



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE
AMPLASATE IN ORAȘUL CHIȘINĂU.**

Student:

Raducan Ana

Coodonator:

Leșan Anna

Dr.lect. univ.

Chișinău, 2024

REZUMAT

Teza de licență cu tema Evaluarea bunurilor imobile locative amplasate în orașul Chișinău. Evaluarea unui apartament în orașul Chișinău este elaborată de către studenta grupei EDI-194, pentru programul „Evaluarea și dezvoltarea imobilului”, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, al Universității Tehnice a Moldovei –Raducan Ana.

Sectorul imobililor rezidențiale constituie un segment vital și dinamic al pieței imobiliare, fiind caracterizat prin cel mai mare volum de tranzacții și investiții. În această lucrare, am ales să abordez tema „Analiza pieței imobililor locative pe regiuni de dezvoltare și evaluarea unui apartament în orașul Chișinău”.

Actualitatea acestei lucrări de licență este justificată de relevanța crucială a bunurilor imobile locative, care reprezintă o necesitate vitală pentru oameni, precum și creșterea interesului pentru stabilirea factorilor care determină valoarea acestora.

Lucrarea a fost efectuată în baza ghidului privind elaborarea proiectelor de licență, au fost studiate toate materialele elaborate de către UTM. Lucrarea a fost structurată în trei capitole.

Primul capitol „Noțiuni introductive privind imobilul locativ” este destinat analizei generale a bunului imobil locativ, a clasificării acestuia.

În cadrul capitolului doi, cu denumirea „Analiza pieței imobilului locativ din mun. Chișinău”, se realizează analiza pieței și clasificarea factorilor de influență asupra valorii bunului imobil locativ.

Capitolul trei, care mai este numit și capitolul practic „Raport de evaluare a bunului imobil cu destinație locativă amplasat orașul Chișinău”. Acest capitol, denumit și capitolul practic sau de aplicare, are ca scop aplicarea și sinteza cunoștințelor dobândite în timpul studiilor și analizelor efectuate în primele două capitole, în vederea elaborării unui raport de evaluare complex. Obiectul evaluării este stabilit individual în funcție de tema lucrării de licență, iar în cazul de față, acesta constă în evaluarea unui apartament situat în orașul Chișinău.

Proiectul de licență respectă structura și cerințele proiectelor pentru această tipologie de lucrare, incluzând introducerea, cele trei capitole, precum și 25 de figuri, 36 de tabele, 42 surse bibliografice și 9 anexe.

SUMMARY

The bachelor's thesis titled "Evaluation of Residential Real Estate Located in Chişinău. Evaluation of an Apartment in Chişinău" is prepared by student Ana Raducan from group EDI-194, under the "Real Estate Evaluation and Development" program, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre, Technical University of Moldova.

The residential real estate sector constitutes a vital and dynamic segment of the real estate market, characterized by the highest volume of transactions and investments. In this thesis, I have chosen to address the topic "Analysis of the Residential Real Estate Market by Development Regions and Evaluation of an Apartment in Chişinău."

The relevance of this bachelor's thesis is justified by the crucial importance of residential real estate, which represents a vital necessity for people, as well as the growing interest in determining the factors that establish their value.

The thesis was conducted based on the guidelines for preparing bachelor's projects, and all materials developed by TUM were studied. The thesis is structured into three chapters.

The first chapter, "Introductory Concepts Regarding Residential Real Estate," is dedicated to the general analysis and classification of residential real estate.

In the second chapter, titled "Market Analysis of Residential Real Estate in Chişinău," an analysis of the market and classification of the factors influencing the value of residential real estate is performed.

The third chapter, also known as the practical chapter, "Evaluation Report of Residential Real Estate Located in Chişinău," aims at applying and synthesizing the knowledge gained during the studies and analyses carried out in the first two chapters to develop a comprehensive evaluation report. The evaluation object is determined individually based on the thesis topic, and in this case, it involves evaluating an apartment located in Chişinău.

The bachelor's project follows the structure and requirements for projects of this type, including the introduction, the three chapters, as well as 20 figures, 36 tables, 32 bibliographic sources, and 9 appendices.

