



Universitatea Tehnică a Moldovei

**ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI DE TIP
REZIDENȚIAL PE REGIUNI DE
DEZVOLTAREA ALE REPUBLICII
MOLDOVA**

Student:

Iuraș Valentina

Coodonator:

conf.univ., dr. Albu Ion

Chișinău, 2024

REZUMAT

Iuraș Valentina

Estimarea valorii imobilului de tip rezidențial pe regiuni de dezvoltare ale Republicii Moldova

Teza de master a fost realizată de către studentul grupei EAI-2202, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Iuraș Valentina cu tema „ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI DE TIP REZIDENȚIAL PE REGIUNI DE DEZVOLTARE ALE REPUBLICII MOLDOVA”.

Actualitatea temei: Reprezintă analiza pieței imobiliare a Republicii Moldova și anume evaluarea imobilului rezidențial din mun. Chișinău, și analizarea detaliată a ofertelor.

Prezenta lucrare îmbina cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de evaluarea bunului de tip rezidențial și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

Scopul lucrării: acestei teze constă în aprecierea valorii obiectului bunului rezidențial evaluat amplasat pe str. Carierii 5 or. Chișinău.

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

1. Analiza statistică a fondului locativ al Republicii Moldova.
2. Analiza pieții imobilului rezidențial din mun. Chișinău.
3. Factorii de influență asupra valorii imobilului locativ.
4. Identificarea și descrierea obiectului evaluării.
5. Estimarea valorii de piață a bunului imobil evaluat, str. Carierii 5, or. Chișinău.
6. Aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață.

Cuvinte cheie: evaluare, tranzacții, factori de influență.

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

Capitolul I – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND FONDUL LOCATIV” – aspectele teoretice privind evaluarea.

Capitolul II – „ANALIZA PIEȚII IMOBILULUI REZIDENȚIAL DIN REPUBLICA MOLDOVA” – este prezentată o analiză a imobilului de tip rezidențial din Republica Moldova.

Capitolul III – „ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A APARTAMENTULUI DE PE STR. CARIERII 5 OR. CHIȘINĂU” – determinarea valorii prin metode de evaluare.

Lucrarea dată are un volum de 72 pagini, 40 tabele, 42 figuri, 23 surse bibliografice, 7 anexe.

SUMMARY

Iuraş Valentina

Estimation of the value of residential real estate by development regions of the Republic of Moldova

The master's thesis was carried out by the student of the EAI-2202 group, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre of the Technical University of Moldova, Iuraş Valentina with the theme "ESTIMATION OF THE VALUE OF RESIDENTIAL PROPERTY IN DEVELOPMENT REGIONS OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA".

The actuality of the theme: It represents the analysis of the real estate market of the Republic of Moldova, namely the evaluation of the residential property in the municipality of Chisinau, and the detailed analysis of the offers.

The present paper combines the theoretical knowledge with the practical knowledge related to the evaluation of the residential property, namely those disciplines that are closely related to the studied topic.

The purpose of the work: this thesis is to assess the value of the object of the evaluated residential property located on Carierii str. 5, Chişinău.

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

1. Statistical analysis of the housing stock of the Republic of Moldova.
2. Analysis of the residential real estate market in the municipality of Chisinau.
3. Factors influencing the value of the residential property.
4. Identification and description of the object of the evaluation.
5. Real estate transactions or informational assurance of the evaluation process.
6. Application of market value estimation methods.

Keywords: evaluation, transactions, influencing factors.

The structure of the paper: In the introduction, the actuality of the research theme, the necessity and the importance of the study are argued. The aim is formulated and the tasks of the research are established.

Chapter I - "GENERAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS REGARDING THE LOCALITY FOLD" - theoretical aspects regarding the evaluation.

Chapter II - "ANALYSIS OF THE RESIDENTIAL PROPERTY MARKET IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA" - an analysis of the residential property in the Republic of Moldova is presented.

Chapter III - "ESTIMATES OF THE MARKET VALUE OF THE APARTMENT AT STR. CARIERII 5 OR. CHIŞINĂU" - determination of the value by evaluation methods.

The given work has a volume of 72 pages, 40 tables, 42 figures, 23 bibliographic sources, 7 appendices.

Cuprins	
INTRODUCERE	6
1. ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND FONDUL LOCATIV	7
1.1 Rolul și importanța evaluării imobilului cu destinație locativa	7
1.2. Clasificarea imobilului cu destinație rezidențiala	11
1.3. Factorii de influență asupra valorii imobilului locativ	19
2. ANALIZA PIEȚII IMOBILULUI REZIDENȚIAL DIN REPUBLICA MOLDOVA	26
2.1. Analiza fondului locative al Republicii Moldova	26
2.2. Analiza fondului locative pe zonele de dezvoltare economica Nord, Centru, Sud	30
2.3. Analiza pieții imobilului rezidențial din mun. Chișinău	32
3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL REZIDENȚIAL	44
3.1. Identificarea și descrierea obiectului evaluării str. Carierii 5 or. Chișinău	48
3.2 Estimarea valorii de piață a bunului imobil rezidențial evaluat	51
3.3 Aprecierea valorii bunului imobil rezidențial evaluat	56
CONCLUZII	60
BIBLIOGRAFIE	61
ANEXE 1 Actele cadastrale ale bunului imobil.....	63
ANEXA 2. Informația Băncii Naționale a Moldovei la data evaluării.....	62
ANEXA 3. Copia contractului de vânzare – cumpărare.....	66
ANEXA 4 Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj pe ramurile eco naționale la data evaluării.....	68
ANEXA 5. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj pe ramurile economiei naționale pe anii 1969-1991.....	67
ANEXA 6. Fotografiile obiectului evaluat.....	68
ANEXA 7. Caracteristica analogice ale bunurilor imobiliare	71

					UTM 073.1 003 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
Elaborat		Iuraș V.			Estimarea valorii imobilului de tip rezidențial pe regiuni de dezvoltare ale Republicii Moldova	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Coordonator		Albu I.					6	--
Consultant		Albu I.				UTM FCGC EAI-2202		
Contr. norm.								
Aprobat		Albu I.						

