



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE ASIGURARE**

**Student:**

**Calin Viviana**

**Conducător:**

**conf. univ., dr.  
Țurcanu Nicolae**

**Chișinău – 2019**

Ministerul Educației al Republicii Moldova  
Universitatea Tehnică a Moldovei  
Facultatea Inginerie Economică și Business  
Departamentul Economie și Management

Admis la susținere  
Șef departament: conf. univ., dr. în  
științe economice

Țurcan Rina

*Rina Turcan*

"09" ianuarie 2019

## EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE ASIGURARE

Teză de master

Student: *Colin Dorian* ( *Colin* )  
Conducător: *N. Turcan* ( *N. Turcan* )

Chisinau - 2019

## ADNOTARE

Într-o democrație puternică și autentică orice om trebuie să aibă dreptul la o locuință decentă și accesibilă. Dreptul la proprietate imobiliară este unul din drepturile fundamentale ale unui cetățean într-o societate modernă, fiind în egală măsură și o obligație morală în cazul întemeierii unei familii stabile.

De-a lungul vieții, toată populația este supusă la anumite riscuri fie factorii naturii sau chiar forțele proprii, iar cea mai bună modalitate prin care este posibil de a se proteja împotriva acestora reprezintă asigurarea. Pentru determinarea sumei de asigurare a bunului imobil este necesar de întocmit un raport de evaluare în care va fi stipulată valoarea de piață și valoarea de înlocuire/reconstituire pentru bunurile imobile/mobile.

Scopul lucrării reprezintă studiul aspectelor metodologice a evaluării bunurilor imobile comerciale în scop de asigurare și determinarea valorii de înlocuire a bunului imobil comercial amplasat în mun.Chișinău, sect.Ciocana, str.Alecu Russo 18/3 .

Teza de master este structurată în trei capitole și anume:

Capitolul întâi „Abordări teoretice ale conceptului de asigurare” cuprinde analiza conceptului de asigurarea a bunurilor imobile, participanții la procesul de asigurare, riscurile preluate la asigurarea bunurilor imobile precum și procesul de asigurarea a bunurilor imobile în Republica Moldova.

Capitolul doi „Evaluarea bunurilor imobile în scop de asigurare” cuprinde determinarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în scop de asigurare, precum și analiza principalilor indicatori economici ai pieței de asigurări din Republica Moldova.

Capitolul trei „Evaluarea bunului imobil comercial amplasat în mun.Chisinau, sec.Ciocana, str.Alecu Russo 18/3” cuprinde etapele procesului de evaluare a bunului imobil, precum și stabilirea valorii de piață a bunului imobil și a valorii de înlocuire a acestuia.

Evaluarea bunurilor imobile reprezintă un sector a serviciilor cu un potențial considerabil de extindere și dezvoltare. Creșterea segmentului respectiv, este conturată de dezvoltarea pieții imobiliare, pieții creditare care presupune în mod obligatoriu asigurarea bunurilor gajate, pronunțarea asigurărilor facultative de bunuri și dezvoltarea pieții leasing-ului operațional. Piața asigurărilor, cu un rol aparte în economia unui stat, se află într-o corelație strânsă, interdependentă cu domeniul evaluării imobiliare.În urma analizei efectuate pentru elaborarea tezei respective am ajuns la concluzia că prin încheierea asigurării, persoana fizică sau juridică, amenințată de un anumit fenomen/ eveniment viitor și incert, convine cu o societate specializată ca, în schimbul unor sume de bani (unei prime), acesta din urmă să preia asupra sa consecințele producerii aceluia fenomen. Totodată prin încheierea de contracte de asigurare, nu se reduce numărul riscurilor și nici nu scade forța de distrugere a acestora, dar oamenii sunt mai bine pregătiți să le facă față.

## ANNOTATION

In a strong and authentic democracy, everyone must have the right to decent and accessible housing. The right to real property is one of the fundamental rights of a citizen in a modern society, being equally a moral obligation in the case of the establishment of a stable family.

