

Universitatea Tehnică a Moldovei



**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE
AMPLASATE ÎN ZONA URBANĂ**

Student:	Ahmatjanov Djamilia
Coodonator:	Lec.univ.dr. MoraruAngela

Chișinău, 2024

REZUMAT

Ahmatjanov Djamilia

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE AMPLASATE ÎN ZONA URBANĂ

Teza de licență a fost realizată de către studentul grupei EDI-2004, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Ahmatjanov Djamilia cu tema „*EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE AMPLASATE ÎN ZONA URBANĂ*”.

Actualitatea temei: este determinată de dezvoltarea pieței bunurilor imobiliare, cunoașterii cadrului legislativ și metodologic în evaluarea bunurilor imobile. Determinarea valorii bunurilor imobile rezidențiale, este extrem de actuală pentru evaluatorii Republicii Moldova, ceea ce înseamnă că piața imobiliară este în continuă dezvoltare.

Scopul: lucrării date constă în studiul particularităților proprietății rezidențiale și determinarea valorii de piață a imobilului locativ situat în zona urbană Ialoveni.

Obiectivele lucrării: având ca scop de bază în această lucrare determinarea valorii de piață a bunului imobil cu destinație locativă, am stabilit următoarele obiective:

1. Studiarea cadrului legislativ și normativ privind evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă;
2. Studiarea metodelor de estimare a valorii bunurilor imobile cu destinație locativă;
3. Cercetarea factorilor de influență asupra valorii bunurilor imobile cu destinație locativă;
4. Analiza pieței bunurilor imobile cu destinație locativă;
5. Caracterizarea situației economico-sociale a raionului Ialoveni și a orașului Ialoveni;
6. Analiza pieței bunurilor imobile cu destinație locativă din orașul Ialoveni;
7. Identificarea obiectului evaluării și analizarea lui;
8. Estimarea valorii de piață a bunurilor imobile cu destinație locativă din orașul Ialoveni.

Structura lucrării: Lucrarea dată este compusă din 3 capitole și 3 subcapitole pentru fiecare:

Capitolul I „Noțiuni de bază, rolul, importanța dezvoltării bunurilor imobile locative în zona urbană ”

Capitolul II „ Analiza orașului Ialoveni și metodelor de cercetare a pieței imobiliare rezidențiale”

Capitolul III „ Evaluarea bunului imobil cu destinație locativă amplasat în orașul Ialoveni”

Lucrarea de an conține 21 tabele, 19 figuri, 3 formule, 21 surse bibliografice, 8 anexe și este expusă în 90 pagini.

SUMMARY

Ahmatjanov Djamilia

EVALUATION OF REAL ESTATE LOCATED IN THE URBAN AREA

The bachelor's thesis was made by the student of the EDI-2004 group, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre of the Technical University of Moldova, Ahmatjanov Djamilia with the theme "EVALUATION OF REAL ESTATE LOCATED IN THE URBAN AREA".

The actuality of the theme: it is determined by the development of the real estate market, knowledge of the legislative and methodological framework in the evaluation of real estate. Determining the value of residential real estate is extremely relevant for evaluators in the Republic of Moldova, indicating that the real estate market is continuously evolving.

Purpose: the purpose of this work is to study the particularities of residential property and determine the market value of residential real estate located in the urban area of Ialoveni.

Objectives of the work: with the main purpose of determining the market value of residential real estate, we have established the following objectives:

1. Study of the legislative and normative framework regarding the evaluation of residential real estate;
2. Study of methods for estimating the value of residential real estate;
3. Research on factors influencing the value of residential real estate;
4. Analysis of the residential real estate market;
5. Characterization of the socio-economic situation of Ialoveni district and city;
6. Analysis of the residential real estate market in Ialoveni city; Identification and analysis of the evaluation object;
7. Estimation of the market value of residential real estate in Ialoveni city.

Structure of the work: This work consists of 3 chapters and 3 subchapters for each:

Chapter I "Basic concepts, role, importance of the development of residential real estate in urban areas"

Chapter II "Analysis of Ialoveni city and research methods of the residential real estate market"

Chapter III "Evaluation of residential real estate located in Ialoveni city" The thesis contains 21 tables, 19 figures, 3 formulas, 21 bibliographic sources, 8 annexes, and is presented in 90 pages.

