



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE  
PENTRU GARANȚIILE BANCARE  
PROBLEME ȘI SOLUȚII**

**Student: Rotari Cristina**

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

## CUPRINS

INTRODUCERE .....	13
1.ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE PENTRU GARANȚIILE BANCARE.....	15
1.1 Evaluarea bunurilor imobile în Republica Moldova, generalități .....	15
1.2 Evaluarea bunurilor imobile pentru garanțiile bancare, probleme întâlnite și soluții .....	17
1.3 Structura și caracteristica societații economice a orașului Chișinău .....	20
2. STRUCTURA, CARACTERISTICA ȘI ANALIZA PIEȚII A BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE DIN OR. CHIȘINĂU .....	26
2.1 Metodele de evaluare pentru bunurile imobile locative .....	26
2.2 Analiza pieții bunurilor imobile locative din orașul Chișinău .....	28
2.3 Analiza ofertelor bancare pentru bunurile imobile locative.....	32
3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL LOCATIV, AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU, STRADA LECH KAZYNSKI 10/4 3.1 .....	37
3.1 Identificarea și descrierea obiectului de evaluare.....	37
3.2. Estimarea valorii de piață a bunului imobil evaluat.....	40
3.2.1 Metoda comparației directe a vânzărilor .....	40
3.2.2 Metoda comparațiilor unitare.....	44
3.2.3 Metoda veniturilor .....	45
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale .....	47
CONCLUZIE .....	50
BIBLIOGRAFIE .....	51
ANEXA 1. Actele cadastrale ale bunului imobil evaluat.....	53
ANEXA 2. Fotografii ale bunului imobil evaluat .....	55
ANEXA 3. Ofertele de piață ale bunurilor imobile analogice .....	59
ANEXA 4. Cursul valutar conform BNM, la data evaluării .....	63
ANEXA 5. Valorile ratelor conform BNM, pentru anul 2023 .....	64

					<i>UTM731.5.002 ME</i>					
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. doc.</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>						
<i>Elaborat</i>	<i>Rotari Cristina</i>				Evaluarea bunurilor imobile pentru garanțiile bancare probleme și soluții	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>		
<i>Coordonator</i>	<i>Bejenaru M.</i>						10	64		
<i>Consultant</i>						<b>FCGC EDI-1904</b>				
<i>Verificat</i>										
<i>Aprobat</i>	<i>Albu s.</i>					2				

## ADNOTARE

**Numele, Prenumele:** Rotari Cristina

**Titlul:** Evaluarea bunurilor imobile pentru garanțiile bancare probleme și soluții

**Structura lucrării:** Introducere, 3 capitole, concluzie, bibliografie, anexe

**Cuvinte cheie:** ipotecă, garanții bancare, evaluarea bunurilor imobile, oferte ipotecare, dobândă.

**Scopul lucrării:** Lucrarea are ca scop, determinarea problemelor și soluțiilor din cadrul evaluării bunurilor imobile pentru garanțiile bancare, în Republica Moldova. La fel în lucrarea au fost analizate ofertele bancare pentru ipotecă și ofertele bunurilor imobile pe piața imobiliară a orașului Chișinău. Scopul final, este determinarea valorii de piață, a unui bun imobil amplasat în orașul Chișinău.

**Metodele aplicate:** Metoda comparațiilor directe, Metoda comparațiilor unitare, Metoda veniturilor.

**Rezultatul final:** Analizând rezultatele obținute în urma aplicării metodelor de evaluare, au fost efectuat procesul de reconciliere, și am obținut o valoare de piață veridică pentru bunul imobil evaluat.

