



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE
REZIDENȚIALE ASPECTE
METODOLOGICE ȘI PRACTICE**

Student: Baclajanscaia Anastasia

**Coordonator: Bejenaru Mariana
lect. Univ.**

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE	3
1. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE REZIDENȚIALE ASPECTE METODOLOGICE ȘI PRACTICE	5
1.1 Piața imobiliară rezidențială: concepte de bază	5
1.2 Principalele tipuri de valoare imobiliară a bunurilor rezidențiale	10
1.3 Principiile de bază ale evaluării bunurilor imobiliare rezidențiale.....	14
1.4 Aspecte juridice a evaluării bunurilor imobile rezidențiale	19
2. METODOLOGIA DE EVALUARE A BUNURILOR IMOBILE REZIDENȚIALE	27
2.1 Metodele de bază ale evaluării bunurilor imobile rezidențiale	27
2.2 Metodologia analizei pieței a bunurilor imobile rezidențiale.....	31
2.3 Poziția socială economică și geografică a orașului Chișinău și prezentarea generală a pieței imobiliare.....	37
3. ASPECTE PRACTICE – RAPORT DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL REZIDENȚIAL	54
3.1 Identificarea și descrierea obiectului de evaluare.....	54
3.2 Estimarea valorii de piață a bunului imobil rezidențial (apartament) prin metoda comparației directe	58
3.3 Estimarea valorii de piață a bunului imobil rezidențial (apartament) prin metoda costului	64
3.4 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale a bunului imobil rezidențial.....	67
CONCLUZII	69
BIBLIOGRAFIE	70
ANEXA 1. Oferte apartamentelor cu trei odăi în orașul Chișinău	74
ANEXA 2. Caracteristica obiectelor (apartamente) analogice	79
ANEXA 3. Culegerea indicilor comasați	81
ANEXA 4. Actele cadastrale a bunului imobil rezidențial	82
ANEXA 5. Planul imobilului rezidențial (apartamentului pieței secundare)	84
ANEXA 6. Fotografii a bunului imobilul rezidențial (apartamentului pieței secundare)	85

					UTM 731.5. 001 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Evaluarea bunurilor rezidențiale aspecte metodologice și practice	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
<i>Elaborat</i>								
<i>Coordonator</i>								
<i>Consultant</i>								
<i>Contr. norm.</i>								
<i>Aprobat</i>								
						U.T.M. EDI-1904		

Evaluarea imobiliară rezidențială este o procedură importantă care vă permite să determinați valoarea proprietății rezidențiale de pe piață. Această procedură include aspecte metodologice și practice care necesită cunoștințe și abilități speciale ale evaluatorului. Aspectele metodologice se referă la fundamentele teoretice și metodele de evaluare, iar aspectele practice sunt legate de aplicarea efectivă a acestor metode pentru a determina valoarea unei anumite instalații rezidențiale.

Evaluarea imobiliară rezidențială are o gamă largă de aplicații, fie că este vorba de cumpărarea sau vânzarea de bunuri imobiliare, împrumuturi ipotecare, impozitare sau administrarea proprietății. Aspectele metodologice ale evaluării includ diverse abordări și metode care sunt utilizate pentru a evalua valoarea proprietății rezidențiale, cum ar fi metoda comparativă a vânzărilor, metoda costului și metoda venitului. Fiecare dintre aceste abordări are propriile caracteristici și necesită un set specific de date și informații pentru evaluare.

Aspectele practice ale evaluării imobilelor rezidențiale sunt legate de implementarea abordărilor metodologice într-o situație reală. Evaluatorul trebuie să aibă o înțelegere profundă a pieței imobiliare, să analizeze datele de vânzări și închiriere, să studieze factorii care afectează costul și să țină cont de caracteristicile unui anumit obiect. De asemenea, este important să se țină seama de aspectele legale și legislative legate de evaluarea bunurilor imobile.

