




**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**TEMA PROIECTULUI/TEZEI DE LICENȚĂ**  
**Specificul evaluării obiectelor rezidențiale din spațiul rural al**  
**Republicii Moldova**

**Student:** *Sula* **Sula Andrei**

**Coordonator:**  **Tudor Bajura**  
**dr. hab., prof. cercetător,**

**Chișinău, 2023**

## CUPRINS

INTRODUCERE.....		2
1 PIATA OBIECTELOR REZIDENȚIALE DIN SPAȚIUL RURAL AL REPUBLICII MOLDOVA: STAREA ACTUALĂ ȘI PERSPECTIVELE DEZVOLTĂRII.....		5
1.1	Situația demografică în spațiul rural al Republicii Moldova.....	9
1.2	Cadrul metodologic de bază privind evaluarea obiectelor rezidențiale din spațiul rural....	11
1.3	Aspectul calitativ al obiectelor rezidențiale: starea actuală și tendințele de perfecționare...	14
2 ANALIZA DIMENSIUNILOR FIZICE ȘI ASPECTELOR CALITATIVE (DE CONFORT) AL SPAȚIULUI LOCATIV DIN LOCALITĂȚI RURALE.....		21
2.1	Dimensiuni fizice absolute și relative ale spațiului de locuit din localități rurale.....	26
2.2	Caracteristici principale privind asigurarea cu servicii comunale ale caselor de locuit în spațiul rural.....	28
2.3	Starea actuală și dinamica dezvoltării pieței obiectelor imobiliare locative în satele moldovenești.....	30
3 CĂILE PRINCIPALE DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A FUNCȚIONĂRII PIEȚEI OBIECTELOR REZIDENȚIALE DIN SPAȚIUL RURAL AL REPUBLICII MOLDOVA.....		32
3.1	Elaborarea proiectelor investiționale moderne de dezvoltare a satelor moldovenești (inclusiv, conform Programului Național "Satul Moldovenesc").....	36
3.2	Transparența și accesul liber la informația actualizată (ex., Programul "Prima Casă").....	41
3.3	Exemplificarea rezultatelor cercetării prin evaluarea unui complex rezidențial (casa de locuit și lotul adiacent de teren agricol din s. <u>Sireți</u> , r-nul <u>Strășeni</u> ).....	46
CONCLUZII.....		69
BIBLIOGRAFIE.....		71
ANEXE.....		73

1 Anexa 1 – Fotografiiile obiectului evaluării.....					74									
2 Anexa 2 – Fotografiiile obiectului evaluării.....					75									
3 Anexa 3 – Fotografiiile obiectului evaluării.....					76									
4 Anexa 4 – Raportul lucrării cadastrale la nivel de clădire.....					77									
5 Anexa 5 – Titlul de proprietate.....					78									
6 Anexa 6 – Planul geometric.....					79									
7 Anexa 7 – Planul reprezentării părților componente ale clădirilor.....					80									
8 Anexa 8 – Extras din registrul de evidență a gospodăriilor.....					81									
<b>UTM 731.5 022 ME</b>														
<b>Mod.</b>	<b>Coala</b>	<b>Nr.document</b>	<b>Semnat</b>	<b>Data</b>										
Elaborat		<i>Sula Andrei</i>	<i>Sula</i>	<i>18.05.2023</i>	<b>Specificul evaluării obiectelor rezidențiale din spațiul rural al Republicii Moldova</b>									
Coordonator		<i>Bazurca T.</i>	<i>[Signature]</i>	<i>18.05.2023</i>										
Consultant														
Contr. Norm.														
Aprobat														
					<table border="1"> <tr> <td>Litera</td> <td>Coala</td> <td>Coli</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <b>UTM Facultatea construcției, geodezie și cadastru Grupa EDI 1906</b> </td> </tr> </table>	Litera	Coala	Coli				<b>UTM Facultatea construcției, geodezie și cadastru Grupa EDI 1906</b>		
Litera	Coala	Coli												
<b>UTM Facultatea construcției, geodezie și cadastru Grupa EDI 1906</b>														

## ADNOTARE

La teza de licență pe tema: „Specificul evaluării obiectelor rezidențiale din spațiul rural al Republicii Moldova”, al studentului specialității „Evaluarea imobilului”, Sula Andrei ,din grupa .

Obiectul temei a fost selectat datorită interesului pe care-l am față de satul meu de baștină și actualitatea temei pentru că obiectele rezidențiale din mediul rural se dezvoltă.

