

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Particularitățile metodologice și organizaționale ale evaluării
caselor de locuit individuale în localitățile rurale în scopul
vânzării**

Student:

Morei Olesea

Conducător:

Buzu Olga,

dr. hab. conf. univ.

Chișinău 2023

REZUMAT

Morei Olesea. Particularitățile metodologice și organizaționale ale evaluării caselor de locuit individuale în localitățile rurale în scopul vânzării. Teză de master, Chișinău 2023.

Structura lucrării: introducere, trei capitole, concluzie, bibliografie din 27 de surse, 23 figuri, 13 tabele și 60 de foi text de bază.

Cuvinte – cheie: bun imobil locativ, valoare, metode de evaluare, piață, reconciliere.

Scopul tezei de master este evaluarea casei de locuit din satul Visoca, raionul Soroca, prin identificarea aspectelor metodologice, specificul evaluării caselor de locuit din localitățile rurale și analiza pieței imobiliare locale.

Obiectivele lucrării:

- 1 Studierea cadrului legislativ din domeniul evaluării bunurilor imobile locative
- 2 Organizarea procesului de evaluare
- 3 Stabilirea etapelor de evaluare caselor individuale de locuit
- 4 Examinarea metodelor de evaluare
- 5 Cercetarea pieței imobiliare din localitățile rurale
- 6 Întocmirea raportului de evaluare a casei de locuit din s. Visoca, r. Soroca

Teza de master conține 3 capitole:

Capitolul 1: ASPECTELE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE este despre studierea bazei juridice, aspectele teoretice ale evaluării bunurilor imobile (noțiuni principale, principiile de evaluare, tipurile de valori și scopurile de evaluare). Stabilirea metodelor de evaluare și determinarea regulilor generale de aplicare în procesul de evaluare a bunurilor imobile locative.

Capitolul 2: ORGANIZAREA EVALUĂRII CASELOR DE LOCUIT DIN LOCALITĂȚILE RURALE reprezintă analiza pieței imobiliare din localitățile rurale și a indicatorilor principali ai nivelului de trai a populației și fondul locativ din localitățile rurale, precum și specificul evaluării caselor de locuit din sate.

Capitolul 3: EVALUAREA CASEI DE LOCUIT DIN SATUL VISOCA RAIONUL SOROCA constă în determinarea valorii de piață a obiectului supus evaluării prin metoda costului și vânzărilor comparabile. Analizei ambelor rezultate și estimarea valorii finale.

SUMMARY

Morei Olesea. Methodological and organizational peculiarities of the evaluation of individual residential houses in rural localities for the purpose of sale. Master's thesis, Chisinau 2023.

The structure of the work: introduction, three chapters, conclusion, bibliography from 27 sources, 17 figures, 13 tables and 60 sheets of basic text.

Key words: residential real estate, value, valuation methods, market, reconciliation.

The aim of the master's thesis is the evaluation of the residential house in the village of Visoca, Soroca district, by identifying the methodological aspects, the specifics of the evaluation of the residential houses in rural localities and the analysis of the local real estate market.

Objectives of the work:

- 1 Study of the legislative framework in the field of real estate valuation
- 2 Organization of the evaluation process
- 3 Establishing the evaluation stages of individual houses
- 4 Examination of evaluation methods
- 5 Real estate market research in rural areas
- 6 Preparation of the evaluation report of the house in the village of Visoca, r. Soroca

The master's thesis contains 3 chapters:

Chapter 1: **METHODOLOGICAL ASPECTS OF REAL ESTATE VALUATION** is about studying the legal basis, theoretical aspects of real estate valuation (main concepts, valuation principles, types of values and valuation purposes). Establishing evaluation methods and determining the general rules of application in the process of evaluating residential real estate.

Chapter 2: **THE ORGANIZATION OF THE ASSESSMENT OF DWELLING HOUSES IN RURAL LOCATIONS** represents the analysis of the real estate market in rural localities and the main indicators of the standard of living of the population and the housing fund in rural localities, as well as the specifics of the assessment of residential houses in villages.

Chapter 3: **THE EVALUATION OF THE DWELLING HOUSE IN THE VILLAGE OF VISOCA, SOROCA DISTRICT** consists in determining the market value of the object subject to evaluation by the method of cost and comparable sales. Analysis of both results and estimation of the final value.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	5
1. ASPECTELE METODOLOGICE ALE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE	
1.1 Noțiunile și principiile evaluării bunurilor imobile.....	6
1.2 Tipuri de valori și scopurile de evaluare.....	13
1.3 Metodele de evaluare a bunurilor imobile conform legislației Republicii Moldova și standardelor internaționale de evaluare.....	17
2 ORGANIZAREA EVALUĂRII CASELOR DE LOCUIT DIN LOCALITĂȚILE RURALE	
2.1 Procesul de evaluarea și etapele lui.....	29
2.2 Analiza pieței imobiliare din localitățile rurale. Clasificarea caselor de locuit din localitățile rurale.....	32
2.3 Specificul organizării procesului de evaluare a caselor de locuit din sate.....	44
3 EVALUAREA CASEI DE LOCUIT DIN SATUL VISOCA RAIONUL SOROCA	
3.1 Dispoziții generale și descrierea obiectului evaluării.....	46
3.2 Descrierea localității și pieței imobiliare locale.....	51
3.3 Determinarea valorii de piață a casei de locuit.....	53
3.4 Reconcilierea rezultatelor.....	66
CONCLUZIE.....	67
BIBLIOGRAFIE.....	68
ANEXA 1. Fotografii obiectului evaluării.....	70
ANEXA 2. Fotografii obiectului analog 1.....	71
ANEXA 3. Fotografii obiectului analog 2.....	72

INTRODUCERE

Activitatea de evaluare este o ramură relativ nouă în Republica Moldova, ce a avut apariția odată cu trecerea și dezvoltarea relațiilor economice de piață. Ramura pieței serviciilor de evaluare a înregistrat o dezvoltare considerabilă. Cu trecerea la o economie de piață a apărut și proprietatea privată, și piața proprietăților imobiliare, care au dus la apariția profesiei de evaluator dar și nevoia reglementării activității de evaluare. Reglementarea activității de evaluare se efectuează exclusiv de către stat.

