



Digitally signed by
Technical Scientific Library,
TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity of
this document

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

Svetlana ALBU

**ESTIMAREA VALORILOR
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE**

Note de curs

**Chișinău
2022**

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI
FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, DREPT ȘI EVALUAREA
IMOBILULUI

Svetlana ALBU

ESTIMAREA VALORILOR
PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Note de curs

Chișinău
Editura „Tehnica-UTM”
2022

CZU 332.6(075.8)

A 33

Lucrarea a fost discutată și aprobată pentru editare la ședința Consiliului Facultății Construcții, Geodezie și Cadastru, proces-verbal nr.8 din 23.05.22.

Lucrarea *Estimarea valorilor proprietăților imobiliare* este destinată studenților masteranzi programul *Evaluare și administrare imobiliară* în calitate de material didactic pentru unitatea de curs *Estimarea tipurilor de valori. Verificarea evaluărilor*.

Recenzent: dr., conf.univ. Tatiana SANDUȚA

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII DIN RM

Albu, Svetlana.

Estimarea valorilor proprietăților imobiliare: Note de curs / Svetlana Albu; Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului.

– Chișinău: Tehnica-UTM, 2022. – 176 p.: fig., tab.

Referințe bibliogr. la sfârșitul temelor. – 50 ex.

ISBN 978-9975-45-806-1.

332.6(075.8)

A 33

Redactor: E. Balan

Bun de tipar 02.06.22 Formatul hârtiei 60x84 1/16

Hârtie ofset. Tipar RISO Tirajul 50 ex.

Coli de tipar 11,0 Comanda nr. 53

UTM, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 168, MD-2004, Chișinău
Editura "Tehnica-UTM", str. Studenților, 9/9, MD-2045, Chișinău

ISBN 978-9975-45-806-1

© UTM, 2022

CUPRINS

Introducere	5
TEMA 1. TIPURI ALE VALORII.....	6
1.1. Tipuri ale valorii	7
1.2. Valoarea de piață	8
1.3. Chiria de piață.....	12
1.4. Valoarea echitabilă	13
1.5. Valoarea de investiție.....	14
1.6. Valoarea sinergiei	15
1.7. Valoarea de lichidare	15
1.8. Alte tipuri ale valorii.....	15
1.9. Premisele valorii/Utilizarea presupusă.....	17
1.10. Factori specifici entității și costuri de tranzacționare.....	20
1.11. Ipoteze și ipoteze speciale.....	21
Bibliografie:.....	23
TEAMA 2. ESTIMAREA VALORII ÎN FUNCȚIE DE TIPUL PROPRIETĂȚII.....	24
2.1. Evaluarea proprietății generatoare de afaceri. Prevederi conform SIE și ANEVAR.	24
2.2. Evaluarea proprietăților agricole.....	28
2.3. Evaluarea proprietăților din industria extractivă.....	36
Bibliografie	53
TEMA 3. EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR ISTORICE.....	54
3.1. Evaluarea proprietăților istorice conform Standardelor Internaționale de Evaluare (anexa la IVS 230 ediția 2014)	54
3.2. Tipuri de valori și instrumente de evaluare a patrimoniului cultural .	58
3.3. Evaluarea patrimoniului arhitectural prin prisma teoriei valorii entropice	77
Bibliografie.....	85

TEMA 4. EVALUAREA DREPTURILOR ASUPRA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	86
4.1. Evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare. Recomandările IVS400 (ediția 2020) adaptate la condițiile R.Moldova.	86
4.2. Evaluarea dreptului de arendă.....	97
4.3. Evaluarea dreptului de servitute.....	104
Bibliografie	117
TEMA 5. PARTICULARITĂȚILE EVALUĂRII ÎN FUNCȚIE DE DESTINAȚIA RAPORTULUI.....	118
5.1. Evaluarea pentru raportarea financiară. Conform IFRS 13.....	118
5.2. Evaluarea pentru garantarea împrumutului.....	129
5.3. Particularitățile evaluării în cadrul expertizei judiciare	153
Bibliografie	158
TEMA 6. VERIFICAREA EVALUĂRII	159
6.1. Verificarea evaluărilor conform prevederilor ANEVAR.....	159
Bibliografie	166
ANEXA 1. Structura raportului de evaluare a imobilului rezidențial conform recomandărilor TEGOVA (2020).....	167
ANEXA 2. Structura de bază a raportului de evaluare pentru garantarea împrumutului.....	172

INTRODUCERE

Lucrarea *Estimarea valorilor proprietăților imobiliare* reprezintă o culegere de recomandări practice pentru cazuri speciale de evaluare a bunurilor imobile. În lucrare sunt menționate aspectele caracteristice ale diferitor tipuri de valori, particularitățile evaluării în funcție de tipul proprietății (generatoare de afaceri, agricolă, din industria extractivă, istorice), elementele specifice evaluării dreptului de proprietate, inclusiv grevat (arendă, servitute), precum și recomandările, cerințele înaintate evaluărilor pentru raportare financiară, garantarea împrumutului și celor realizate în cadrul expertizei judiciare. De asemenea, sunt incluse recomandările cadru privind verificarea evaluărilor.