CUPRINS:

INTRODUCERE	7
1. NOȚIUNI INTRODUCTIVE PRIVIND IMOBILUL LOCATIV	9
1.1 Cadrul normativ legislativ privind bunurile imobile locative	9
1.2 Bunurile imobile locative ca parte componenta a pietii imobiliare	18
1.3 Factorii de influenta asupra bunurilor imobile locative.	26
2. PIAȚA IMOBILULUI LOCATIV DIN OR. CHIȘINĂU	34
2.1 Analiza indicatorilor statistici privind dezvoltarea pieții imobilului locativ din or. Chișinău....	34
2.2 Analiza pieții imobilului locativ din mun. Chișinău	45
2.3 Metode de estimarea a valorii de piață a bunurilor imobile locative	57
3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A BUNULUI IMOBIL LOCATIV EVALUAT AMPLASAT IN MUN. CHIȘINĂU SECT. CIOCANA STR. ALECU RUSSO, 61 AP. 84	68
3.1 Identificarea și descrierea bunului imobil evaluat	68
3.2 Estimarea valorii de piață a bunului imobil	72
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale	80
CONCLUZII	84
BIBLIOGRAFIE	85
ANEXE 88	
ANEXA1 Banca Națională a Moldovei.....	89
ANEXA 2 Greutatea specifică a obiectului evaluat.....	89
ANEXA 3 Indicii preturilor la lucrarile de constructii montaj, pe trimestre, 1992-2024 tr.II, și pe ramurale economiei naționale pe anii 1969-1991	90
ANEXA 4 Oferte de bunuri imobili.....	91
ANEXA 5 Fotografiiile obiectului.....	96
ANEXA 6 Extrasul din registrul bunurilor imobile.....	99
ANEXA 7 Planul obiectului evaluării	100
ANEXA 8 Indicii prețurilor la lucrările de construcții de montaj pe Ani, indicatori și trimestre....	100
ANEXA 9 Ofertele de vânza a apartamentelor comparabile cu apartamentul supus estimării	101

					UTM 731.5. 013 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>				
Elaborat		Raducan A.			Evaluarea bunurilor imobilelocative amplasate în orașul Chișinău	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Conducător		Leșan A.				8	107	
Consultant						UTM FCGC EDI – 194 f/r		
Contr. norm.								
Aprobat								

INTRODUCERE

Evaluarea bunurilor imobiliare se definește ca fiind procesul de determinare a valorii bunului la o dată concretă, ținând cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează valoarea acestuia. Bunurile imobile, în general, se referă la terenuri și clădiri care sunt permanent atașate de acestea, reprezentând o categorie esențială a proprietății. Bunurile imobile locative constituie un subsegment important al acestei categorii și includ toate tipurile de locuințe, de la apartamente și case unifamiliale până la clădiri multifamiliale și complexuri rezidențiale.

Bunurile imobile locative au un rol crucial în economia urbană și în dezvoltarea comunităților, fiind esențiale pentru asigurarea necesităților de bază ale populației în ceea ce privește adăpostul și calitatea vieții. Piața imobiliară locativă este influențată de o varietate de factori economici, demografici și sociali, inclusiv rata dobânzii, puterea de cumpărare a populației, tendințele demografice și politicile guvernamentale în domeniul locuințelor.

Evaluarea bunurilor imobile locative este un proces complex care are drept scop determinarea valorii de piață a acestor proprietăți. Acest proces este esențial pentru diverse tranzacții imobiliare, cum ar fi vânzarea, cumpărarea, închirierea și gajarea. Evaluarea corectă a bunurilor imobile locative contribuie la stabilirea prețurilor echitabile și la asigurarea transparenței în piața imobiliară.

În contextul tezei de licență, evaluarea bunurilor imobile locative din municipiul Chișinău sa realizat utilizând metode consacrate precum metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor . Scopul acestei evaluări este de a oferi o imagine clară și obiectivă asupra valorii de piață a acestor proprietăți, luând în considerare toate particularitățile și factorii specifici pieței imobiliare din Chișinău. Prin urmare, evaluarea precisă a bunurilor imobile locative este vitală pentru realizarea tranzacțiilor imobiliare eficiente și pentru asigurarea unui climat de afaceri stabil și predictibil în domeniul imobiliar.

Scopul lucrării de diplomă cu tema: "Evaluarea bunului imobil locativ amplasat în or. Chișinău, sect. Ciocana str. Alecu Russo, 61 ap.84", este de a specifica importanța asigurării bunurilor imobiliare pe parcursul ciclului de viață și urmările pozitive în urma apariției diferitor cazuri care duc la micșorarea calității bunului utilizat.