CUPRINS

INTRODUCERE	10
1. NOȚIUNI DE BAZĂ, ROLUL, IMPORTANȚA DEZVOLTĂRII BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ÎN ZONA URBANĂ	12
1.1 Noțiuni de bază. Rolul și importanța dezvoltării bunurilor imobile locative pentru asigurarea valorii acestora.....	12
1.2 Probleme actuale de întreținere și reabilitare a bunurilor imobile în zona urbană.....	17
1.3 Documentația necesară pentru amenajarea teritoriului și planul urbanistic.....	23
2. ANALIZA ORAȘULUI IALOVENI ȘI METODELOR DE CERCETARE A PIETEI IMOBILIARE REZIDENȚIALE	29
2.1 Analiza socio-economică a orașului Ialoveni.....	29
2.3 Metode de analiză a pieței imobiliare rezidențiale din Republica Moldova axate pe practica străină.....	42
3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE LOCATIVĂ AMPLASAT ÎN ORAȘUL IALOVENI	47
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluării.....	47
3.2 Aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață a bunului imobil, casă de locuit din orașul Ialoveni.....	50
3.3 Reconcilierea rezultatelor.....	63
CONCLUZII	66
BIBLIOGRAFIE	67
ANEXE	69
ANEXA 1 Date din registrul bunurilor imobile.....	69
ANEXA 2 Contractul de vânzare cumpărare a bunului imobil.....	71
ANEXA 3 Date despre bunul imobil de la oficiul teritorial cadastral Ialoveni.....	74
ANEXA 4 Planul geometric al bunului imobil.....	78
ANEXA 5 Informația Băncii Naționale a Moldovei la 13.05.2024.....	79
ANEXA 6 Imagini cu bunul imobil.....	80
ANEXA 7 Obiectele analogice a terenurilor libere destinate construcției.....	88
ANEXA 8 Obiectele analogice bunului imobil.....	89

					UTM 731.5.001 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<i>Evaluarea bunurilor imobile locative amplasate în zona urbană</i>	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat		Ahmatjanov D					9	90
Coordonator		Moraru A.				UTM FCGC EDI-2004		
Consultant		Albu I.						
Contr. norm.								
Aprobat		Albu S.						

INTRODUCERE

Dezvoltarea pieței imobiliare în Republica Moldova în mare măsură depinde de elaborarea și implementarea în practică a unui sistem de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile. Evaluarea unei proprietăți este o analiză care conduce la o opinie sau concluzie cu privire la caracteristicile, calitatea, valoarea sau utilitatea acesteia, exprimată de către o persoană imparțială și specializată în analiza și evaluarea proprietăților imobiliare. Procesul de evaluare este o activitate care are ca scop estimarea valorii și implică utilizarea unui set de metode, proceduri și activități coezive și ordonate, rezultând într-un raport de evaluare. Acest raport susține valoarea estimată, oferind o descriere detaliată a proprietății evaluate, data evaluării, precum și rezervele și condițiile limitative relevante, împreună cu concluziile obținute din diversele metode utilizate în procesul de evaluare.

Actualitatea temei este determinată de dezvoltarea pieții bunurilor imobiliare, cunoașterii cadrului legislativ și metodologic în evaluarea bunurilor imobile. Determinarea valorii bunurilor imobile rezidențiale, este extrem de actuală pentru evaluatorii Republicii Moldova, ceea ce înseamnă că piața imobiliară este în continuă dezvoltare.

Scopul lucrării date constă în studiul particularităților proprietății rezidențiale și determinarea valorii de piață a imobilului locativ situat în zona urbană Ialoveni.

Obiectivele lucrării: Având ca scop de bază în această lucrare determinarea valorii de piață a bunului imobil cu destinație locativă, am stabilit următoarele obiective:

- a) Studiarea cadrului legislativ și normativ privind evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă;
- b) Studiarea metodelor de estimare a valorii bunurilor imobile cu destinație locativă;
- c) Cercetarea factorilor de influență asupra valorii bunurilor imobile cu destinație locativă;
- d) Analiza pieței bunurilor imobile cu destinație locativă;
- e) Caracterizarea situației economico-sociale a raionului Ialoveni și a orașului Ialoveni;
- f) Analiza pieții bunurilor imobile cu destinație locativă din orașul Ialoveni;
- g) Identificarea obiectului evaluării și analizarea lui;
- h) Estimarea valorii de piață a bunurilor imobile cu destinație locativă din orașul Ialoveni.