Scopul tezei de licență constă în analiza prețurilor de piață a bunurilor imobile și terenurilor agricole din mediul rural, aspectelor calitative de confort al spațiului locativ din localități rurale și cele ecologice, pentru investiții și elaborarea unor recomandări de a fi implementate de Administrația Publică Locală de a atrage investiții și dezvoltarea spațiului rural. Cercetarea a fost realizată în baza datelor din cadrul Agenției Servicii Publice, Primăriei satului Sireți, a Serviciul Cadastral Teritorial Strășeni, Institutului de Pedologie, Agrochimie și Protecția a Solului "Nicolae Dimo" și Direcția Agricultură, Alimentație, Relații Funciare și Cadastru cu sediul în orașul Strășeni.

Pentru a perfecta lucrarea de licență am utilizat următoarele instrumente metodologice: cadrul normativ și legislativ din domeniu, manuale specializate în domeniul evaluării obiectelor rezidențiale din spațiul rural, publicații ale autorilor naționali și internaționali, sursele electronice, vizitând site-uri oficiale și multe surse specializate în domeniul construcțiilor rezidențiale, surse multiple din domeniul evaluării, datelor statistice și piața imobiliară din țară,etc.

Conținutul lucrării este expus în 70 de pagini, ilustrații cu tabele, figuri, poze, bibliografia are 34 de titluri. Teza de licență este formată din adnotare, introducere, trei capitole, concluzii, bibliografie și anexe.

În introducere se argumentează actualitatea și gradul de studiere a temei cercetate, sunt formulate obiectivele investigațiilor care oferă o succintă caracteristică a lucrării.

Capitolul 1 am analizat piața obiectelor rezidențiale din spațiul rural al Republicii Moldova: starea actuală și perspectivele dezvoltării ale acestui domeniu, în perspectiva ei de modernizare și evoluare.

Iar capitolul 2 cuprinde analiza dimensiunilor fizice și aspectelor calitative (de confort) al spațiului locativ din localități rurale, condițiile de trai ale populației, accesul la apă, canalizare și gaze naturale.

În capitolul 3 sunt descrise căile principale de îmbunătățire a funcționării pieței obiectelor rezidențiale din spațiul rural al Republicii Moldova, programele de stat implementate și soluțiile propuse.

În concluzie sunt prezentate rezultatele obținute ca urmare analizelor efectuate în teză și proiectelor investiționale moderne de dezvoltare a satelor moldovenești. De asemenea, sunt prezentate implicațiile cercetării la nivel teoretic și practice, limitele cercetării precum și direcțiile viitoare de cercetare.

## INTRODUCERE

Agricultura este ramura primordială de activitate a întregii populații, iar pământul este cea mai mare bogăție pe care o are Republica Moldova și acest sector trebuie să fie baza dezvoltării economice a țării. Un studiu actual realizat de Banca Mondială, arată că Agricultura din Moldova este ineficientă, cu o productivitate scăzută, investițiile în domeniu au fost mici iar costurile exagerate și productivitatea sectorului e de 2–3 ori mai mică. Producătorii agricoli autohtoni au devenit necompetitivi pe piața externă și chiar internă, ritmul de majorare a importurilor de produse agroalimentare fiind în creștere și Republica Moldova e pe cale să devină un stat importator net de produse agroalimentare.

Agricultura este vulnerabilă și expusă la un șir de riscuri cu impact negativ ca: eroziuni, alunecări, calamități natural. Însă pe lângă aceste probleme de ordin natural, producătorii agricoli se confruntă și cu alt gen de probleme cum ar fi comercializarea producției recoltate, cauzate de reducerea volumelor de achiziții și prelucrare a legumelor de către fabricile de conserve, precum și slaba dezvoltare a serviciilor de colectare, depozitare, transport a produselor agricole pentru industria alimentară și pentru comercializarea pe piață. Nivelul scăzut de competitivitate a produselor agricole autohtone și lipsa de diversitate a produselor contribuie la cedarea producției locale în fața celei de import.

Toate acestea nu oferă siguranță și stimulare pentru o dezvoltare durabilă, ci dimpotrivă sporesc riscurile agricultorilor. Seceta din anul acesta și costurile ridicate vor face sectorul și mai puțin productiv. Pe lângă acestea, intențiile autorităților de a majora cota TVA pentru producția agricolă pînă la 20 % este o nouă lovitură pentru agricultori și generează contradicții în societate. În situația creată, agricultorii sînt presați de lipsa resurselor financiare și nu au posibilitatea de a continua ciclul agrar. Aceasta din nou este o cerință a Fondului Monetar Internațional și o reformă propusă de Guvern, despre care nu s-a informat și nu s-a dialogat cu agricultorii.

