



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE PE
PIETILE SLAB DEZVOLTATE**

Student:

Bideac Eugeniu

Conducător:

Olga Buzu

**Doctor habilitat,
conferențiar universitar**

Chișinău, 2022

CUPRINS

ADNOTARE	6
INTRODUCERE.....	8
1. ASPECTE GENERALE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILIARE LOCATIVE	10
1.1. Noțiunile de bază și principiile evaluării	10
1.2. Abordări în evaluarea bunurilor imobile.....	14
1.3. Metode de evaluare a bunurilor imobile locative: priorități, specificul aplicării.....	23
2. PIAȚA IMOBILIARĂ	27
2.1. Piața imobiliară – istoricul formării	27
2.2. Clasificarea bunurilor imobile locative.....	29
2.3. Specificul pieței imobiliare în RM, ciclicitatea pieței	30
2.4. Analiza pieței bunurilor imobile locative din r-nul Rîșcani, satul Recea	33
3. EVALUAREA APARTAMENTULUI , AMPLASAT R-NUL RÎȘCANI, COM. RECEA, SAT. RECEA, STR. M. EMINESCU 85, AP.X.....	35
3.1. Esența procesului de evaluare și etapele lui.....	35
3.2. Descrierea obiectului evaluării și analiza amplasării.....	38
3.3. Determinarea valorii de piață.....	44
3.4. Reconcilierea rezultatelor.....	60
CONCLUZII	63
BIBLIOGRAFIA:.....	65
Anexa 1 - Obiectul analog al evaluării nr. 1	67
Anexa 2 - Obiectul analog al evaluării nr. 2	68
Anexa 3 - Amplasarea obiectului evaluării.....	69
Anexa 4 - Fotografie obiectului evaluării 1	70
Anexa 5 - Fotografie obiectului evaluării 2	71
Anexa 6 - Fotografie obiectului evaluării 3	72
Anexa 7 - Fotografie obiectului evaluării 4	73
Anexa 8 - Fotografie obiectului evaluării 5	74

ADNOTARE

Tema acestei teze: „Evaluarea bunurilor imobile locative pe pietile slab dezvoltate”, Bideac Eugeniu. Obiectul temei s-a ales în baza cunoștințelor acumulate pe parcursul anilor de studii.

Importanța acestui subiect reiese din dreptul la locuință ce constituie un drept fundamental, care face parte din dreptul la viață decentă al persoanei sau familiei.

Lucrarea dată este compusă din partea teoretică și cea practică, în partea practică au fost utilizate două metode de evaluarea bunului imobil locativ.

Structura tezei include în sine adnotare, introducere, trei capitole cu subsecțiuni, concluzia, bibliografia care conține 23 de surse, volumul total al paginilor este de 74, 9 desene și 14 de tabeluri.

Scopul central al lucrării este de a reprezenta importanța bunurilor imobile locative în viața fiecărei ființe umane. Totodată de a calcula valoarea de piață a acestei încăperi.

Pentru a realiza această teză într-un mod mai detaliat, s-au folosit informații din conspectul de la disciplina evaluarea imobilului locativ, informații de înaltă calitate din surse web și au fost utilizate următoarele instrumente metodologice: resurse electronice, site-uri web, cărți scrise în domeniul evaluării imobiliare atât la nivel național cât și cel internațional etc.

Teza este alcătuită din trei capitole: Aspectele generale ale evaluării bunurilor imobiliare locative, în acest capitol se analizează principiile evaluării, abordări în evaluarea bunurilor imobile și metodele de evaluare a bunurilor imobile locative descriind proprietățile și specificul aplicării.

Al doilea capitol Piața imobiliară și istoricul formării, capitolul dat a fost dedicat clasificării bunurilor imobile, specificul pieții imobiliare în țară și analiza pieței bunurilor imobiliare locative din satul Recea, r-nul Rîșcani.

Al treilea capitol, este dedicat descrierii un obiect ales pentru evaluare, fiind partea practică a disertației, precum esența procesului de evaluare și etapele lui, descrierea obiectului evaluării și analiza amplasării, determinarea valorii de piață prin 2 metode de evaluare și reconcilierea rezultatelor.

ANNOTATION

The topic of this thesis: "Evaluation of residential real estate on underdeveloped markets", Bideac Eugeniu. The subject of the homework was chosen based on the knowledge accumulated during the years of study.