Lucrarea dată este compusă din 3 capitole și 3 subcapitole pentru fiecare:

Capitolul I „Noțiuni de bază, rolul, importanța dezvoltării bunurilor imobile locative în zona urbană ”

Capitolul II „ Analiza oraşului Ialoveni și metodelor de cercetare a pieței imobiliare rezidențiale”

Capitolul III „ Evaluarea bunului imobil cu destinație locativă amplasat în oraşul Ialoveni”

Prezenta lucrare se încheie cu expunerea concluziilor privind activitatea de evaluare a bunului imobil cu destinație locativă.

Lucrarea de an conține 21 tabele, 19 figuri, 3 formule, 21 surse bibliografice, 8 anexe și este expusă în 90 pagini.

BIBLIOGRAFIE

- 1.Codul Civil: nr. 1107 din 06 iunie 2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.82-86 .
- 2.Codul Fiscal: nr. 1163 din 24 aprilie 1997. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 62 art. 552.
- 3.International Valuation Standards (IVS 2020)
- 4.Legea cadastrului bunurilor imobile: nr.1543 din 25 februarie 1998. În Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2021. nr.88- 95 art. 79
- 5.European Valution Standards TEGOVA
6. Curs de prelegeri la disciplina Piața bunurilor imobiliare- Irina Bulat, Tema2: Tipuri de bunuri imobile și clasificarea lor.
- 7.Biroul Național de Statistică
- 8.Analiza factoriala a valorii imobilului rezidențial – Albu Ion, Tema: 2.1.Clasificarea și caracteristica factorilor ce influențează valoarea de piață.
- 9.Evaluarea tehnică a construcțiilor – Albu Ion, Tema1.4: Urmărirea comportării în timp, inspectarea și examinarea tehnică a construcțiilor.
- 10.Содержание и эксплуатация жилого дома [citat 04.03.2024] Disponibil: https://vasilievaa.narod.ru/Tos/stat_rab/books/Expl_haus.htm
- 11.Administrarea Spațiilor Comune în Blocurile Locative [citat 05.03.2024] Disponibil: [Evaluarea descentralizării proprietăților din Republica M.pdf \(serviciilocale.md\)](#)
- 12.Hotărârea Guvernului cu privire la aprobarea proiectului codului urbanismului și construcțiilor[citat 28.03.2024] Disponibil: <https://gov.md/ro/content/cu-privire-la-aprobarea-proiectului-codului-urbanismului-si-construcțiilor-0>
- 13.Informații privind Planul urbanistic general al unei localități[citat 03.04.2024] Disponibil: <https://gov.md/ro/content/cu-privire-la-aprobarea-proiectului-codului-urbanismului-si-construcțiilor-0>
[13https://www.proiectari.md/planul-urbanistic-general-al-unei-localitati/](https://www.proiectari.md/planul-urbanistic-general-al-unei-localitati/)
- 14.Date generale despre orașul Ialoveni [citat 18.04.2024] Disponibil: <https://ialoveni.md/>
- 15.Date privind poziționarea orașului Ialoveni [citat 18.04.2024] Disponibil: <https://moldova-map.md/#/>
- 16.Date preluate despre recensământul din 2014 [citat 18.04.2024] Disponibil: <https://statistica.gov.md/ro/recensamantul-populatiei-si-al-locuintelor-2014-122.html>

17.Date preluate despre situația socio-economică a or. Ialoveni [citat 20.04.2024] Disponibil:
<https://statistica.gov.md/ro>

18.Informații despre tranzacțiile cu bunurile imobile de pe piață[citat 30.04.2024] Disponibil:
<https://www.asp.gov.md/ro>

19.Analiza pieței imobilelor locative[citat 30.04.2024] Disponibil:
https://999.md/ro/list/realestate/houseandgarden?hide_duplicates=no&applied=1&show_all_checked_childrens=no&ef=40,41&eo=12900,13859,12912,12885,12886&o_40_7=12886&aof=40&o_41_1=776&o_38_249=1641

20.Date privind amplasarea bunului imobil în orșul Ialoveni[citat 30.04.2024] Disponibil:
[National geospatial data fund \(geoportal.md\)](https://geoportal.md)

21. Evaluarea imobilului locative – Bejenaru Mariana, Tema 8: Piața imobiliară rezidențială, componentele, starea și tendințele de dezvoltare și metode de analiză. [citat 30.04.2024]