Actualitatea acestei lucrări de licență este justificată de relevanța crucială a bunurilor imobile locative, care reprezintă o necesitate vitală pentru oameni, precum și creșterea interesului pentru stabilirea factorilor care determină valoarea acestora.

Lucrarea a fost efectuată în baza ghidului privind elaborarea proiectelor de licență, au fost studiate toate materialele elaborate de către UTM.

Primul capitol „Noțiuni introductive privind imobilul locativ” este destinat analizei generale a bunului imobil locativ, a clasificării acestuia.

Lucrarea va conține 3 capitole, teorie și practica în care scopul principal este de calcula valoarea bunului imobil locativ prin trei metode mentionate mai sus:

Capitolul 1, intitulat „Noțiuni introductive privind imobilul locativ”, clasifică tipurile de bunuri imobiliare și menționează legile referitoare la administrarea și detalierea proprietăților publice. Conceptele teoretice ale procesului de evaluare a bunurilor imobiliare locative stabilesc etapele necesare pentru o evaluare corectă, aplicarea bazelor de evaluare, principiile și factorii care influențează valoarea acestora. Este subliniat impactul bunurilor imobile locative asupra pieței imobiliare, reprezentând un principiu fundamental în evaluarea acestora și evidențiind particularitățile esențiale pentru dezvoltarea imobilului și facilitarea analizei pieței.

Capitolul 2, intitulat „Analiza pieței imobilului locativ din mun. Chișinău”, realizează o analiză a pieței și clasifică factorii care influențează valoarea bunurilor imobile locative. Este descrisă evoluția și tendințele pieței imobiliare locative din Chișinău, având în vedere proprietățile destinate locuirii. Capitolul subliniază importanța unei analize detaliate a pieței pentru a înțelege tendințele acesteia. Pentru a prezenta toate detaliile importante despre evoluția pieței imobiliare comerciale, autorul a efectuat o analiză detaliată bazată pe două segmente: evaluarea contextului social-economic al zonei în care se află imobilul și examinarea ofertelor de pe piață pentru bunurile locative. De asemenea, au fost analizate metodele și aspectele metodologice esențiale pentru evaluarea bunurilor imobile locative, descriind în detaliu fiecare abordare și metodă.

În capitolul 3, intitulat „Procesul de evaluare a bunului imobil: *Evaluarea bunului imobil locativ amplasat în or. Chișinău, sect. Ciocana, str. Alecu Russo, 61, ap. 84*”, se prezintă evaluarea detaliată a acestui imobil locativ din Chișinău, utilizând trei metode de evaluare pentru a determina valoarea finală, respectând cadrul legal și conținutul legislativ în vigoare.

Capitolul detaliază fiecare dintre cele trei metode utilizate în evaluare: metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor, explicând aplicabilitatea și avantajele fiecăreia în contextul specific al bunului imobil analizat. Evaluarea ia în considerare atât caracteristicile fizice ale imobilului, cât și factorii externi, cum ar fi locația, accesibilitatea și contextul social-economic al zonei.

Proiectul de licență este structurat conform cerințelor standard pentru acest tip de lucrare, incluzând o introducere, trei capitole principale, și este susținut de o documentație amplă, care cuprinde 25 de figuri, 36 de tabele, 42 de surse bibliografice și 9 anexe. Această structură asigură o prezentare clară și detaliată a procesului de evaluare, oferind o bază solidă pentru concluziile finale. În plus, capitolul subliniază importanța respectării normelor și standardelor naționale și internaționale de eval