Throughout their lives, the whole population is subject to certain risks either by their natural factors or their own forces, and the best way to protect themselves against them is insurance. For the security of the property, it is necessary to prepare a valuation report in which the value of the contract and the value of the replacement/reconstitution of immovable / movable goods will be stipulated.

Scope of the work is the study of the methods of the valuation of commercial property for the insurance purpose and determining the replacement value for the commercial real estate placed in mun.Chisinau, sec.Ciocana, str.Alecu Russo 18/3.

The master thesis is structured in three chapters, namely:

The first chapter "Theoretical Approaches to the Contest of Assurance" is the analysis of the concert on the immovable property insurance, the parties to the insurance, the risks to the real estate insurance and the insurance process for real estate in the Republic of Moldova.

The second chapter "The valuation of real estate for insurance", presents the methodology of the valuation of the real estate in the insurance sector, as well as the analysis of the relative economic indicators of the insurance companies in the Republic of Moldova.

The third chapter "The valuation of the commercial real estate placed in mun.Chisinau, sec.Ciocana, str.Alecu Russo 18/3", embraces the level of the evaluation process, as well as the stabilization of the value of the real estate property and of the value of reconstitution.

The valuation of real estate represents a sector of services with a considerable potential for expansion and diversification. The growth of this segment is outlined by the development of the real estate market, the credit market, that necessarily involves securing the pledged assets, the voluntary insurance of goods and the development of the operational leasing market. The insurance market, with a special role in the economy of a state, is in close correlation, interdependent with real estate valuation. As a result of the analysis, we have come to the conclusion that, in order to assure the security, the physical reorganization is legal, has a certain degree of events of the future and incrustation, with the sovereignty of the sovereign that in exchange for money (insurance premium), which consequently would have to reduce the risk of the phenomenon. In the same time by closing insurance contracts, the risk is not reduced, nor does it reduce the risk of destruction, but the people are more likely to face it.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	6
<b>1. ABORDĂRI TEORETICE ALE CONCEPTULUI DE ASIGURARE</b> .....	8
1.1. Conceptul de asigurare a bunurilor imobile .....	8
1.2. Riscurile preluate la asigurarea bunurilor imobile .....	15
1.3. Procesul de asigurare a bunurilor imobile în Republica Moldova .....	19
<b>2. EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE ASIGURARE</b> .....	24
2.1 Analiza pieței companiilor de asigurare din Republica Moldova .....	24
2.2. Reglementarea activității de asigurare și de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova .....	32
2.3. Metodele de estimarea a valorii bunurilor imobile în scop de asigurare .....	37
<b>3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT ÎN MUN.CHIȘINĂU,     SEC.CIOCANA, STR.ALECU RUSSO 18/3</b> .....	44
3.1. Identificarea, descrierea obiectului evaluării și analiza pieții .....	44
3.2. Aplicarea abordărilor de evaluare .....	48
3.3. Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.....	69
<b>CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI</b> .....	72
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	74
<b>ADNOTARE</b> .....	77
<b>ANEXE</b> .....	79

## INTRODUCERE

În Republica Moldova, dezvoltarea economiei naționale pe parcursul ultimilor ani a susținut considerabil ramura construcțiilor și a pieții imobiliare. Evaluarea imobilului reprezintă una din direcții cu cele mai mari perspective de dezvoltare în cadrul activității economice și științifice.

Evaluarea se face conform „Legii cu privire la activitatea de evaluare” care stabilește cadrul juridic al activității de evaluare a bunurilor și drepturilor patrimoniale, al activității de evaluare profesională, al reglementării de stat și obștești a acestei activități, asigură crearea sistemului de evaluare independentă a bunurilor și a drepturilor asupra lor pentru protecția intereselor legitime ale statului, ale altor subiecții ai raporturilor de drept în domeniul evaluării bunurilor și drepturilor patrimoniale, precum și pentru aplicarea adecvată a rezultatelor evaluării.

