



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA ȘI DEZVOLTAREA BUNURILOR IMOBILE
LOCATIVE ÎN MEDIUL RURAL**

Student: Nelipovschi Daniela
Conducător: conf. univ., dr. ALBU Ion

Chișinău – 2024

REZUMAT

Nelipovschi Daniela

EVALUAREA ȘI DEZVOLTAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ÎN MEDIUL RURAL

Teza de licență a fost realizată de către studentul grupei EDI-2004, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Nelipovschi Daniela, cu tema “EVALUAREA ȘI DEZVOLTAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ÎN MEDIUL RURAL”.

Prezenta lucrare îmbină cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de evaluarea bunurilor imobile locative și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema analizată.

Scopul lucrării: acestei lucrări este explorarea metodelor și principiilor de evaluare a proprietăților imobiliare din mediul rural, și tot odată determinarea valorii de piață a bunului imobil locativ, amplasat în satul Țarigrad, r-nul Drochia.

Pentru atingerea acestui scop, s-au propus și s-au realizat următoarele **obiective:**

1. Analiza statistică a pieței imobilelor locative
2. Analiza stării arhitecturale a bunurilor imobile locative din trecut și în prezent
3. Identificarea și descrierea obiectului evaluării
4. Estimarea valorii obiectului evaluării prin toate cele trei metode de bază
5. Reconcilierea rezultatelor finale

Cuvinte cheie: imobil locativ, factori de influențare, valoarea de piață, mediul rural

Suctura lucrării: În introducere este argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului. Este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile cercetării.

Capitolul I – „ASPECTELE CONCEPTUALE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE” – aspectele teoretice privind evaluarea imobilelor locative.

Capitolul II – „ANALIZA PIEȚII IMOBILULUI CU DESTINAȚIE LOCATIVĂ” – este prezentată o analiză detaliată și profundă a pieței locative .

Capitolul III – „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL LOCATIV DIN S.ȚARIGRAD, R-NUL. DROCHIA” – indentificarea și determinarea valorii de piață prin metodele de evaluare.

Lucrarea dată are un volum de 95 pagini, 39 tabele, 51 figuri, 20 surse bibliografice, 5 anexe.

SUMMARY

Nelipovschi Daniela

VALUATION AND DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL PROPERTY IN RURAL AREAS

The bachelor's thesis was conducted by the student of the EDI-2004 group, Faculty of Construction, Geodesy, and Cadastre of the Technical University of Moldova, Nelipovschi Daniela, with the theme "VALUATION AND DEVELOPMENT OF RESIDENTIAL PROPERTY IN RURAL AREAS".

This thesis combines theoretical knowledge with practical aspects related to the evaluation of residential real estate, specifically those disciplines closely related to the analyzed topic.

The purpose of the work: The aim of this work is to explore the methods and principles of evaluating real estate properties in rural areas, and simultaneously determine the market value of the real estate located in the village of Țarigrad, Drochia district.

To achieve this goal, the following objectives were proposed and accomplished:

1. Statistical analysis of the residential real estate market.
2. Analysis of the architectural condition of residential real estate from the past and present.
3. Identification and description of the evaluation object.
4. Estimation of the value of the evaluation object through all three basic methods.
5. Reconciliation of the final results.

Keywords: residential real estate, influencing factors, market value, rural environment.

Structure of the thesis: In the introduction, the relevance, necessity, and importance of the research topic are argued. The aim is formulated, and the research tasks are established.

Chapter I - "CONCEPTUAL ASPECTS OF EVALUATING RESIDENTIAL REAL ESTATE"
- theoretical aspects regarding the evaluation of residential real estate.

Chapter II - "ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE MARKET" - a detailed and in-depth analysis of the real estate market.

Chapter III - "VALUATION OF THE RESIDENTIAL REAL ESTATE IN ȚARIGRAD VILLAGE, DROCHIA DISTRICT" - identification and determination of market value through evaluation methods.

