



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA BUNULUI IMOBIL LOCATIV AMPLASAT
ÎN SATUL ȚARIGRAD, RAIONUL DROCHIA**

Student:

Rotari Ilinca

Conducător:

lect. univ., dr.

Moraru Angela

Chișinău – 2024

REZUMAT

Teza de licență cu tema: Evaluarea bunului imobil locative amplasat în satul Țarigrad, raionul Drochia, este elaborată de către studenta grupei Rotari Ilinca EDI-194, pentru programul de studii „Evaluarea și dezvoltarea imobilului”, în cadrul facultății „Construcții, Geodezie și Cadastru” al Universității Tehnice a Moldovei.

Prezenta lucrare are la bază aspectele generale și metodologice cu privire la evaluarea bunurilor imobile locative. Scopul acestei lucrări este descrierea și aplicarea procesului de evaluare a bunurilor imobile locative din sectorul rural.

Lucrarea este structurată în 3 capitole:

Capitolul 1 - „Premisele evaluării a bunurilor imobile locative” în capitolul dat au fost studiate noțiunile de bază privind activitatea de evaluare și principiile evaluării bunurilor imobile, clasificarea bunurilor imobile, procesul de evaluare a bunurilor imobile.

Capitolul 2- „Analiza ofertelor și tranzacțiilor cu imobile locative” în capitolul 2 au fost analizate tranzacțiile cu imobile locative în regiunea de dezvoltare Nord, analiza ofertelor spre vânzare a caselor individuale de locuit raionul Drochia, și a avut loc selectarea obiectelor analogice pentru evaluarea casei de locuit din raionul Drochia, satul Țarigrad.

Capitolul 3 - „Raportul de evaluare a casei de locuit din raionul Drochia, satul Țarigrad” acest capitol este denumit și capitolul practic, scopul acestuia este de a aplica toate rezultatele obținute în capitolul 2. A fost descris tot procesul de evaluare a casei de locuit din satul Țarigrad, raionul Drochia, descrierea obiectului evaluării, au aplicat metodele de estimare a valorii de piață și reconcilierea în urma căreia am obținut valorile de piață a bunului evaluat.

SUMMARY

The bachelor's thesis with the theme: The evaluation of the residential property located in the village of Țarigrad, Drochia district, is developed by the student of the Rotari Ilinca, of the group EDI-194, for the study program "Evaluation and development of the property" within the faculty of Construction, Geodesy and Cadastre" of the Technical University of Moldova.

The present work is based on the general and methodological aspects regarding the evaluation of residential real estate. The purpose of this work is the description and application of the evaluation process of residential real estate in the rural sector.

The work is structured in 3 chapters:

Chapter 1 -, "Premises for the evaluation of residential real estate" in the given chapter, the basic notions regarding the evaluation activity and the principles of real estate evaluation, the classification of real estate, the real estate evaluation process were studied.

Chapter 2- "Analysis of residential real estate offers and transactions" in chapter 2, residential real estate transactions in the North development region were analyzed, the offers for sale of individual residential houses in the Drochia district were analyzed, and the selection of analogical objects for the evaluation took place residential house in Drochia district, Tarigrad village.

Chapter 3 - "The evaluation report of the residential house from Drochia district, Țarigrad village" this chapter is also called the practical chapter, its purpose is to apply all the results obtained in chapter 2. The entire process of evaluating the house was described lived in the village of Țarigrad, Drochia district, the description of the object of the evaluation, applied the methods of estimating the market value and the reconciliation, after which we refrained from the market values of the assessed asset.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	9
1. PREMISELE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE.....	10
1.1 Noțiuni de bază privind activitatea de evaluare și principiile evaluării bunurilor imobile.....	10
1.2 Clasificarea bunurilor imobile.....	15
1.3 Procesul de evaluare a bunurilor imobiliare.....	20
2. ANALIZA OFERTELOR ȘI TRANZACȚIILOR CU IMOBILE LOCATIVE.....	28
2.1 Analiza tranzacțiilor cu imobile locative în regiunea de dezvoltare Nord.....	28
2.2 Analiza ofertelor spre vânzare a caselor individuale de locuit raionul Drochia.....	33
2.3 Selectarea obiectelor analogice pentru evaluarea casei de locuit din raionul Drochia, satul Țarigrad.....	37
3. RAPORTUL DE EVALUARE A CASEI DE LOCUIT DIN RAIONUL DROCHIA, SATUL ȚARIGRAD.....	41
3.1 Procesul de evaluare a casei de locuit din satul Țarigrad, raionul Drochia.....	41
3.2 Descrierea obiectului evaluării.....	45
3.3 Aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață și reconcilierea.....	47
CONCLUZII.....	61
BIBLIOGRAFIE.....	62
ANEXE.....	63
Anexa 1 Planul construcției.....	64
Anexa 2 Descrierea tehnică a clădirii.....	65
Anexa 3 Descrierea generală a clădirii.....	66
Anexa 4 Obiectele analogice.....	67

