluării, clasificarea bunurilor imobiliare locative, elementele principale de determinare a valorii bunurilor imobile locative.

Capitolul II - „METODELE DE EVALUARE ȘI EVOLUȚIA PIEȚII IMOBILULUI LOCATIV”, abordări aplicare la evaluarea bunurilor imobile, aspecte generale ale pieței imobiliare,

					UTM 731.5. 019 ME			
<b>Mod.</b>	<b>Coala</b>	<b>Nr. document</b>	<b>Semnăt.</b>	<b>Data</b>				
Elaborat	Paluță D.				Evaluarea bunurilor imobile locative din regiunile rurale raionul Ștefan Vodă com. Palanca	<b>Litera</b>	<b>Coala</b>	<b>Coli</b>
Conducător	Leșan A.						9	83
Consultant						UTM FCGC EI – 1908 (AG)		
Contr. norm.								
Aprobat								

metode de evaluare a bunurilor imobile, analiza pieții imobiliare locative din R.M și analiza pieții imobiliare locative din raionul Ștefan Vodă.

Capitolul III- „ESTIMAREA VALORII DE PIAȚA A BUNULUI IMOBIL LOCATIV”, caracteristica detaliată a bunului imobil evaluat, metoda costului de estimare a valorii de piață a obiectului

Lucrarea dată conține 9 tabele, 12 figuri, 3 anexe, 20 surse bibliografice și este desfășurată pe 83 de pagini

### BIBLIOGRAFIE

1. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989-XV din 18.04.2002.,M.O. al RM.,nr.102 din 16.07.2002.
2. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003, M.O. al RM nr. 177-181 din 15.08.03
3. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV din 6 iunie 2002. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2002, nr. 82-86
4. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile in scopul impozitării, nr.1303 din 24.11.2004
5. BUZU, O., MATCOV, A. Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică. Chișinău, 2003. 258 p. ISBN 9975-78-226-4.
6. Lege cu privire la cadastrul bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25 februarie 1998. In: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 1998, nr. 44-46
7. ALBU, I., ALBU, S. Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial: monogr. Univ. Tehnică a Moldovei, Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții, Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului. Chișinău: U.T.M., 2007. 128 p. ISBN 978-9975-9888-5-8.
8. ALBU, S., ALBU, I. Piața imobiliară : Lucrare științifică-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplu mun.Chișinău). Chișinău: Tehnica -UTM, 2014 , p.144, ISBN 978-9975-45-308-0.
9. Instrucțiune cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, din 22.06.2005, Monitorul Oficial al R.Moldova nr. 142-144/487 din 28.10.2005
10. Legea Republicii Moldova privind prețul normative și modul de vânzare-cumpărare a pământului nr.1308-XIII din 25.07.97, Monitorul Oficial al R.Moldova nr.57-58 din 1997

					UTM 731.5. 019 ME			
<b>Mod.</b>	<b>Coala</b>	<b>Nr. document</b>	<b>Semnăt.</b>	<b>Data</b>				
Elaborat	Paluță D.				Evaluarea bunurilor imobile locative din regiunile rurale raionul Ștefan Vodă com. Palanca	<b>Litera</b>	<b>Coala</b>	<b>Coli</b>
Conducător	Leșan A.						9	83
Consultant						UTM FCGC EI – 1908 (AG)		
Contr. norm.								
Aprobat								

11. SANDUȚA, T., ALBU, S. Teoria evaluării .Chișinău : Editura – UTM , 2019. ISBN 978-9975-45-566-4.
12. 27. 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](http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/15642/Evaluarea_drept_asupra_propr_imobil_Practicum_DS.pdf?sequence=1).
13. <https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>, accesat la 12.05.2023
14. <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=343512.103500&lon=104405.900700&zoom=9> accesat la 07.05.2023
15. Vind casa <https://999.md/ru/75457483> accesat la 07.05.2023
16. Teren pentru constructii s. Volintiri, r-ul. Ștefan Voda, <https://999.md/ru/41860568> accesat la 07.05.2023
17. Casă în satul Slobozia, Ștefan Vodă cu 2 planuri, <https://999.md/ru/72182028> accesat la 07.05.2023
18. Se vinde teren de construcții, Anenii Noi satul Mereni!!, <https://999.md/ru/80465092> accesat la 07.05.2023
19. 14 соток, под строительством, <https://999.md/ru/82214638>, accesat la 07.05.2023
20. Casa+teren, s. Antonești, r. Ștefan Vodă, <https://999.md/ru/82313670>, accesat la 07.05.2023

					UTM 731.5. 019 ME			
<b>Mod.</b>	<b>Coala</b>	<b>Nr. document</b>	<b>Semnăt.</b>	<b>Data</b>				
Elaborat	Paluță D.				Evaluarea bunurilor imobile locative din regiunile rurale raionul Ștefan Vodă com. Palanca	<b>Litera</b>	<b>Coala</b>	<b>Coli</b>
Conducător	Leșan A.						9	83
Consultant						UTM FCGC EI – 1908 (AG)		
Contr. norm.								
Aprobat								