## ANNOTATION

**First name, last name:** Rotari Cristina

**Title:** Evaluation of real estate for bank guarantees problems and solutions

The structure of the work: Introduction, 3 chapters, conclusion, bibliography, annexes

**Keywords:** mortgage, bank guarantees, real estate valuation, mortgage offers, interest.

**Purpose of the work:** The work aims to determine the problems and solutions within the evaluation of real estate for bank guarantees in the Republic of Moldova. In the same way, in the paper were analyzed the bank offers for the mortgage and the offers of the goods on the real estate market in Chisinau. The final goal is to determine the market value of a real estate located in Chisinau.

**Methods applied:** Method of direct comparisons, Method of unitary comparisons, Method of income.

**The final result:**

Analyzing the results obtained from the application of the valuation methods, the reconciliation process was carried out, and we obtained a truthful market value for the valued real estate.

## INTRODUCERE

Finanțatorii, sau băncile comerciale, demonstrează un interes mărit pentru evaluarea bunurilor imobile care urmează să fie gajate, scopul fiind stabilirea unei valori juste ce ar contribui la micșorarea riscului creditar, astfel fiind evitată supraevaluarea sau subevaluarea bunurilor respective.

Creditul este mereu oferit, doar în cazul când există posibilitatea de a fi returnat. Ținând cont de acest aspect, Banca Națională a Moldovei, a stabilit reguli de talie generală pentru băncile comerciale, privind oferirea creditelor.

Banca ia mereu în considerare valoarea reală al garanției oferite de către client înainte de a stabili prețul pentru tranzacție, astfel de obicei solicită de la client garanții cu valori mai mari decât împrumutul pe care îl preconizează să-l acorde. În așa mod, băncile riscă să piardă clienți, deoarece cu cât mai mare este garanția cerută de către bancă, cu atât mai mult clientul poate refuza tranzacția, respectiv banca pierde din venit. Aici și apare necesitatea unei evaluări coerente, unde evaluatorul trebuie mereu să țină cont de piață și de preț.

Creditul ipotecar este un credit pe termen lung, în principiu, pe 7 până la 25 de ani, conform practicii creditării ipotecare din Moldova. În pofida opiniei distribuită de multă lume, cu ajutorul creditului ipotecar poate fi achiziționată nu numai o locuință într-un bloc nou, ci și orice bun imobiliar: o casă, un teren, o vilă, pot fi suportate lucrări de finisare sau reparație pentru bunurile imobile deja deținute etc.

Teza respectivă conține 3 capitole, dintre care, fiecare capitol este compus din alte 3 subcapitole. În primul capitol, este detaliat analizat în sine tot procesul de evaluarea a bunurilor imobile în Republica Moldova, cât și sunt abordate probleme, urmate de soluții, cu care se confruntă băncile și evaluatorii imobiliari, în cadrul evaluării bunurilor imobile pentru garanțiile bancare.

Capitolul doi se referă la analiza socială economică a municipiului Chișinău, analiza pieții imobiliare din municipiu și a ofertelor bancare, oferite de către băncile de top din Republică, pentru credite ipotecare.

Al treilea capitol constă în evaluarea unui bun imobil din orașul Chișinău, cu scopul de a determina valoarea sa de piață. Procesul de evaluare constă din 3 metode, metoda comaprtiilor directe, metoda comaprtiilor unitare și metoda veniturilor.

În teza sunt demonstrate cunoștințele teoretice și practice din domeniul evaluării imobiliare. Se descrie metodologia, etapele și specificul procesului de evaluare a bunurilor imobile în scopul ipotecar.