În această lucrare, vor fi luate în considerare aspectele metodologice și practice ale evaluării imobilelor rezidențiale. Vor fi luate în considerare principalele metode de evaluare, avantajele și limitările acestora, precum și aspectele practice legate de colectarea datelor, Analiza pieței și utilizarea metodelor de evaluare. Acest lucru va oferi o înțelegere mai completă a procesului de evaluare a imobilelor rezidențiale și importanța acestuia pentru diferite părți implicate pe piața imobiliară.

Teza de licență este formată din 3 capitole, anexe, grafice și figuri. În primul capitol, a fost studiată o lucrare de cercetare pe temă: Evaluarea bunurilor rezidențiale aspecte metodologice și practice. În al doilea capitol este prezentată situația socio-economică a municipiului Chișinău, precum și o analiză a pieței imobiliare din vecinătatea acesteia. În capitolul trei, este prezentată evaluarea a bunului imobil rezidențial, respectiv a apartamentului de pe piața imobiliară secundară din Chișinău, strada Dacia 4, a fost realizată prin utilizarea a două metode de evaluare a imobilelor, și anume metoda vânzărilor directe și metoda costurilor.

Scopul acestei lucrări constă în determinarea valorii de piață a bunului imobil rezidențial și prezentarea unei opinii asupra valorii, prin care evaluatorul demonstrează ca a luat în considerare toți factorii care afectează în mod substanțial valoarea.

Obiectivele lucrării:

- Studiul unui subiect științific: Evaluarea bunurilor rezidențiale aspecte metodologice și practice;
- Analiza principiilor și caracteristicilor principale ale evaluării imobiliare;
- Cercetarea principalelor abordări ale evaluării imobiliare;
- Luarea în considerare a metodologiei de evaluare a bunurilor imobiliare rezidențiale;
- Analiza pieței imobiliare rezidențiale în municipiul Chișinău;
- Efectuarea evaluării a bunului imobil rezidențial prin abordarea de piață, abordarea costurilor.

Actualitatea temei în general, relevanța evaluării imobiliare rezidențiale se datorează rolului său în aspectele financiare, fiscale și juridice, precum și în tranzacțiile imobiliare. Evaluarea corectă și fiabilă asigură corectitudinea, transparența și eficiența în domeniul imobiliar rezidențial.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul civil nr.1107-XV din 06.06.2002 // M.O. al R.M. nr.82-86 din 22.06.2002 citat [17.02.2023] Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=111939&lang=ro

2. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1998 nr. 102 citat [28.02.2023]. Disponibil:

<https://wipolex.wipo.int/ru/text/427315>

3. Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 // M.O. al R.M. nr.44-46 din 21.05.1998 citat [18.02.2023] Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=123251&lang=ro

4. КАСЬЯНЕНКО, Т.Г. *Оценка недвижимости: Учебное пособие* / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов. - М.: КноРус, 2013. - 752 с citat [18.02.2023] Disponibil:

http://artlib.osu.ru/web/books/content_all/2031.pdf

5. ФОКИНА, О.М. *Оценка недвижимости: Учебник* / О.М. Фокина. - М.: Финансы и статистика, 2010. - 560 с. citat [26.02.2023] Disponibil:

<http://www.avyan.am/wp-content/uploads/>

6. ФЕДОТОВА, М.А. *Оценка недвижимости (бакалавриат)* / М.А. Федотова. - М.: КноРус, 2018. - 176 с. citat [26.02.2023] Disponibil:

<http://www.avyan.am/wp-content/uploads>

7. АЛЕКСАНДРОВ, В.Т. *Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости: Учебно-практическое пособие* / В.Т. АЛЕКСАНДРОВ. - М.: Стройинформиздат, 2013. - 256 с. citat [26.02.2023] Disponibil:

<https://www.labirint.ru/books/385846/>

8. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării :suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4 [citat 11.10.2021] Disponibil:

[TeoriaEvaluarii SuportCurs_DS.pdf](#)

