



Universitatea Tehnică a Moldovei

Particularitățile evaluării bunurilor imobile în scopul locațiunii

Student:

Tcaciuc Ioana

Conducător:

Dr.conf.univ.

Sănduța Tatiana

Chișinău - 2016

Ministerul Educației al Republicii Moldova
Universitatea Tehnică a Moldovei
Programul de master “Cadastru și dezvoltarea imobilului”

Admis la susținere
Șef catedră: dr.conf.univ. Albu Svetlana

“ ” _____ 2016

Particularitățile evaluării bunurilor imobile în scopul locațiunii

Teză de master

Masterand: _____ Tcaciuc Ioana
Conducător: _____ dr.conf.univ.
Sănduța Tatiana

Chișinău – 2016

CUPRINS:

REZUMAT(română, engleză).....	7
INTRODUCERE.....	9
1. NOȚIUNI FUNDAMENTALE PRIVIND RELAȚIILE DE LOCAȚIUNE	11
1.1 Noțiunea și importanța relațiilor de locațiune.....	11
1.2 Cadrul legislativ privind locațiunea.....	15
1.3 Corelația dintre subiecții locațiunii.....	21
2. PARTICULARITĂȚILE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL LOCAȚIUNII.....	25
2.1 Factorii de influență asupra plății de locațiune pentru bunurile imobile comerciale...	25
2.2 Metodologia estimării mărimii plății de locațiune a bunurilor imobile comerciale.....	32
2.3 Analiza pieței locațiunii bunurilor imobile comerciale din mun.Chișinău.....	54
3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT ÎN MUN. CHIȘINĂU, BD.C.NEGRUZZI 4/3.....	62
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluării.....	62
3.2 Aplicarea metodelor de estimare a valorii de piață în scopul locațiunii.....	66
3.3 Aplicarea metodelor de estimare a mărimii plății anuale de locațiune.....	79
CONCLUZII.....	87
BIBLIOGRAFIE.....	89
ANEXA 1. Actele cadastrale privind bunul imobil evaluat.....	93
ANEXA 2. Bunurile imobile analogice bunului imobil evaluat.....	126
ANEXA 3. Indicii comasați ai valorii de reconstituire.....	130
ANEXA 4. Indicii de indexare a lucrărilor de construcție montaj pe ramurile economiei naționale.....	131
ANEXA 5. Indicii prețurilor la lucrările de construcție montaj pe ramurile economiei naționale, pe trimestre, 1992-2015.....	132
ANEXA 6. Cursul valutar oficial la data evaluării.....	133
ANEXA 7. Analiza pieții bunurilor imobile comerciale(Oficii) în mun.Chișinău, sect.Centru, în perioada septembrie-decembrie 2015.....	134

REZUMAT

După contractele de vânzare – cumpărare, contractele de locațiune au cunoscut o frecvență deosebită, deoarece permit beneficiarilor să ia în folosință bunuri imobile cu angajamente bănești mult mai reduse. Prezentul studiu este orientat spre demonstrarea faptului că evaluarea bunurilor imobile este un element strict necesar în procesul de încheiere a oricărui contract de locațiune.

Scopul principal al cercetării este studierea profundă a evaluării bunurilor imobile în scopul locațiunii și deducerea unor noi metode de evaluare în scopul locațiunii, precum și a noilor metode de estimare a mărimii plății de locațiune. Important este de menționat, că metodele propuse în cadrul prezentei lucrări au ca scop nu doar estimarea corectă a mărimii plății de locațiune, dar și estimarea unei asemenea mărimi care ar fi favorabilă pentru ambele părți implicate în contractul de locațiune.

În cadrul studiului dat inițial a fost atrasă atenția asupra esenței raporturilor de locațiune, cărora în Republica Moldova, nu li se acordă a deosebită atenție, mulți specialiști pînă în prezent confundă arenda cu locațiune, ceea ce este inadmisibil. În vederea impunerii unei anumite clarități asupra relațiilor de locațiune, a fost studiat tot cadrul legislativ al Republicii Moldova, care are o tangență mai mică sau mai mare cu contractele de locațiune.

Capitolul analitic, al lucrării, a fost început cu factorii de influență asupra mărimii plății de locațiune, aceștia au fost studiați în vederea aprecierii gradului de influență asupra plății de locațiune și selectarea metodelor de evaluare, care să coincidă cu situația creată de acești factori de influență.

Metodologia propusă în cadrul capitolului analitic, prezintă trei metode noi de estimare a mărimii plății de locațiune, care pînă la moment nu au fost aplicate în Republica Moldova. Aceste metode s-au adeverit a fi metode eficiente și practicabile, însă cu un algoritm de calcul puțin mai diferit decît cel obișnuit pentru evaluatorii autohtoni.

Aplicarea a două din aceste metode în vederea estimării plății de locațiune a bunului imobil evaluat a permis demonstrare eficienței acestor metode. Valorile estimate prin metoda capitalizării cheltuielilor și prin metoda analizei relativ comparative, sunt valori care se încadrează în limitele oferite de piața imobiliară locală. Poate fi menționat faptul că scopul principal urmărit de un contract de evaluare în scopul locațiune, este atins prin aplicarea acestor metode, și anume, favorizarea intereselor ambelor părți implicate în contractul de locațiune.

SUMMARY

After contracts of sale - purchase, lease contracts experienced a particular frequency, because they allow the beneficiaries to take commitments into real estate with much less money. This study is geared towards showing that real estate valuation is strictly necessary element of any process of terminating tenancy.

The main goal of the research is to study deep assessment of real estate for the purpose of deduction of lease and new methods of evaluation in order to hire, as well as new methods for estimating the size of lease payments. It is important to mention that the methods proposed in this paper are aimed not only correct estimation of the size of lease payment, but also the estimation of quantities that would be favorable to both parties in the lease.

In this study, initially it was made aware of the essence of lease relations, which in Moldova has not given particular attention, far more specialists confuse the lease rent, which is unacceptable. For imposing certain clear conception of the lease, he has been studying all the legislation in Moldova, which has a smaller or larger tangency with tenancy agreements.

Chapter analytical, the work was begun factors influencing the size of the payment of the lease, they have been studied to assess the degree of influence on the payment of lease and selecting assessment methods, which coincides with the situation created by such factors .

The methodology proposed in the analytical chapter presents three new methods for estimating the size of lease payments, which until now have not been applied in Moldova. These methods were confirmed to be effective and practicable methods, but with a slightly different algorithm than the usual for local assessors.

The application of two of these methods to estimate the real estate lease payments allowed the demonstration evaluated the effectiveness of these methods. Estimates by the method of capitalization relative costs and comparative analysis method, are values that are within the limits provided by the local housing market. It may be noted that the main goal pursued by a lease contract for evaluation purposes, is achieved by this method, namely, promoting the interests of both parties in the lease.

Master's thesis on "Peculiarities of evaluation in order to lease real property" has a volume of 92 pages, contains 40 tables, 16 figures, formulas 9 and 7 annexes.