În Republica Moldova există doar cadrul metodologic general pentru estimarea valorii de piață ale bunurilor imobile. Cazurile particulare rămân la discreția evaluatorilor în funcție de cunoștințele și experiența acumulată de aceștia. Respectiva lucrare cuprinde recomandări prevăzute de legislația Republicii Moldova, Standardele Internaționale de Raportare Financiară (acceptate pentru aplicare în R.Moldova), Standardele Internaționale de Evaluare, standardele europene de evaluare TEGoVA, standardele aplicate în România (ANEVAR) și în Federația Rusă. Anexele cuprind recomandări privind structura raportului de evaluare a imobilului rezidențial (conform TEGoVA) și structura raportului de evaluare pentru garantarea împrumutului adaptat la cerințele existente în R.Moldova.

Temele 1, 3, 4 și 5 cuprind elaborările autorului privind adaptarea recomandărilor internaționale la condițiile Republicii Moldova.

Bibliografie:

1. Proiect. Standarde Naționale de Evaluare, 2020.
2. Codul Civil al Republicii Moldova. Cod nr 1107 din 06.06.2002.
3. Codul Fiscal al Republicii Moldova nr. 1163-XIII din 24.04.97.
4. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002.
5. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003.
6. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 783 din 30.06.2003 cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală.
7. Standarde Internaționale de Evaluare. Ediția 2017.
8. Standarde Europene de Evaluare. Ediția 2016.
9. Standarde Europene de Evaluare a afacerilor. Ediția 2020.
10. Standardele de evaluare a bunurilor. ANEVAR 2020.
11. Standardul Internațional de Raportare Financiară 13. Evaluarea la valoarea justă.

Bibliografie:

1. Standarde Internaționale de Evaluare, ediția 2007. GN 12 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri.
2. Standarde de evaluare a bunurilor. GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri. ANEVAR ediția 2022.
3. Standarde Internaționale de Evaluare, ediția 2007. GN 10 Evaluarea proprietăților agricole.
4. Standarde Internaționale de Evaluare, ediția 2007. GN 14 Evaluarea proprietăților din industria extractivă.

Bibliografie:

1. Standarde Internaționale de evaluare ediția 2011. IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare. Anexă – Proprietatea imobiliară istorică.
2. International Valuation Standards Council. IVS 230 Real Property Interests. Annex – Historic Property. 2014.
3. ALBU S., ALBU I., URSU V. și alții Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice. – Chișinău: S. n., 2020 (Tipogr. "MS Logo"). – 355 p.

Bibliografie:

1. IVS 400 Drepturi asupra proprietății imobiliare. Standarde Internaționale de Evaluare, ediția 2020.
2. Standardul International de Practică în Evaluare 2 – GN 2 Evaluarea drepturilor de închiriere/leasing. Standarde Internaționale de Evaluare, ediția 2007.
3. COD nr. 1107 din 06-06-2002 Codul Civil al Republicii Moldova / În Monitorul Oficial nr. 82-86 din 2002, art. 661
4. СПОД РОО 04-113-2021 Методические рекомендации по определению соразмерной платы за сервитут. Ассоциация «Русское общество оценщиков» Стандарты и правила оценочной деятельности (СПОД РОО). Москва 2021. http://sroroo.ru/press_center/news/3550641/

Bibliografie:

1. Standarde Internaționale de Evaluare 2011. IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară.
2. Standarde de evaluare a bunurilor. SEV 430 Evaluări pentru raportarea financiară. ANEVAR ediția 2022.
3. IFRS 13. Standardul Internațional de Raportare Financiară 13. Evaluarea la valoarea justă.
4. Standarde Internaționale de evaluare 2011. IVS 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.
5. Standardele ANEVAR 2022. GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului.
6. Legea nr. 68 din 14.04.2016 cu privire la expertiza judiciară și statutul expertului judiciar.

Bibliografie:

1. SEV 400. Verificarea evaluării. Standarde de Evaluare a Bunurilor. ANEVAR 2022.
2. VASCU A. Despre evaluare și verificarea evaluării. București: Editura Hamangiu, 2015.