Cea mai mare problemă la acest capitol nu este faptul că agricultorii sînt împotriva acestei taxe, ci este neîncrederea față de autorități că acești bani vor fi rambursați. Un alt eveniment, care din nou încetinește și chiar stopează lucrările agricole preconizate pentru toamna acestui an este majorarea prețurilor la carburanți, acțiune nejustificată în condițiile în care în săptămîna precedentă prețul țiteiului la bursele internaționale s-a micșorat, iar leul moldovenesc s-a apreciat ușor față de dolarul SUA.

Situația în care economia Moldovei este dependentă de acțiunile unui grup îngust de importatori ai produselor petroliere, este una insuportabilă. Cu atît mai mult, problema este și mai gravă pentru agricultorii din țara noastră, la care ponderea combustibilului în structura cheltuielilor depășește 30 % și care în anul curent sunt afectați de o secetă fără precedent. În acest context se observă dialogul ineficient, sau în genere lipsa acestui dialog dintre putere și agricultori. În această situație, Guvernul trebuie să promoveze

discuții eficiente cu agenții economici, deoarece doar prin acțiuni care apropie oamenii, se fac lucruri mari. Statul trebuie să fie în primul rând un partener pentru agricultori.

La moment, la noi în țară agricultura este o metodă de supraviețuire și întreținere și nu un business cum ar trebui să fie. Desigur că în orice domeniu este nevoie de impozite, dar de impozite reale, pe care agricultorii să le poată plăti și să nu ajungă în situația când vor fi nevoiți să ia un credit pentru a putea achita impozitele, acest lucru este inadmisibil. Agricultura este un sector strategic pentru țară, care dispune de potențial de dezvoltare și putem contribui la revenirea încreștă a agriculturii la pozițiile pierdute în ultimile decenii.

Creșterea productivității necesită investiții, de aceea e necesară creșterea fondurilor de subvenționare în agricultură; o șansă pentru creșterea veniturilor obținute în sectorul agricol ar fi promovarea și facilitarea exporturilor de produse agroalimentare; trebuie să delimităm cele mai competitive domenii din sectorul agrar și să punem accent anume pe dezvoltarea acestora: un domeniu important care dispune de bază pentru dezvoltare este legumicultura și pomicultura, care dețin o pondere crescândă pe piața locală.

O practică nouă în agricultura țărilor dezvoltate, dar și în curs de dezvoltare, este cultivarea și promovarea produselor ecologice pure. Acestea ar fi o șansă reală pentru Moldova de penetrare a piețelor externe unde există o cerere crescândă pentru produsele ecologice. În Moldova s-a înregistrat un declin cardinal al producției agricole, în mare parte, datorită schimbării în sistemul de subsidii și în accesul la piețe, care erau asigurate în era sovietică, precum și ca rezultat al modificărilor în structura gospodăriilor agricole (cotă înaltă de subzistență din contul agriculturii comerciale), reformei funciare și declinului productivității asociat cu degradarea solului și lipsa unei infrastructuri de irigare.

Spațiul rural al Republicii Moldova este puternic influențat de sectorul agricol. Această conexiune este marcată atât de contribuția agriculturii la Produsul Intern Brut care se menține la un nivel de 12 procente pe parcursul ultimilor ani, iar împreună cu ponderea industriei alimentare a băuturilor și tutunului aducând o contribuție considerabilă. Una din consecințele de bază ale procesului de transformare din anii 90 este legat de utilizarea terenului agricol.

Conform datelor Recensământului general agricol în Republica Moldova există 2498,3 mii hectare de teren agricol, dintre care 1812,7 mii hectare sunt terenuri arabile, iar 298,9 mii hectare sunt ocupate de plantații multianuale. Suprafața medie a terenului agricol utilizat ce revine la o exploatație agricolă este de 2.99 hectare. Totuși distribuția terenului agricol este inechitabilă, astfel exploatațiile de tip corporativ care reprezintă 0,4 procente din numărul total al exploatațiilor beneficiază de 61 procente din terenul agricol utilizat.

Exploatațiilor agricole de tip individual (care reprezintă 99,6 procente din numărul total de exploatații) le revine doar 39% din totalul terenului agricol utilizat. În ceea ce privește mărimea medie a unui

teren agricol ce revine la o exploatare putem menționa că la fel reprezintă o discrepanță majoră: exploatarea de tip corporativ beneficiază de o suprafață medie de 391 hectare, pe când celor individuale le revine doar 0.9 hectare.

