

**Ministerul Educatiei, Culturii si Cercetarii al Republicii Moldova**  
**Universitatea Tehnica a Moldovei**  
**Facultatea Constructii, Geodezie si Cadastru**  
**Departamentul Inginerie, Drept si Evaluarea Imobilului**

**Tema: Evaluarea bunurilor imobile proprietate  
publica.**

**Teza de licenta**

**A efectuat : st. Garaz Daniela gr. EDI-1905**

**A verificat : dr. hab., conf. univ. Albu Svetlana**

**Chisinau, 2023\_**

*(titlul științifico-didactic, titlul științific, semnătura, data, numele, prenumele*

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>9</b>
<b>1. BUNURI IMOBILE: ASPECTE TEORETICE ȘI LEGALE.....</b>	<b>10</b>
1.1 Bunuri imobile: definiție, clasificări, drept de proprietate.....	10
1.2 Cadrul legislativ cu privire la bunurile imobile din proprietate publică (expropriere, privatizare, delimitarea bunurilor imobile proprietate publică, etc....) .....	16
1.3 Necesitatea evaluării bunurilor imobile proprietate publica .....	22
<b>2. ANALIZA PROCESULUI DE EVALUARE A BUNURILOR IMOBILE CU PROPRIETATE PUBLICA.....</b>	<b>30</b>
2.1 Inventarierea bunurilor proprietate publică si particularitățile ei.....	36
2.2 Cerințe generale privind evaluarea bunurilor proprietate publică.....	35
2.3 Particularitățile evaluării bunurilor imobile proprietate publică/municipală.....	41
<b>3. EVALUAREA OBIECTULUI.....</b>	<b>49</b>
3.1 Descrierea obiectului evaluării si analiza pietei.....	51
3.2 Metodologia evaluării.....	53
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării.....	60
<b>CONCLUZII.....</b>	<b>63</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>64</b>
<b>ANEXE.....</b>	<b>66</b>
<b>ANEXA 1</b> Pozele obiectului evaluării.....	<b>66</b>
<b>ANEXA 2</b> Obiectele analogice.....	<b>67</b>
<b>ANEXA 3</b> Cursul valutar la data evaluării.....	<b>68</b>

					<b>UTM 731.5. 006ME</b>			
<i>Mod</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. docum.</i>	<i>Semn.</i>	<i>Data</i>				
Elaborat	Garaz D.		<i>Garaz</i>		<b>EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE PROPRIETATE PUBLICA</b>	Litera	Coala	Coli
Coordonator	Albu S.		<i>[Signature]</i>					
Consultant	Albu S.					<b>UTM FCGC EDI-1904</b>		

## ADNOTARE

La teza de licență “ Evaluarea bunurilor imobile cu proprietate publica” la disciplina Evaluarea Bunurilor Imobile a studentei Garaz Daniela, grupa EDI-1904, specialitatea Evaluarea si Dezvoltarea Imobilului.

Teza este constituită din introducere, trei capitole, concluzii, bibliografie, anexe.

Scopul lucrării reprezintă studiul aspectelor metodologice evaluării bunurilor imobile proprietatii publice si particularitatile evaluarii patrimoniului public.

În cadrul tezei este descris cadrul legislativ cu privire la bunurile imobile din proprietate publică (expropriere, privatizare, delimitarea bunurilor imobile proprietate publică).

O atenție deosebită a fost acordată inventarierii bunurilor de proprietate publică si particularităților ei.

În introducere sunt redate detaliile privind elaborarea tezei de licență și anume ,scopul, actualitatea temei, obiectivele setate în cadrul cercetărilor efectuate, și detaliile despre fiecare capitol în parte, prezentate și mai jos.

Cunoștințele practice au fost aplicate în cadrul evaluării terenului cu destinatie publica .