The importance of this subject emerges from the right to housing, which is a fundamental right, which is part of the right to a decent life of the person or family.

The given work is composed of the theoretical and the practical part, in the practical part two methods of evaluating the residential property were used.

The structure of the thesis itself includes annotation, introduction, three chapters with subsections, conclusion, bibliography containing 23 sources, the total volume of pages is 74, 9 drawings and 14 tables.

The central purpose of the paper is to represent the importance of residential real estate in the life of every human being. Also to calculate the market value of this room.

To carry out this thesis in a more detailed way, information from the conspectus from the discipline of residential real estate evaluation, high-quality information from web sources and the following methodological tools were used: electronic resources, websites, books written in the field of real estate evaluation both nationally and internationally, etc.

The thesis is made up of three chapters: General aspects of residential real estate valuation, this chapter analyzes the principles of valuation, approaches to real estate valuation and residential real estate valuation methods describing the properties and specifics of application.

The second chapter The real estate market and the history of formation, the given chapter was dedicated to the classification of real estate, the specifics of the real estate market in the country and the analysis of the residential real estate market in the village of Recea, Rîscani district.

The third chapter is dedicated to the description of an object chosen for evaluation, as well as the practical part of the dissertation, such as the essence of the evaluation process and its stages, the description of the evaluation object and the location analysis, the determination of the market value through 2 evaluation methods and the reconciliation of the results.

INTRODUCERE

Evaluarea bunurilor imobiliare constituie o nouă direcție în știința și practica economică, ce a avut apariția s-a pe teritoriul Republicii Moldova reletiv recentă, aproximativ la mijlocul anilor 90.

În urma trecerei de la o economie centralizată la una de piață și bunurile imobile au început să fie parte componentă din circuitul civil, apare problema determinării valorii lor de piață. Necesitatea de a calcula valoarea de piață a bunurilor imobiliare a apărut odată cu formarea pieței imobiliare secundare, când s-au activizat operațiile de vânzare, cumpărare, donație, gajare, obținerea unui credit de la bancă și altele. Reese că estimarea valorii de piață are un loc foarte important într - o economie de succes.

În această lucrare vom avea ca scop determina valoarea de piață a unei încăperi izolate situată în r-nul Rîșcani, comuna Recea, satul Recea, totodată vom atrage atenția asupra unor aspecte legate de activitățile în evaluare, în special evaluării bunurilor imobile cu destinație locativă.

Lucrarea dată este compusă din 3 capitole în care sunt dezbătute mai multe aspecte pe care le vom descrie pe scurt în continuare.

În primul capitol al acestei lucrări sunt incluse aspectele generale cu privire la evaluarea bunurilor imobile locative, care descrie în cel dintâi subcapitol noțiunile de bază și principiile evaluării, pe prim plan fiind valoarea de piață, asupra căreia s-a făcut o analiză mai amănunțită.

În următorul capitol sunt prezentate abordări în evaluarea bunurilor imobile, în care sînt descrise toate etapele ce fac parte din procesul evaluării. În cel de al doilea capitol s-a pus accent pe baza metodelor de evaluare a bunurilor imobiliare folosite pentru a estima valoarea de piață, pe clasificarea lor și nu în ultimul rînd s-a descris specificul pieței imobiliare în Republica Moldova.

Partea a treia a acestei lucrări include în sine partea practică, care are ca scop de a determina valoarea de piață a unei încăperi izolate situată în r-nul Rîșcani, comuna Recea, satul Recea, str. M. Eminescu, nr. 85. Suprafața totală încăperii izolate evaluate este de 47,2 m² din care 23,8 m² este suprafața locativă, iar anul construcției fiind 1970.

Una din sursele de inspirație pentru lucrarea dată au fost datele din Dosarul de Inventariere tehnică, din Bursa Imobiliară „Lara”, publicații de specialitate, „ Culegerea Indicilor Comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe”, ș.a.

Evaluarea încăperii izolate din satul Recea a avut drept scop folosirea în practică cele 3 metode : metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor.