Dreptul la un bun imobil este unul din drepturile fundamentale ale fiecărui cetățean într-o societate modernă, fiind la fel și o obligație morală în cazul întemeierii unei familii. Locuința reprezintă unul din scopurile primordiale ale vieții deoarece un cămin propriu înseamnă încrederea în sursele proprii, siguranță și independență, un ambient confortabil în care cetățeanul își va petrece marea majoritate a timpului alături de rude și prieteni.

Necesitatea de locuințe reprezintă rezultatul creșterii nivelului de trai și a îmbunătățirii continue a patrimoniului locativ, astfel se prevede ca orice om să aibă dreptul la o locuință decentă și accesibilă. De-a lungul vieții, fiecare dintre noi este expus la anumite riscuri, cauzate de forțele naturii, de folosirea tehnicii sau de alți factori sociali-economici. De asemenea, omul, prin modul său necorespunzător în care își desfășoară activitatea sau prin comportamentul iresponsabil la fel poate să provoace daune iar cea mai bună și sigură modalitate prin care te poți asigura și proteja împotriva acestora reprezintă asigurarea. O companie de asigurări la rândul său se angajează, în schimbul unei sume de bani, să despăgubească în cazul în care la un moment dat sau produs riscurile prevăzute în polița de asigurare. Principiile de bază ale unei asigurări sunt la fel: poliță, valoarea bunului imobil, suma asigurată, franșiză, asigurător, perioadă asigurată, primă de asigurare, excluderi s.a. Pentru determinarea sumei de asigurare a bunului imobil este necesar de întocmit un raport de evaluare în care va fi stipulată valoarea de piață și valoarea de înlocuire/reconstituire pentru bunurile imobile/mobile.

Scopul lucrării reprezintă studiul aspectelor metodologice a evaluării bunurilor imobile comerciale în scop de asigurare și determinarea valorii de înlocuire a bunului imobil comercial amplasat în mun.Chișinău, sect.Ciocana, str.Alec Russo 18/3 .

Pentru a atinge scopul propus sau urmărit obiectivele enumerate mai jos:

- dezvoltarea conceptului de asigurare;
- analiza pieței asigurărilor a bunurilor imobile din Republica Moldova;

- studierea bazei normative și legislative în domeniul evaluării bunurilor imobile în scopul asigurării ;
- analiza standardelor internaționale ce reglementează evaluarea bunurilor imobile în scop de asigurare;
- determinarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în scop de asigurare;
- estimarea valorii de piață și de înlocuire a bunului imobil evaluat.

Actualitatea temei este conturată pe fonul creșterii numărului de solicitanți la creditele generale și ipotecare de la instituțiile financiar-creditare care, în mod obligatoriu solicită de la debitori, asigurarea bunurilor gajate, ca măsură de protecție împotriva condițiilor neprevizibile ale naturii și/sau a influenței persoanelor terțe, incidența cărora poate expune la risc integritatea proprietății imobiliare.

Pentru atingerea scopului lucrării și a obiectivelor propuse inițial, teza este structurată în trei capitole :

Capitolul întâi „Abordări teoretice ale conceptului de asigurare” cuprinde analiza conceptului de asigurarea a bunurilor imobile , participanții la procesul de asigurare, riscurile preluate la asigurarea bunurilor imobile precum și procesul de asigurarea a bunurilor imobile în Republica Moldova.

Capitolul doi „Evaluarea bunurilor imobile în scop de asigurare” cuprinde determinarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile în scop de asigurare, pentru întocmirea căreia s-a analizat atât cadrul legislativ al Republica Moldova precum și standardele de evaluare internaționale. S-au analizat principalii indicatori economici ai pieței de asigurări din Republica Moldova, fiind descrise în regim comparativ participanții pe piața de asigurări, dinamica primelor de asigurare, clasele de asigurări practicate, daunele achitate, sa.