					UTM 731.5. 014ME					
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt	Data						
Elaborat		Rotari Ilinca			Evaluarea bunului imobil locativ amplasat în satul Țarigrad, raionul Drochia	Litera	Coala	Coli		
Conducător		Moraru Angela					8	90		
Consultant		Albu Ion				UTM FCGC EDI-194				
Contr. norm.										
Aprobat										

INTRODUCERE

Evaluarea este o activitate din sfera serviciilor profesionale, cum ar fi: consultanța, audit, proiectare, avocatura. Activitatea de evaluare este o profesiune caracterizată prin faptul că experiența și cunoștințele sunt însușite și transmise din generație în generație, că se respectă standarde profesionale, precum și un cod deontologic și etic specific. Activitatea de evaluare se finalizează printr-un raport de evaluare, elaborat în urma unui proces complex, prin care se atribuie un tip de valoare unor drepturi de proprietate asupra unor proprietăți imobiliare (în cazul de față), bunuri mobile casă individuală. Acest proces are la baza informațiile relevante de pe piața imobiliară în care se face transferul acestor drepturi de proprietate, prin respectarea unor metode și standarde profesionale și etice specific.

Tema proiectului de diplomă este Evaluarea bunului imobil locativ amplasat în satul Țarigrad, raionul Drochia .

SCOPUL: Lucrarea de față are ca scop să prezinte principalele aspecte teoretice și practice în legătura cu tema abordată. Conținutul lucrării prezintă raportul de evaluare, care prin natura sau conținutul ei străbate mai multe etape. Punctul de pornire a acestei lucrări a fost baza de cunoștințe teoretice ce țin de evaluarea bunului imobil.

Obiectivul principal în această lucrare este de a pune în aplicare metodele de calculare a valorii impozabile a bunurilor imobile locative.

Lucrarea de licență este constituită din trei capitole:

Denumirea primului capitol este Premisele evaluării bunurilor imobile locative. În capitolul dat a lucrării se va vorbi în linii generale despre evaluarea bunurilor imobiliare, noțiuni de bază și principiile evaluării, clasificarea bunurilor imobile locative și nu în ultimul rând vor fi descrise elementele principale de determinare a valorii bunurilor imobile locative.

Partea practică este formată din metodologia care stă la baza calculării valorii de impozitare, este descrisă bunul imobil evaluat care este casă de locuit din satul Țarigrad, raionul Drochia.

Capitolul 2 Analiza ofertelor și tranzacțiile cu imobil locativ, aici va fi analizată piața imobiliară din Republica Moldova dar cu accent deosebit pe piața imobiliară din Nordul Țării. Analiza pieții imobiliare locative din raionul Drochia, vor fi precăutate obiecte analogice pentru a putea trece la capitolul 3 a lucrării. Capitolul 2 are o mare importanță deoarece în urma efectuării analizei pieții imobiliare locative va fi posibilă aplicarea metodelor propuse în capitolul 3.

Capitolul 3 Raportul de evaluare a casei de locuit din satul Țarigrad, raionul Drochia, în capitolul dat se pun în aplicare metodele de evaluare. Cu ajutorul datelor analizate și colectate în capitolul 2, se pun în aplicare pentru calcularea valorii bunului imobil locativ din satul Țarigrad, raionul Drochia.

BIBLIOGRAFIE

1. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989 din 18.02.2004, în MO 16.07.2002 Nr. 102
2. Legea cadastrului bunurilor imobile nr. 1543 din 25.02.1998, în MO 21.05.1998 Nr. 44-46
3. Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2007
4. Standardele Europene de evaluare a bunurilor, ANEVAR, București 2017
5. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr.958 din 04.08.2003, MO 15.08.2003 Nr. 177
6. Regulamentul cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente, nr.1428 din 16.12.2008, MO 19.12.2008 Nr. 226-229
7. BUZU, Olga. *Organizarea activității de evaluare*. Chișinău, Tipografia Centrală 2002 ISBN 9978 – 9975 – 78 – 214 – 0.
8. BUZU, Olga, MATCOV, Angela. *Evaluarea bunurilor imobile teorie și practică*. Chișinău 2003
9. SĂNDUȚA ,Tatiana. *Teorie Evaluării*. Chișinău: Editura „Tehnica-UTM,, 2019
10. ALBU, Svetlana, ALBU, Ion. *Piața imobiliară lucrare științifică privind analiza pieții imobiliare*. Chișinău: Editura „Tehnica- UTM,,2014
11. BEJENARU, Mariana. *Analiza pieței imobiliare*. Chișinău: Editura „Tehnica- UTM,, 2009
12. Culegerii indicilor comasați ai valorii de inventariere a clădirilor. Disponibil: <https://upvs-online.ru>
13. Clasificarea bunurilor imobile. Disponibil: <https://accesimobil.md/blog/clasificare-bunuri-imobile>
14. Ofertele cu bunuri imobile. Disponibil: www.anuntuti.md
15. Analiza tranzacțiilor cu bunurile imobile locative. Disponibil: <https://statistica.gov.md/ro>
16. Ofertele cu bunurile imobile locative din raionul Drochia. Disponibil : www.999.md
17. Indentificarea bunului imobil. Disponibil www.geoport