## BIBLIOGRAFIE

1. LEGE Nr. 989 din 18-04-2002 cu privire la activitatea de evaluare Publicat : 16-07-2002 în Monitorul Oficial Nr. 102 art. 773 (procesul de evaluare) / accesat 09.03.203
2. Curs de prelegeri La disciplina „Piața bunurilor imobiliare” / accesat 09.03.203
1. <https://www.dev.elitexpert.md/evaluarea-bunurilor-imobile-si-mobile/> accesat 09.03.203
2. Tatiana Snaduta, teoria evaluarii, sport de curs, Chisinau 2019/ accesat 09.03.203
3. LEGE Nr. 449 din 30-07-2001 cu privire la gaj\* Publicat : 02-10-2001 în Monitorul Oficial Nr. 120 art. 863/ accesat 09.03.203
4. [https://irek.ase.md/xmlui/bitstream/handle/123456789/107/Bancila N-Ganea V-Margineanu A.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://irek.ase.md/xmlui/bitstream/handle/123456789/107/Bancila_N-Ganea_V-Margineanu_A.pdf?sequence=1&isAllowed=y) / accesat 09.03.2023
5. [https://ro.wikipedia.org/wiki/Municipiul Chi%C8%99in%C4%83u](https://ro.wikipedia.org/wiki/Municipiul_Chi%C8%99in%C4%83u) accesat 10.04.203
6. <https://ro.wikipedia.org/wiki/Chi%C8%99in%C4%83u/> / accesat 10.04.203
7. <https://www.asp.gov.md/ro/servicii/bunuri-imobile/> / accesat 11.04.203
8. [Chișinău: 100 de curiozități și date statistice \(accesimobil.md\)](#) / accesat 11.04.203
9. [Chișinău. Economie – Chișinău, orașul meu \(wordpress.com\)](#) accesat 11.04.203
10. <https://www.evaluari24.ro/blog/abordarea-prin-cost-evaluarea-proprietatilor-imobiliare/> / accesat 11.04.2023
11. Hotarirea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobiliare: nr 958 din 04 august 2003 info despre abordarea prin venit / accesat 11.04.2023
12. <https://acasaarad.ro/analiza-pietei-imobiliare/> / accesat 11.04.203
13. [Visul la cheie. Cum arată întregul proces de achiziționare a unei locuințe în Republica Moldova \(CARDURI\) \(agora.md\)](#) / accesat 29.04.203
14. [Moldindconbank \(micb.md\)](#) / accesat 29.04.203
15. [Credit Ipotecar in Moldova: Depune Cererea Online \(fincombank.com\)](#) / accesat 29.04.203
16. [Creditul imobiliar \(victoriabank.md\)](#) / accesat 29.04.203
17. [https://ipoteka.maib.md/ro?utm\\_source=google\\_ro&utm\\_medium=cpc&utm\\_campaign=RB\\_Credit C Ip stand google ro&utm\\_content=&gclid=EAIaIQobChMIjcH3ytD5\\_gIVg9V3Ch19cArgEAAYASAAEgK-1vD\\_BwE/](https://ipoteka.maib.md/ro?utm_source=google_ro&utm_medium=cpc&utm_campaign=RB_Credit_C_Ip_stand_google_ro&utm_content=&gclid=EAIaIQobChMIjcH3ytD5_gIVg9V3Ch19cArgEAAYASAAEgK-1vD_BwE/) / accesat 29.04.203
18. [Credit / Ipotecare \(eximbank.md\)](#) / accesat 29.04.203
19. [Achiziționarea unui apartament prin Programul „Prima Casă” - Loyal.md](#) / accesat 29.04.203
20. <https://www.google.com/maps/place/MD-2028+Post+Office/@47.0012135,28.8113293,17.39z/data=!4m6!3m5!1s0x40c97e8f1aa806f1:0x3eaad8a99d899f6c!8m2!3d47.0012376!4d28.8130564!16s%2Fg%2F1tfdbzpj?hl=en-US> / accesat 01.05.2023

21. <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-i-zhilye-zdaniya/2-zhilye-zdaniya-s-malometrazhnymi-kvartirami/tablica-38-zhilye-zdaniya-pjatijetazhnye-kirpichnye-s-tehnicheskimi-podpoljami/> accesat 07.05.2023
22. <https://www.bnm.md/> / accesat 07.50.2023
23. Hotarirea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobiliare: nr 958 din 04 august 2003/ accesat 08.05.2023