9. ТАТАРОВА А.В. *Оценка недвижимости и управление собственностью Учебное пособие*. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. citat [27.02.2023] Disponibil:

http://www.aup.ru/books/m90/2_3.htm

10. ИВАНОВА, Е.Н. *Оценка стоимости недвижимости. Сборник задач: Учебное пособие* / Е.Н. ИВАНОВА. - М.: КноРус, 2017. - 304 с. citat [01.03.2023] Disponibil:

<http://profiocenka.ru/f/otsenkastoimostinedvizhimosti.2003.pdf>

11. АРДЗИНОВ, В. *Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости* / В. АРДЗИНОВ. - СПб.: Питер, 2013. - 384 с. citat [01.03.2023] Disponibil:

<https://www.labyrinth.ru/books/358131/>

12. УШАК, Н.В. *Оценка недвижимости* / Н.В. УШАК. - М.: КноРус, 2013. - 752 с. citat [01.03.2023] Disponibil:

<http://ysxt.ru/wp-content/uploads/2017/09/Met.uk.-po-KR-MDK-04.01.-Otsenka-nedvizhimogo-imushhestva-ZIO.pdf>

13. МИРЗОЯН Н.В., *Оценка стоимости недвижимости*. / Московская финансово-промышленная академия. – М., 2005. – 199 с. citat [01.03.2023] Disponibil:

http://www.cons-s.ru/media/matherials/oz_nedv_mirz.pdf

14. Aspecte juridice ale imobilelor rezidențiale / citat [02.03.2023] Disponibil:

<https://taxexpert.md/ru/>

15. ИВАНОВА, Е.Н. *Оценка стоимости недвижимости* (для бакалавров) / Е.Н. Иванова. - М.: КноРус, 2015. - 125 с. citat [03.03.2023] Disponibil:

<https://www.labyrinth.ru/books/509772/>

16. ALBU S. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. - 171 p. citat [03.03.2023] Disponibil:

<file:///C:/Users/petra/Desktop/teza%20de%20licenta/Estimare-valori-proprietati-imobiliare-Note-curs-DS.pdf>

17. ГРЯЗНОВА А.Г., ФЕДОТОВА М.А. *Оценка недвижимости: Учебник*. – М.: Финансы и статистика, 2005. citat [06.03.2023] Disponibil:

<http://www.avyan.am/wp-content/uploads/>

18. ИСАЕВА А.Н. *Оценка стоимости жилой недвижимости* // Перо науки. 2019. № 11 (11). С. 6-10. citat [06.03.2023] Disponibil:

<https://www.refmag.ru/done/1/k/ocenka-stoimosti-zhiloj-nedvizhimosti.htm>

19. УЧИНИНА Т.В., КУДЮШКИНА Д.Р. *Современные проблемы оценки стоимости недвижимости* // Аллея науки. 2017. Т. 2. № 8. С. 317-320. citat [06.03.2023] Disponibil:

<https://www.refmag.ru/done/1/k/sovremennye-problemy-ocenki-stoimosti-nedvizhimosti.htm>

20. YIU, C.Y., TANG, B.S. and Wang, S.Q. (2021). *A comprehensive review of big data applications in real estate research*. Journal of Real Estate Research, 43(1), 1-44. citat [20.03.2023] Disponibil:

<https://scholarworks.lib.csusb.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=2750&context=etd>

21. BAKIRCI, F. (2021). *A literature review of real estate valuation methods used in Turkey*. International Journal citat [20.03.2023] Disponibil:

https://www.fig.net/resources/proceedings/fig_proceedings/fig_2002/Ts9-3/TS9_3_gur_cagdas_demir.pdf

22. СИМОНОВА Н.Ю. *Методология определения стоимости объектов коммерческой недвижимости* // Вестник сибирского института бизнеса и информационных технологий // 2014 citat [21.03.2023] Disponibil:

<https://cyberleninka.ru/article/n/metodologiya-opredeleniya-stoimosti-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti>