INTRODUCERE

Odată cu apariția unor precondiții favorabile dezvoltării unei economii de piață în Republica Moldova, a apărut oportunitatea creării unei piețe imobiliare capabile să răspundă nevoilor populației. Pentru toate țările dezvoltate, piața imobiliară este unul dintre principalii piloni pe care se sprijină economia, de aceea reprezintă un factor important în dezvoltarea statului ca entitate integrală și prosperă.

Actualitatea și importanța temei abordate reprezintă analiza pieței imobiliare a Republicii Moldova și anume evaluarea imobilului rezidențial din mun. Chișinău, și analizarea detaliată a ofertelor. Prezenta lucrare îmbina cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de evaluarea bunului de tip rezidențial și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

Scopul acestei teze constă în aprecierea valorii obiectului bunului rezidențial evaluat amplasat pe str. Carierii 5 orașul Chișinău

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

1. Analiza statistică a fondului locativ al Republicii Moldova.
2. Analiza pieții imobilului rezidențial din mun. Chișinău.
3. Factorii de influență asupra valorii imobilului locativ.
4. Identificarea și descrierea obiectului evaluării.
5. Tranzacții imobiliare sau asigurarea informaționale a procesului de evaluare.
6. Aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață

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

Capitolul I – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND FONDUL LOCATIV” – aspectele teoretice privind evaluarea.

Capitolul II – „ANALIZA PIEȚII IMOBILULUI REZIDENȚIAL DIN REPUBLICA MOLDOVA” – este prezentată o analiză a imobilului de tip rezidențial din Republica Moldova.

Capitolul III – „ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A APARTAMENTULUI DE PE STR. CARIERII 5 OR. CHIȘINĂU ” – determinarea valorii prin metode de evaluare.

Lucrarea dată are un volum de 72 pagini, 40 tabele, 42 figuri, 23 surse bibliografice, 7 anexe.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil: nr. 1107 din 06 iunie 2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 82-86 art. 661.
2. Codul Fiscal: nr. 1163 din 24 aprilie 1997. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 62 art. 552.
3. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2021. nr.88-95 art. 79. Bibliografie 3
4. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2020. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobat: 2020-31-07.
5. SANDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
6. Hotărârea Guvernului cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 827 din 18 noiembrie 2020. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2020. nr.313-317 art. 990.Bibliografie 6
7. BUZU O., MATCOV A. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică. Chișinău: F.E.T. „Tipogr. centrală”, 2003. 258p.
8. Legea cu privire la locuințe: nr. 75 din 30 aprilie 2015. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2015. nr.131-138 art. 249.
9. ALBU, Ion. ALBU, Svetlana . Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplul mun. Chișinău)
10. Monografia Albu Svetlana [citată 19.03.2023]
Disponibil: <http://cris.utm.md/bitstream/5014/657/3/Monografie-Albu-Svetlana-2020.pdf>
- 11.LEȘAN Anna Lucrare metodologică Dezvoltarea pieței imobiliare republicii moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare [citată 21.04.2024]
Disponibil:<https://www.researchgate.net/publication/355030277>
12. Малтон Групп [citată 01.04.2024]
Disponibil: <https://malton.ru/blog/kakie-factory-vliayut-na-stoimost-imushchestva>
- 13.Н. М. Боголюбова, Ю. В. Николаева Охрана культурного наследия: международный и российский опыт [citată 18.04.2025]
Disponibil: <https://an7.by/news/5431>
14. Факторы, воздействующие на здание [citată 14.04.2024]
Disponibil: <https://an7.by/news/5305>
15. Statistica Republicii Moldova [citată 24.03.2024]

Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/statistic_indicator_details

16. statistica.md

Statistica Republicii Moldova [citat 24.03.2024]

17. Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/fondul-locativ-la-1-ianuarie-2022-9448_59551.html

18. Numărul de bunuri imobile din Moldova [citat 14.02.2024]

Disponibil: <https://tvr Moldova.md/article/4e16b110a43f0ab5/scade-numarul-de-locuitori-in-republica-moldova.html>

19. Indicele prețurilor rezidențiale pe trimestre Statistica Republicii Moldova [citat 24.03.2024]

Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/indicele-pretului-bunurilor-imobile-rezidentiale-rppi-trimestrul-iii-2023>

20. Disponibil: <http://www.conss.ru/service/estate#:~:text=%D0%A1%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BA%D0%B8%D0%B7%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B8>

21. Консалтинг сквэа [citat 14.02.2024]

Disponibil: <https://grc-sochi.ru/journal/sovety/otsenka-nedvizhimosti-cto-eto-kogda-nuzhno-i-kak-sdelat>

22. Оценка недвижимости [citat 14.01.2024]

Disponibil: https://journal.sovcombank.ru/umnii-potrebitel/kakie-bivayut-klasi-zhilya-i-kakoi-iz-nih-vibrat-pri-pokupke#h_60103663521693321597708

Date statistice privind tranzacțiile înregistrate. <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>

23. Agenția servicii Publice.