**Capitolul I „bunuri imobile: aspecte teoretice și legale”** în care sunt reflectate noțiuni generale despre conceptele „patrimoniu” și „valoare”, criteriile de considerare a obiectului ca obiect patrimonial și clasificarea acestora.

**Capitolul II „analiza procesului de evaluare a bunurilor imobile cu proprietate publica”**, reflectă în sine noțiuni generale despre evaluarea propriu-zisă a bunurilor proprietatii publice, metodologia evaluării acestor imobile.

**Capitolul III „ Evaluarea Bunului Imobil proprietate publica”**, constă din indentificarea și descrierea bunului imobil evaluat in urma determinarii valorii a acestui bun imobil, bazându-ne pe metodologia studiată și estimarea valorii finale a bunului.

Concluziile tezei se bazează pe cercetarea efectuată și pe propria percepție a fiecăruia dintre elementele analizate în teza de licența.

## ADNNOTATION

At the bachelor thesis "Valuation of real estate with public ownership" in the discipline Valuation of Real Estate of the student Garaz Daniela, group EDI-1904, speciality Valuation and Development of Real Estate.

The thesis consists of an introduction, three chapters, conclusions, bibliography, appendices.

The aim of the thesis is the study of the methodological aspects of the valuation of public real estate and the peculiarities of the valuation of public property.

The thesis describes the legislative framework concerning public property real estate (expropriation, privatization, delimitation of public property real estate).

Special attention has been paid to the inventory of public property assets and its particularities.

In the introduction, details on the preparation of the dissertation are given, i.e. the purpose, the topicality of the subject, the objectives set in the research carried out, and details on each chapter, which are also given below.

The practical knowledge has been applied in the evaluation of public land use.

Chapter I "real estate: theoretical and legal aspects" in which the general notions of the concepts "heritage" and "value", the criteria for considering the object as a heritage object and their classification are reflected.

Chapter II "Analysis of the process of valuation of public property real estate", reflects in itself general notions about the valuation of public property real estate, the methodology of valuation of public property real estate.

Chapter III "Valuation of Publicly Owned Real Estate", consists of the identification and description of the real estate valued following the determination of the value of this real estate, based on the studied methodology and the estimation of the final value of the property.

The conclusions of the thesis are based on the research carried out and the own perception of each of the elements analyzed in the thesis.

# Introducere

Piața imobiliară este un sector al economiei naționale de piață, care este un set de obiecte imobiliare, entități economice care operează pe piață, procese de funcționare a pieței, adică procese de producție, consum și schimb de obiecte imobiliare și gestionarea pieței și mecanisme care asigură funcționarea pieței (infrastructura și mediul juridic al pieței).

În prezent, pe piața imobiliară sunt reprezentate apartamente și camere rezidențiale, clădiri și spații de birouri, clădiri industriale și comerciale, cabane, cabane și case rurale cu terenuri. Ar trebui luate în considerare particularitățile regionale ale pieței imobiliare.

În producția și practica economică a entităților economice, există multe cazuri în care este necesară evaluarea valorii de piață a proprietății întreprinderilor. Nicio tranzacție pentru cumpărarea și vânzarea de bunuri, împrumuturi colaterale, asigurări, soluționarea litigiilor de proprietate, impozitare etc. nu este completă fără o evaluare a valorii.

Determinarea valorii de piață a imobilelor este un proces complex și unic, deoarece este aproape imposibil să găsești două obiecte absolut identice. Chiar și în cazul în care clădirile sunt construite conform aceluiași proiect standard, dar situate pe terenuri diferite, costul acestora poate varia semnificativ.

În prezent, evaluarea imobiliară este unul dintre cele mai fiabile și necesare tipuri de activități de evaluare, care implică calcularea valorii unui obiect sau a drepturilor specifice în raport cu obiectul evaluat, de exemplu, drepturile de închiriere, drepturile de utilizare. În zilele noastre, cu excepția cazurilor de evaluare independentă obligatorie, este necesară evaluarea imobilelor în ansamblu, prin urmare, se presupune că valoarea imobilelor este evidentă pentru proprietarii sau potențialii cumpărători. Efectuarea unei evaluări independente a imobilelor devine obligatorie, deoarece costul se poate modifica semnificativ din cauza posibilelor ajustări. Evaluarea imobiliară se efectuează pentru a clarifica valoarea corectă de piață a obiectului.