Capitolul trei „Evaluarea bunului imobil comercial amplasat în mun.Chisinau, sec.Ciocana, str.Alecu Russo 18/3” cuprinde etapele procesului de evaluare a bunului imobil, include culegerea informației și analiza pieței ce presupune depistarea și selectarea factorilor de influență asupra cererii și ofertei, și nu în ultimul rând stabilirea valorii de piață a bunului imobil și a valorii de înlocuire a acestuia.

Teza de master elaborată include 89 pagini, 43 surse bibliografice, 12 anexe, 29 tabele, 15 figuri și 14 formule.

## BIBLIOGRAFIE

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994, în Monitorul Oficial nr. 1 din 12.08.1994.
2. Codul Civil al Republicii Moldova Nr. 1107 – XV din 06.06.2002. în Monitorul Oficial nr. 82-86, din 22.06.2002.
3. Legea Republicii Moldova Nr. 989-XV cu privire la activitatea de evaluare din 18.04.2002. în Monitorul Oficial nr.102 din 16.07.2002.
4. Legea cu privire la asigurări Nr. 407 din 21.12.2006, în Monitorul Oficial nr. 47-49 din 06.04.2007.
5. Legea cu privire la ipotecă Nr.142 din 26.06.2008 în Monitorul Oficial nr. 165-166 din 02.09.2008.
6. Legea cu privire la gaj Nr, 449 din 30.07.2001 în Monitorul Oficial Nr.120 din 02.10.2001.
7. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr 958 din 04.08.2003 Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. în Monitorul Oficial nr. 50-52 din 24.08.2003.
8. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr 484 din 04.05.1998 cu privire la limitele cheltuielilor de asigurare ale agenților economici și persoanelor fizice care practică activitatea de întreprinzător, permise ca deduceri de cheltuieli aferente activității de întreprinzător pentru scopuri fiscal. în Monitorul Oficial nr. 62.65 din 09.07.1998.
9. BUZU O., MATCOV A., *Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică*, Chișinău,2003, 115p.
10. BUZU O. *Organizarea activității de evaluare*. Chișinău: S.n., 2002 ,426p.
11. CISTELECAN, L., CISTELECAN, R., *Asigurări comerciale*, Ed. Dimitrie Cantemir-Tg.Mureș 1997, 56 p.
12. IULIAN RUSU, VIOREL ROSCOVAN, OLEG VEREJAN, SVETLANA MORARENCO. *Dezvoltarea și Diversificarea Pieței de Asigurări în Republica Moldova*. –Chișinău 2007:Casa Editorial-Poligrafică,,Bons Offices,,80 p
13. П. Н. ВАСИИ. *Оценка имущества для целей страхования*. - учеб. Пособие: СибАГС.— Новосибирск : Изд-во СибАГС, 2009, 156 p.
14. Standardul Moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău. Departamentul „Moldova – Standard”, 2004.
15. Standardele Europene de Evaluare-EVS editia a 8-a 2016 .  
[http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b\\_EVS\\_2016.pdf](http://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf) . accesat la 15.10.2018
16. Standardele Internaționale de Evaluare, editia 2017.  
<http://www.cas.org.cn/docs/2017-01/20170120142445588690.pdf> . accesat la 19.10.2018
17. Standardele de Evaluare Britanice(RICS), editia 2014.