Importat de reținut faptul că metoda veniturilor nu se utilizează la calculul valorii de piață din cauză că obiectul evaluării reprezintă un bun imobil locativ care nu generează venit și care nu reprezintă obiect al unui contract de arendă. De regulă, această metodă nu se utilizează pentru bunurile imobile locative din cauză că apartamentele și casele de locuit individuale sau alte obiecte cu destinație locativă reprezintă o necesitate primară în locuință și nu reprezintă un obiect care să genereze profit proprietarului, locuința este una din necesitățile instinctive a fiecărei persoane care tinde să o păstreze pe tot parcursul vieții sale.

Executind lucrarea de față am avut liberul arbitru în căutarea informației necesare evaluării, de a o aplica în practică, și de a discuta asupra anumitor momente specifice cazului dat.

În finalul lucrării sunt expuse părerea și concluziile autorului referitoare la tema dată având la bază evaluarea bunurilor imobiliare cu destinație locativă și estimarea valorii rezultate din metodele de evaluare aplicate.

Raportul de evaluare prezent în această lucrare este un document în care este menționat procesul analitic întreprins de student, având funcția de evaluator, în procesul evaluării și care expune pe scurt informația utilizată în analiză, de asemenea descrie rezultatele analizei, ipotezele și calculele care au condus la formarea opiniei privind valoarea estimată. Totodată, raportul dat este compus din fotografiile de facto a încăperii cu ajutorul cărora se determină caracteristicile calitative și cantitative ale obiectului evaluării.

Evaluarea bunurilor imobiliare este o profesie destul de complicată care impune evaluator să aibă la baza sa un set mare de cunoștințe și experiențe în domeniu. Evaluatorul este obligat de a cunoaște bine legislația, să aplice metode corecte de evaluare, având acces la informația concretă și adevărată fiind la zi cu piața imobiliară. Totodată, o mare atenție se acordă bunei reputații a specialistului, priceperii lui de a lucra cu clienții și colegii, cu conducerea întreprinderii.

BIBLIOGRAFIA:

1. Legea R.Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002. Monitorul Oficial al R. M. nr. 102 din 16.07.2002.
2. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Monitorul Oficial al R. Moldova, nr. 102, art.773, 2002.
3. Hotărârea Guvernului despre ratele procentuale din R. Moldova nr. 539 din 28 septembrie 2006.
4. BUZU O, MATCOV A. Evaluarea bunurilor imobiliare: Teorie și practică., Chișinău 2003.
5. BUZU O. Organizarea activității de evaluare . Chișinău 2003.
6. V. GUȚU. Cadastrul bunurilor imobile. Vol.V Evaluarea bunurilor imobile. . Chișinău 2003.
7. TURCULEȚ. M. Bunuri imobiliare – inventarierea evaluarea și înregistrarea lor. Universitatea Agrară a Moldovei. Chișinău 2003.
8. ȘTEFĂNESCU IU., ȘCHIOPU C. Evaluarea întreprinderilor, curs ANEVAR. București 2001.
9. ROBU V., ANGHEL I., E. ȘERBAN, ȚUȚUI D. Evaluarea întreprinderii. București 2003.
10. IONIȚĂ I., BĂNACU C., STOICA M.. Evaluarea organizațiilor. București 2004.
11. CABARIU L. Analiza și evaluarea societăților comerciale. București 2002.
12. STĂNCIULESCU G., ARABEI D.. Evaluarea întreprinderii hoteliere. Oferta hotelieră mondială. București 2003.
13. DUMITRESCU D., DRAGOTĂ V. Evaluarea întreprinderilor. București 2002.
14. Conspectul de la disciplina evaluarea imobilului locativ.
15. Conspectul de la disciplina evaluarea imobilului cu destinație specială.
16. Conspectul de la disciplina evaluarea terenurilor.
17. ALBU I. Analiza factorială a imobilului locativ tipizat. Chișinău 2006.
18. Revista „ Afaceri imobiliare”, num. 41, noiembrie 2006. Ghelidor.
- 19 Evoluția prețurilor la apartamente în Chișinău (2008-2021). Disponibil: www.accesimobil.md
20. Autorizații de construire eliberate pentru clădiri în ianuarie-septembrie 2022. Disponibil: <https://statistica.gov.md/>
21. Cadastrul bunurilor imobile. Disponibil:

<https://asp.gov.md/>

22. Baza de date interactivă. Disponibil:

<https://www.bnm.md/>

23. Standardele ANEVAR. Disponibil:

<https://www.anevar.ro/p/despre-anevar/standarde-de-evaluare>