23. ЕВСИНА В.А., ЕВСИНА В.А., ПРОДАН Е.А., ШИРОБОКОВА С.Н. *Математическое моделирование процесса оценки стоимости аренды недвижимости с использованием искусственных нейронных сетей* // Инженерный вестник Дона. 2019. № 1 (52). С. 34. citat [22.03.2023] Disponibil:

<https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://www.refmag.ru/done/1/k/dwnl/38499056.pdf>

24. ОБЪЕДКОВА Е.Н., РАЩУПКИНА В.Н. *Сущность подходов в оценочной деятельности и методология оценки стоимости объектов недвижимости в условиях кризисной экономики* // Экономика строительства и городского хозяйства. 2018. Т. 14. № 1. С. 87-94. citat [22.03.2023] Disponibil:

<https://docs.google.com/viewerng/viewer?url=https://www.refmag.ru/done/1/k/dwnl/35534861.pdf>

25. ГРИБОВСКИЙ С.В. *Оценка стоимости недвижимости* // Учебное пособие // Издательство «Маросейка» Москва, 2009 // 432 стр. citat [22.03.2023] Disponibil:

<http://www.avyan.am/wp-content/uploads>

26. Tendința dinamicii modificărilor prețurilor imobiliare în Chișinău (ultimii 2 ani) // citat [24.03.2023] Disponibil:

<https://acesimobil.md/ru/blog/analiz-rynka-nedvizhimosti-kishineva-2022>

27. Расположение муниципалитета Кишинэу на территории Молдовы // citat [27.03.2023] Disponibil:

https://unece.org/DAM/hlm/projects/UNDA9th_tranche/Documents/Moldova/2017/201704_presentations/1.2_Turcan_RUS.pdf

28. Стратегический план социально-экономического развития Кишинева на период до 2020 года // citat [27.03.2023] Disponibil:

<http://www.cisr-md.org/pdf/2005-12-strat-chis-RUS.pdf>

29. Situația social-economică a municipiului Chișinău în anul 2022 // citat [30.03.2023] Disponibil:

https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Chisinau/trimestrial/Chisinau_anul_2022.pdf

30. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile, înregistrate de către Serviciile cadastrale teritoriale în perioada 2019 – 2021 // citat [01.04.2023] Disponibil:

[https://www.asp.gov.md/sites/default/files/informatii-utile/date-statistice/2022/cbi/2019/total/7.total\[2019\].pdf](https://www.asp.gov.md/sites/default/files/informatii-utile/date-statistice/2022/cbi/2019/total/7.total[2019].pdf)

31. Statistica teritoriala editia 2022 // citat [03.04.2023] Disponibil:

https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Statistica_teritoriala/Statistica_teritoriala_2022.pdf

32. КАСАТКИНА Е.А. ЭКОНОМИКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Учебно-методическое пособие // Ижевск 2020 // citat [11.04.2023] Disponibil:

http://elibrary.udsu.ru/xmlui/bitstream/handle/123456789/19122/110%D0%BB%D0%B1_1000984313_12.02.2020.pdf?sequence=1

33. Cadastru imobiliar / citat [28.04.2023] Disponibil:

<https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:1771754706612636>

34. Amplasarea obiectului evaluat în raport cu centrul orașului / citat / [29.04.2023] Disponibil:

<https://yandex.md/maps/10313/kishinev/house/ZkEYfgNnT0YCQFpsfXV4c3hhYA==/?ll=28.847645%2C47.003472&z=13.98>

35. Метод прямого сравнения продаж / citat / [01.05.2023] Disponibil:

<https://studfile.net/preview/3548418/page:13/>

36. Метод сравнения продаж / citat / [01.05.2023] Disponibil:

<https://www.ocenchik.ru/docs/3658-method-sravneniya-prodazh.html>

37. ВИНОГРАДОВ Д. В. / *Затратный подход к оценке стоимости объектов недвижимости* / Глава из книги "[Экономика недвижимости](#)", учебное пособие — Владим. гос. ун-т; 2007 / citat [05.05.2023] Disponibil:

https://www.cfin.ru/appraisal/realty/expenditure_realestate_valuation.shtml