Astfel, sectorul agricol al Republicii Moldova este caracterizat de o profundă dualitate: multe exploatarea individuale și câteva exploatarea de tip corporativ. Republica Moldova se confruntă cu un șir de provocări și tendințe pe termen lung, atât la nivel național, cât și la nivel regional și global, care vor avea consecințe semnificative în următoarele decenii. Incertitudinea și imprevizibilitatea sînt în creștere și, prin urmare, trebuie aplicate noi paradigme de dezvoltare, care să țină cont de capacitățile interne și resursele limitate ale mediului.

Viteza progresului tehnologic schimbă complet relațiile societale, generînd noi oportunități de dezvoltare, dar, în același timp, tehnologiile informaționale se dezvoltă mai rapid decît capacitatea societății de a se adapta la acestea, creînd un șir de provocări pe termen lung. Deși există numeroase provocări în dezvoltare, sînt și numeroase oportunități care pot fi și trebuie valorificate.

Prin urmare, este necesar de formulat soluții privind viitorul domeniilor de educație, ocupare a forței de muncă, ordine socială, relații dintre cetățeni și stat, schimbări demografice și schimbare a climei, asigurare a egalității și a justiției sociale. Spațiul rural reprezintă mediul de trai pentru cea mai mare parte a populației Republicii Moldova iar reformele economice și sociale au avut și au un impact esențial asupra acestei categorii de locuitori.

Criza demografică ca rezultat al migrației interne și externe a populației rurale, calitatea precară a condițiilor de trai datorită unei infrastructuri subdezvoltate marchează foarte mult starea actuală a vieții locuitorilor rurali. Pe lângă factorii economici și sociali, nivelul de viață ai locuitorilor de la sate este direct influențat atât de calitatea obiectelor imobiliare de care dispun, cât și de administrarea eficientă a acestora.

Astfel, obiectele imobiliare din spațiul rural, cum ar fi bunurile imobiliare locative, obiectele imobiliare de producție și agrement formează baza prin intermediul căreia locuitorii de la sate își constituie mediul de trai.

## BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova, nr.1107-XV din 06.06.2002.
2. Codul funciar, nr.828-XII din 25.12.1991.
3. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002.
4. Legea privind asigurarea subvenționată a riscurilor de producție în agricultură, nr.243 din 08.07.2004.
5. Lege cu privire la principiile de subvenționare a producătorilor agricoli nr. 67-71 din 3 martie 2017.
6. Hotărârea Guvernului nr. 507 din 30.05.2018 **pentru aprobarea Regulamentului privind condițiile și procedura de acordare a subvențiilor în avans pentru proiectele start-up din Fondul național de dezvoltare a agriculturii și mediului rural.**
7. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003.
8. BAJURA, T. *Indicatorii actualizați privind piața funciară în Republica Moldova*, Economie și Sociologie, Ch., nr.1, 2015, pp. 44-49, ISSN: 1857-4130.
9. BAJURA, T., STRATAN, A., SCOBIOLA, P. și alții. Ghid practic (Culegere de materiale informative) „*Tarife de costuri în agricultură*”, Ch., INCE, 2017, p. 1-129, ISBN 978-9975-4453-2-0
10. BAJURA, T., STRATAN, A. „*Investiții în afaceri agricole (Ghid practic pentru luarea deciziilor de management)*”, Ch., INCE, 2020, 129 p., ISBN 978-9975-3378-7-8
11. BAJURA, T. *Asigurarea subvenționată a riscurilor de producție în agricultură*, Managementul riscurilor dezastrelor și fenomenelor climatice adverse în sectorul agricol, Chișinău, 2014, p.184-191.
12. BAJURA, T. *Economia agrară și dezvoltarea spațiului rural*, Chișinău, CEP USM, a.2007, tab.24, p.87.
13. BAJURA, T. *Piața funciară autohtonă: lipsa transparenței – lipsa stabilității*, 2013, [http://asm.md/?go=noutati\\_detalii&n=5584&new\\_language=0](http://asm.md/?go=noutati_detalii&n=5584&new_language=0)
14. BAJURA, T. *Valoarea naturală și prețul de piață a pământului agricol în Republica Moldova*, In: *Materialele Conferinței VIII-a științifico-practic internațională „Creșterea economică în condițiile internaționalizării”*, V. 1, 2013, Ch., INCE, ISBN 978-9975-4185-0-8, ISBN 978-9975-4185-1-5, p. 337-342.
15. BAJURA, T. *Valoarea naturală și prețul de piață a pământului agricol în Republica Moldova*, In: *Materialele Conferinței VIII-a științifico-practic internațională „Creșterea economică în condițiile internaționalizării”*, V. 1, 2013, Ch., INCE, ISBN 978-9975-4185-0-8, ISBN 978-9975-4185-1-5, p. 337-342.
16. BAJURA, T. *Pământul agricol – obiectul principal al recensământului general agricol din primăvara a.2011*, Analele IEFS, Ed. II, Chișinău, 2012, pag. 22-24.