The given has a volume of 95 pages, 39 tables, 51 figures, 20 bibliographic sources, and 5 annexes.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	9
1. ASPECTELE CONCEPTUALE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE.....	12
1.1 Rolul și importanța dezvoltării bunurilor imobile locative pentru menținerea valorii	12
1.2 Factorii de influență asupra valorii bunurilor imobile.....	19
1.3 Corelația Cost-Preț-Valoare cu referire la bunurile imobile din localitățile rurale.....	26
2. EVALUAREA ȘI ANALIZA PIEȚII IMOBILULUI CU DESTINAȚIE LOCATIVĂ	32
2.1 Analiza aspectelor pieței imobiliare și abordările aplicate la evaluarea proprietăților.....	32
2.2 Analiza pieței bunurilor imobile locative din r-nul Drochia, sat.Țarigrad.....	36
2.3 Analiza caselor de locuit din mediul rural și descrierea tehnică și arhitecturală	57
3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL LOCATIV.....	70
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluării, amplasat, în r-nul. Drochia, s.Țarigrad.....	70
3.2 Estimarea valorii obiectului evaluării.....	75
3.3 Reconcilierea rezultatelor obținute în urma evaluării.....	90
CONCLUZII.....	92
BIBLIOGRAFIE.....	95
ANEXE.....	96
Anexa 1. Actele cadastrale ale bunului imobil.....	96
Anexa 2. Informația Băncii Naționale a Moldovei la data evaluării.....	98
Anexa 3. Caracteristica terenurilor libere analogice selectate.....	98
Anexa 4. Imagini cu obiectul supus evaluării.....	99
Anexa 5. Ofertele bunurilor imobile locative.....	104

UTM 731.5.005ME				
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data
Elaborat		Nelipovschi D.	<i>Nelipovschi</i>	20.05.24
Coordonator		Albu I.	<i>Albu I.</i>	20.05.24
Consultant		Albu I.	<i>Albu I.</i>	20.05.24
Contr. norm.				
Aprobat		Albu S.		

EVALUAREA ȘI DEZVOLTAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ÎN MEDIUL RURAL		
Litera	Coala	Coli
	9	95
UTM FCGC EDI-2004		

INTRODUCERE

Evaluarea proprietăților rezidențiale din mediul rural este un proces esențial și necesar în piața imobiliară, implicând o analiză obiectivă și detaliată a caracteristicilor și calităților bunurilor imobil, pentru a determina valoarea sa de piață. Această evaluare poate fi necesară în diverse situații, cum ar fi: vânzarea sau achiziționarea unei proprietăți, refinanțarea unei ipoteci, stabilirea impozitelor și taxelor, dezvoltarea proiectelor imobiliare sau în cazurile de moșteniri și procese de divorț.

În ultima perioadă, piața imobilelor locative din Republica Moldova a cunoscut o evoluție remarcabilă, reflectând atât dinamica economică a țării, cât și necesitatea tot mai mare de locuințe care să ofere confort și accesibilitate. În special în municipiul Chișinău și în alte centre urbane importante ale țării, s-a observat o tendință ascendentă semnificativă a prețurilor imobilelor locative. Această creștere a fost generată de o cerere în creștere din partea populației pentru locuințe moderne și confortabile, în contextul unei oferte relativ limitate, mai ales în zonele centrale ale orașelor.

Actualitatea temei este evidentă prin prisma necesității de a aborda provocările specifice pieței imobiliare rurale, cum ar fi evaluarea corectă a proprietăților, asigurarea infrastructurii adecvate și stimularea dezvoltării economice locale. În plus, politicile publice și programele de finanțare dedicate dezvoltării rurale joacă un rol crucial în revitalizarea acestor zone, necesitând o înțelegere profundă și aplicată a modului în care evaluarea și dezvoltarea imobiliară pot fi integrate eficient.

Scopul acestei lucrări este explorarea metodelor și principiilor de evaluare a proprietăților imobiliare din mediul rural, analiza factorilor care influențează dezvoltarea acestora și propunerea soluțiilor pentru îmbunătățirea practicilor existente. Totodată, efectuarea analizei a bunului imobil locativ amplasat în s. Țarigrad, r-nul. Drochia determinarea valorii de piață în cazul, în care proprietarul se decide a pune casa în vânzare.

Pentru atingerea acestui scop, s-au propus și s-au realizat următoarele **obiective**:

1. Analiza statistică a pieței imobilelor locative
2. Analiza stării arhitecturale a bunurilor imobile locative din trecut și în prezent
3. Identificarea și descrierea obiectului evaluării
4. Estimarea valorii obiectului evaluării prin toate cele trei metode de bază
5. Reconcilierea rezultatelor finale

Structura tezei propune următoarea organizare: introducere care stabilește contextul și relevanța cercetării, urmată de trei capitole principale care analizează aspectele cheie ale subiectului în cauză, concluziile care vor rezuma principalele constatări. În final, bibliografia și anexele vor completa lucrarea, oferind referințe și informații suplimentare necesare pentru înțelegerea și

validarea studiului.

În introducere este argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului. Este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile cercetării.

Capitolul I – „ASPECTELE CONCEPTUALE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE” – aspectele teoretice privind evaluarea imobilelor locative.