Scopul acestei lucrări constă în determinarea valorii de piață a terenului cu proprietate publică, identificarea și aplicarea metodologiei, analizei adecvate studiarea minuțioasă a cadrului legislativ evaluării acestui tip de bun imobil, a implimentării metodelor de evaluare studiate în cadrul disciplinei după modul de utilizare curentă în conformitate cu destinația terenului. Și nu în ultimul rând este o ilustrare practică a metodelor de evaluare care le-am însușit pe parcursul ciclului de studiere în domeniul evaluării.

## BIBLIOGRAFIE

1. Legea nr. 121 din 04.05.2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice // M.O. Nr. 90-93/401 din 29.06.2007.
2. CABARIU L. *Analiza și evaluarea societăților comerciale*. București 2002. 278 p. ISBN 978-9975-118-12-5
3. Legea R. Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al R. M. nr. 102 din 16.07.2002.
4. Albu Svetlana. *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie)*. Chișinău: UTM, 2009. 184 p. ISBN 978-9975-941-53-2.
5. TURCULEȚ. M. *Bunuri imobiliare – inventarierea evaluarea și înregistrarea lor*. Universitatea Agrară a Moldovei. Chișinău 2003. 287 p. ISBN 198-543-213-098-6
6. STĂNCIULESCU G., ARABEI D. *Evaluarea întreprinderii hoteliere. Oferta hotelieră mondială*. București 2003. 289 p. ISBN 786-543-12-321-76
7. Albu Svetlana. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-71-253-8.
8. Legea nr. 436 din 28.12.2006 privind administrația publică locală //M.O. nr. 32-35/116 din 09.03.2007
9. ORDIN Nr. 60 din 29.05.2012 cu privire la aprobarea Regulamentului privind inventarierea  
Publicat : 10.08.2012 în Monitorul Oficial Nr. 166-169 art Nr : 953
10. . Legea nr. 1 din 2017 989 din 04/18/2002 *Privind Activități De Evaluare*
11. VEACESLAV B. *Managementul proprietatii publice. Ghid practic*. Chișinău 2018. 88 p. ISBN 978-9975-81-233-8.
12. Legea nr. 1308 din 25.07.1997 privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului // Republicată în M.O. nr. 147-149 din 06.12.2001
13. ALBU S. *Particularitățile evaluării patrimoniului public* Revista stiintifica a Universitii de Stat din Moldova, 2009, nr.7(27)
14. SVETLANA ALBU, Ion Albu *Increasing the value of architectural heritage of the Republic of Moldova*, Technicum Social Sciences Journal December 2022
15. . SANDUȚA T. *Teoria evaluării: Culegere de teste și probleme*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2018. 219 p. ISBN 234-87-456-21-09
16. ГРИБОВСКИЙ, С.В. *Доходная оценка недвижимости*. - СПб: Питер, 2002 г. -336
17. TURCULEȚ. M. *Bunuri imobiliare – inventarierea evaluarea și înregistrarea lor*. Universitatea Agrară a Moldovei. Chișinău 2003. 287 p. ISBN 198-543-213-098-6
18. РУМЯНЦЕВА, Е.Е. *Оценка стоимости недвижимости*. Учебное пособие М.: Инфра-М, 2005.

### **Surse web**

19. Informația privind cursul valuator pentru data 12.05.2023. Citat [12.05.2023]. Disponibil la:

<https://www.bnm.md/>

20. Banca Centrală de Date. Citat [12.05.2023]. Disponibil la:

<https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:2962674768588145>