- 17.BAJURA, T. *Pământul agricol – obiectul principal de investiții în spațiul rural, Materialele Conferinței Internațională științifico-practică „Activitatea de evaluare: realizări și perspective de dezvoltare”*, IEFS, Chișinău, 2012, p. - 6-9.
- 18.BAJURA, T. *Piața pământurilor agricole a Republicii Moldova: dimensiuni și perspective, Materialele Conferinței Științifică Națională „Tendințe moderne de dezvoltare economică și financiară a spațiului rural”*, Chișinău, UASM, 27.04.2012.
- 19.BOTNARENCO, I. *Consolidarea terenurilor agricole în Moldova (teorie, metode, practică)*, Ch. Tipografia Centrală, 2009. – 341p.
- 20.BOTNARENCO, I. *Valoarea terenurilor – oglinda economiei*. Iași. Simpozion științific internațional GEOMAT 2013. Culegeri de lucrări științifice, 2013. ISBN 978-606-685-243-2.
- 21.BUZU, O. *Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică*. Ch. Tipografia centrală, 2003. -258 p.
- 22.BUZU, O., ȚURCANU, N. *Metodologia evaluării a bunurilor imobiliare” Institutul de Cercetări științifice în Domeniul Informației Tehnico-Economice*, 1997-264 p.
- 23.BUZU, O. *Organizarea activității de evaluare*, Ch. Tipografia centrală, 2002. – 428p.
- 24.КОВАЛЕВ, В.В. «Введение в финансовый менеджмент», Москва, Финансы и Статистика, 1999 г., стр. 444, стр. 340, стр. 618.
25. Culegere de lucrări științifice ale Conferinței Științific Internațional ”Competitivitate și Inovare în economia cunoașterii”, Ediția a XXI-a 27-28 septembrie 2019, Chișinău e-ISBN 978-9975-75-968-7 244
- 26.Culegere de lucrări științifice ale Conferinței Științific Internațional ”Competitivitate și Inovare în economia cunoașterii”, Ediția a XXI-a 27-28 septembrie 2019, Chișinău e-ISBN 978-9975-75-968-7 245
27. Metodologia evaluării terenurilor cu destinație agricolă = Методология оценки земель сельскохозяйственного назначения / Camera Nat. de Imobil din RM, Agentia Nat. de Cadastru, Resurse Funciare si Geodezie. - Chisinau : Tacis, 2000 (Tipogr. Centrala). - 224 p.
- 28.В.А.Галанов. Рынок ценных бумаг, ИНФРА-М, Москва, 2007, 378 стр.
- 29.«Основы ипотечного кредитования», под ред. Н. Б. Косарева. –ИНФРА, М., 2007 г.  
[http://asm.md/?go=noutati\\_detalii&n=5584&new\\_language=0](http://asm.md/?go=noutati_detalii&n=5584&new_language=0)
- 30.<http://www.asp.gov.md>, <http://www.primacasa.gov.md/node/2>  
<http://bizkonsalt.ru/dog/lis.htm>, <https://statistica.gov.md/>
- 31.[http://www.econsulting.md/pages\\_do/EVALUARI/Evaluarea-terenurilor](http://www.econsulting.md/pages_do/EVALUARI/Evaluarea-terenurilor)
- 32.[https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Key\\_farm\\_variables,\\_by\\_country,\\_2013.png](https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=File:Key_farm_variables,_by_country,_2013.png)
- 33.[http://fesmoldova.org/fileadmin/user\\_upload/StateOfTheCountry/Raport\\_de\\_stare\\_a\\_tarii\\_2018\\_ro.pdf](http://fesmoldova.org/fileadmin/user_upload/StateOfTheCountry/Raport_de_stare_a_tarii_2018_ro.pdf)
- 34.<http://iefs.md/ro/activitatea-iefs/publicacii/321-piaa-funciar-autohton-lipsa-transparenei-i-lipsa-stabilitii.html>