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova № 1107-XV de la 06.06.2002;
2. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova № 958 din 04 august 2003. La aprobarea dispozițiilor interimar privind evaluarea de bunuri imobile;
3. Codul funciar № 828-XII de la 14.01.1992;
4. Cadastrul de bunuri imobiliare (legi, adoptate de Parlamentul Republicii Moldova), volumul IV / alcăt: Vladimir Guțu. Valeriu Gînju; Agentia de Stat Relatii Funciare ȘI Cadastru. Oficiu de Implementare un Primului Proect de Cadastru. - Ch.: S.. N., 2003 (TIPOGRAFIA Centrala);
5. HG, Nr.958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile
6. BUZU OLGA, ORGANIZRAREA ACTIVITĂȚII DE EVALUARE. Chișinău:Tipografia centrală, 2002. ISBN 9975-78-214-0
7. SANDUȚA TATIANA. Teoria evaluării. Suport de curs. - Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2019. - 228 p.
8. BUZU OLGA, Evaluarea Bunurilor Imobiliare. Chișinău:Tipografia centrală, 2003. ISBN 9975-78-226-4
9. BCH 53-86 (p). Calculul uzurii fizice în clădirile cu utilizare publică
10. Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов “ГОССТРОЯ СССР (УПВСБ 1969-1972гг)
11. Indicii preturilor la lucrarile de constructii montaj, pe trimestre, 1992-2024 tr.II accesat la data 22 Apiilie 2024
12. Date statistice a bunurilor imobile Disponibil:<https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile> (citata la 15.05.2024)
13. Cursul valutar, rata de bază, rata inflației, <https://www.bnm.md/> accesat la data 22 aprilie 2024
14. LILIANA JITARI, Determinarea valorii de lichidare în baza conjuncturii pieții și a elasticității cererii, UTM
15. Misiunea bunurilor imobile: de evaluare Moștenirea_Întrebări_Răspunsuri.pdf (citata la 17.05.2024)
16. http://geoportal.md/ru/default/map#lat=211274.373600&lon=236983.938500&zoom=10&layers=_base19,_base20 (citata la 15.05.2024)
17. Obiecte Alanogice pentru evaluare pieței imobiliare: <https://999.md/ro/> (citata la 23.04.2024)
18. <https://ionita.md/2022/09/05/063-analize-economice-piata-imobiliara/> (citata la 15.05.2024)

19. ALBU SVETLANA, ALBU ION. Piața imobiliară, Chișinău: Editura “Tehnica- UTM”, 2014. ISBN 978-9975-45-308-0
20. CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA Nr. 1107 din 06-06-2002 T i t l u l III Capitolul I, secțiunea 1
21. CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA Nr. 1107 din 06-06-2002 T i t l u l III Capitolul II
22. CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA Nr. 1107 din 06-06-2002 T i t l u l III Capitolul III
23. CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA Nr. 1107 din 06-06-2002 T i t l u l III Capitolul VIII
24. Disponibil: <https://www.expert-evaluator.ro/evaluare.html> (citată la 13.05.2024)
25. Noțiunile utilizate în procesul evaluării Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/3947/Conf_UTM_2010_II_pg438-445.pdf?sequence=1 (citată la 13.05.2024)
26. Standarde internaționale de evaluare Disponibil: <https://www.expert-evaluator.ro/evaluare.html> (citată la 14.05.2024)
27. Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietăților Imobiliare. P.4.03.5
28. Codul Civil al Republicii Moldova, Art. 246-251 (Drepturile reale principale), Monitorul Oficial.
29. Codul Urbanismului și Amenajării Teritoriului, Art. 17-22, Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
30. Codul Civil al Republicii Moldova, Art. 509-556, care discută despre natura contractelor de vânzare și particularitățile acestora, disponibil în Monitorul Oficial.
31. Legea nr. 71/2007 privind Registrul Bunurilor Imobile, care reglementează înregistrarea proprietăților pentru a crește transparența pieței imobiliare, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova.
32. Legea nr. 835/1996 privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului, publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Nr. 1-2 din 02.01.1997.
33. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, Nr. 1-2 din 02.01.1997.
34. Standarde internaționale de evaluare Disponibil: <https://acesimobil.md/blog/clasificare-bunuri-imobile> (citată la 12.05.2024)
35. Articole referitoare la bunurile imobile Disponibil: <https://animus.md/adnotari/459/> (citată la 16.05.2024)
36. Registrul pieței imobiliare Disponibil: <https://www.sinergise.com/ro/solutii/bunuri-imobile/registrul-pietei-imobiliare> (citată la 16.05.2024)

37. Piața imobiliară din Chișinău: Tendințe și Prețuri Semestrul III -2023 Disponibil:
<https://accesimobil.md/blog/piata-imobiliara-chisinau-preturi-2023> (citată la 16.05.2024)
38. Analiza pieței imobiliare și clasificarea din orașul Chișinău Disponibil:
<https://accesimobil.md/blog/category/analiza-pieteii-imobiliare-14> (citată la 17.05.2024)
39. RĂILEANU, A. (2017). Evaluarea proprietăților imobiliare. Editura ASE.
40. Appraisal Institute (2020). The Appraisal of Real Estate. 15th Edition.
41. ANEVAR - Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (2021). Standarde de evaluare a bunurilor imobile.
42. SMITH, J. K. (2019). Principles of Real Estate. McGraw-Hill Education.
43. BROWN, L. R. (2018). Real Estate Finance and Investments. Wiley.