- <http://hoadd.noordhoff.nl/sites/7605/assets/7605d24.pdf> accesat la 20.18.2018.
18. Calculul despagubirii.  
<https://origamimela.wordpress.com/2013/03/22/evaluarea-pagubei-si-calcului-despagubirilor/>. accesat la 26.10..2018.
  19. Clasificarea asigurarilor.  
<http://conspecte.com/Asigurări/elementele-tehnice-si-clasificarea-asigurarilor.html>.accesat la 28.10.2018.
  20. Riscurile referitoare la asigurarea bunurilor imobile.  
<http://garantie.md/asigurări-fizice/locuinte/>. accesat la 23.11.2018.
  21. Conceptul de asigurare.  
<https://www.scribd.com/doc/70897026/REFERAT-ASIGURARI> .accesat la 15.11.2018.
  22. Determinarea primei de asigurare.  
[http://asigurare.malpraxis.md/?page\\_id=23](http://asigurare.malpraxis.md/?page_id=23). accesat la 17.11.2018.
  23. Comisia Nationala a Pieței Financiare.  
<http://www.cnpf.md/md/compan/>.accesat la 20.11.2018.
  24. Reglementarea juridica activității de asigurare în Russia .  
[http://www.reglament.net/ins/urist/2011\\_4\\_article.htm](http://www.reglament.net/ins/urist/2011_4_article.htm) .accesat la 22.11.2018.
  25. Metode de evaluare în Russia.  
<http://tvimspro.ru/%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%B4%D0%BB%D1%8F%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%85%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F/>. accesat la 01.12.2018.
  26. Metodologia de evaluare în scop de asigurare.  
<http://www.active-consult.ru/ocenkins.htm>.accesat la 05.12.2018.
  27. Metodologia de evaluare în scop de asigurare.  
<http://works.doklad.ru/view/XsmdyxbujzY.html>.accesat la 06.12.2018.
  28. Metodologia evaluării în scop de asigurare în Russia.  
<http://www.cons-s.ru/articles/79> .accesat la 06.12.2018.
  29. Metodologia privind evaluarea în scop de asigurare.  
<http://www.edemocracy.md/monitoring/economy/comments/200303252/>.accesat la 06.12.2018
  30. Principiile de bază a asigurarilor generale.  
<http://www.creeza.com/afaceri/asigurări/PRINCIPII-DE-RASPUNDERE-IN-ASI838.php>.  
accesat la 08.12.2018.
  31. Principiile de asigurare.

<http://conspecte.com/Asigurări/principiile-de-baza-a-asigurărilor-generale.html> .accesat la 08.12.2018.

32. Principiile de răspundere în asigurare.

<http://www.creeaza.com/afaceri/asigurari/PRINCIPII-DE-RASPUNDERE-IN-ASI838.php>  
accesat la 09.12.2018

33. Indicii comasați ai valorii de reconstituire din 01.01.1972.

<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link=000140.htm>.accesat la 09.12.2018.

34. Indicii prețurilor la lucrarile de constructii montaj pe ramuri ale economiei nationale.

[http://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica\\_05%20PRE\\_PRE040/PRE040300.px/table/tableViewLayout1/?rxid=cbb88e69-e255-429d-9c68-a90192d09444](http://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_05%20PRE_PRE040/PRE040300.px/table/tableViewLayout1/?rxid=cbb88e69-e255-429d-9c68-a90192d09444), accesat la 10.12.2018

35. Analiza pietii imobiliare, accesat la 09.12.2018

[http://arfc.gov.md/conferinte\\_seminare/studii](http://arfc.gov.md/conferinte_seminare/studii). accesat la 28.04.2017.

36. Reprezentarea pe harta a bunului imobil evaluat.

<http://geoportal.md/en/default/map#lat=211339.396211&lon=236670.070505&zoom=10>  
.accesat la 10.12.2018

37. Cursul valutar, rata inflatiei, rata de baza la data 17.12.2018.

<http://www.bnm.org/>.accesat la 17.12.2018.

38. Sursa de informație pentru analog 1.

<http://nikaimobil.md/object.php?id=437> .accesat la 13.12.2018.

39. Sursa de informație pentru analog 2.

<https://999.md/ru/53729332> .accesat la 13.12.2018.

40. Sursa de informație pentru analog 3.

<https://999.md/ro/29008674> .accesat la 13.12.2018.

41. Teren analog 1.

<https://999.md/ru/54127760>. accesat la 13.12.2018.

42. Teren analog 2.

<https://999.md/ru/52688777> .accesat la 13.12.2018.

43. Teren analog 3.

<https://999.md/ru/48095980> .accesat la 13.12.2018.