Capitolul II – „ANALIZA PIEȚII IMOBILULUI CU DESTINAȚIE LOCATIVĂ” – este prezentată o analiză detaliată și profundă a pieței locative .

Capitolul III – „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL LOCATIV DIN S.ȚARIGRAD, R-
NUL. DROCHIA” – indentificarea și determinarea valorii de piață prin metodele de evaluare.

Lucrarea dată are un volum de 99 pagini, 39 tabele, 51 figuri, 20 surse bibliografice, 5 anexe.

BIBLIOGRAFIE

1. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989-XV din 18.04.2002., M.O. al R.M., nr. 102 din 16.07.2002.
2. Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998 // M.O. al R.M. nr. 44 din 21.05.1998.
3. 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.
4. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003 // M.O. al R.M. nr. 177-181 din 15.08.03.
5. SANDUȚA, T., ALBU, S. Teoria evaluării .Chișinău : Editura – UTM , 2019. ISBN 978 9975-45-566-4
6. BUZU, O., MATCOV, A. Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică. Chișinău, 2003. ISBN 9975-78-226-4.
7. Legea cu privire la locuințe: nr. 75 din 30 aprilie 2015. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2015. nr. 131-138 art. 249.
8. ALBU, Ion. Suport de curs: la disciplina Evaluarea imobilului locativ, Tema 2: Activitatea de evaluare.
9. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2018. Editura ANEVAR, 2018. [citat 08.04.2024]. Disponibil: https://www.anevar.ro/images/documente/standarde_2020_dupa_cn_27_iulie_final_31-07-2020.pdf
10. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2018. Editura ANEVAR, 2018. [citat 08.04.2024]. Disponibil: https://www.anevar.ro/images/documente/standarde_2020_dupa_cn_27_iulie_final_31-07-2020.pdf
11. Evaluarea imobilului locativ [citat 08.04.2024]. Disponibil: https://utmmmy.sharepoint.com/personal/daniela_ostavciuc_imei_utm_md/Documents/%D0%92%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F/evaluarea%20imobilului%20I%20curs%20final.pdf
12. ALBU, Ion. *Evaluarea tehnică a construcțiilor: Curs de prelegeri* / Ion Albu, Svetlana Albu Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. – 336 p.: fig., tab. Bibliogr.: p. 332-334 (23 tit.). – 50 ex. ISBN 978-9975-45-650-0. 69.04.
13. Fondul locativ pe forme de proprietate [citat 08.04.2024].

Disponibil:https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala_06%20LOC_LOC010/LOC010080.px/table/tableViewLayout2/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802b

14. Înregistrările bunurilor imobile. [citat 08.04.2024].

Disponibil:[https://www.asp.gov.md/sites/default/files/datedeschise/datestatistice/2022/cbi/2019/total/2.case-individuale\[2019\].pdf](https://www.asp.gov.md/sites/default/files/datedeschise/datestatistice/2022/cbi/2019/total/2.case-individuale[2019].pdf)

15 Numărul de case invidiuale înregistrate în satul Țarigrad [citat 19.04.2024].

Disponibil:https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_06%20LOC/LOC010130reg.px/table/tableViewLayout2/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802

16 Arhitectura caselor de locuit din mediul rural [citat 19.04.2024].

Disponibil: [MoiseenkoArhitektura-selskikh-zhilykh-domov-Moldavii-1973.pdf](#)

17. Orientarea caselor individuale de locuit conform punctelor cardinare [citat 19.04.2024].

Disponibil:<https://atecton.com/2020/07/08/orientarea-casa-in-functie-de-punctele-cardinale-incaperiorientarepasivavecinatati/#:~:text=Orientare%20spre%20Sud%20%E2%80%93%20trebuie%20sa,naturala%20pe%20tot%20parcursul%20zilei.>

18. Ofertele de vânzare a caselor de locuit, din r-nul Drochia [citat 19.04.2024].

Disponibil:<https://999.md/ro/80445982>

19. Indicii comasați ai valorii de inventariere a clădirilor [citat 19.04.2024].

Disponibil:<https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-4-zhilye-obshhestvennye-kommunalnye-zdaniya-i-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/razdel-i-zhilye-zdaniya/tablica-8-zhilye-zdaniya-kirpichnye-odnojetazhnye-bez-mansard/>

20. Vederea de sus și indentificarea construcției evaluate [citat 19.04.2024]

Disponibil:<http://www.geoportal.md/ru/default/map#lat=323800.715573&lon=153240.219176&zoom=8>