Bunurile imobile sunt unele dintre cele mai importante resurse economice, care permit nu numai desfășurarea activităților industriale și comerciale în orice sferă, dar și rezolvarea unor astfel de probleme umane cum ar fi disponibilitatea locuințelor, fondurilor fixe, capitalului. Odată cu dezvoltarea relațiilor de piață, bunurile imobile au început să fie parte componentă a circuitului civil, adică apariția operațiunilor de vânzare, cumpărare, donație, gajare, obținerea de credit bancar, etc. Prin urmare, apare necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobile. Din cele relatate mai sus rezultă că, estimarea valorii de piață a bunurilor imobile are un loc de frunte în cadrul unei economii de piață dezvoltate.

Actuala lucrare a fost elaborată cu scopul analizei particularităților metodologice și organizaționale ale evaluării caselor de locuit individuale în localitățile rurale în scopul vânzării. Scopul cercetării este studierea și sistematizarea concepțiilor teoretice și practice privind aplicarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile și elaborarea raportului de evaluare a casei de locuit din satul Visoca, raionul Soroca. Pentru a atinge scopul propus a fost necesar de atins trei obiective și anume, studierea cadrului normative și aspectele metodologice ale evaluării bunurilor imobiliare locative. Partea a doua este Organizarea evaluării caselor de locuit și analiza fondului locative din localitățile rurale. A treia este partea practică, evaluarea casei de locuit din satul Visoca raionul Soroca și elaborarea raportului de evaluare.

Evaluarea casei de locuit din satul Visoca raionul Soroca au avut drept scop punerea în practică a celor 3 metode de evaluare (metoda cheltuielilor, metoda vânzărilor comparabile și metoda venitului) pentru a determina valoarea de piață a locuinței. Precum și punerea în practică a abilităților și cunoștințelor acumulate la disciplinele din cadrul studiilor de master.

Partea finală a raportului de evaluare este reconcilierea valorilor estimate. Evaluatorul are posibilitatea de a revedea datele folosite în evaluare și de a argumenta diferențele între valorile estimate și determinarea celei mai credibile valori și estimarea valorii finale.

BIBLIOGRAFIE

- 1 Codul civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002. Republicat în: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2019, nr. 66-75
- 2 Codul fiscal a Republicii Moldova, nr. 1163 din 24.04.1997. În: Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 62 din 18.09.1997
- 3 Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989 din 18.04.2002 În: Monitorul Oficial al R. Moldova nr. 102 din 16.07.2002.
- 4 Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind aprobarea „Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile” nr. 958 din 04.08.2003, Monitorul Oficial nr. 177 – 181 din 15.08.2003
- 5 Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 827 din 18.11.2020, Monitorul Oficial nr.313 – 317 din 27.11.2020
- 6 Culegere indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare nr. 24 din 30.11.95, Monitorul Oficial nr. 67 art. 26 din 30.11.1995
- 7 BUZU O. Organizarea activității de evaluare. Monografie. Chișinău: F.E.P. „Tipografia Centrală”, 2002, 428 p. ISBN 9975-78-214-0
- 8 BUZU O. Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică. Monografie. Chișinău: F.E.P.,Tipografia Centrală”, 2003, 258p. ISBN 9975-78-226-4
- 9 „BEJENARU, M. Analiza pieței imobiliare, suport de curs. Chișinău: TEHNICA-INFO. 2009, 146 p. ISBN 9975-9888-1-4
- 10 HERBEI, R. Evaluarea bunurilor imobile, Petroșani, 2013, 85 p.
- 11 SANDUȚA, T. Teoria evaluării. Chișinău: Tehnica – UTM, 2019, 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
- 12 Evaluarea bunurilor imobile în scopul ipotecării: Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților vol.2, 20 – 21 octombrie 2014, Chișinău 2014, 512 p. ISBN 978-9975-45-249-6.
- 13 Evaluarea bunurilor imobile in scop de asigurare: Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților vol.2, 20 – 21 octombrie 2014, Chișinău 2014, 450 p. ISBN 978-9975-45-249-6.
- 14 Asociația națională a evaluatorilor autorizați din România, IVS 2022. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobate 2021. Localizare ISBN București.

https://www.anevar.ro/images/_upload/sev-2022-15-decembrie.pdf [accesat 5 noiembrie 2023]

15 Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova [online]. [accesat 18 noiembrie 2023]; Disponibil: <https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774>

16 Fondul național de date geospațiale [online]. [accesat 25 noiembrie 2023]; Disponibil: <http://www.geoportal.md/>

17 Portalul informațional al cadastrului bunurilor imobile [online]. [accesat 26 noiembrie 2023]; Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/>

18 Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile [online]. [accesat 18 noiembrie 2023]; Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>

19 Banca Națională a Moldovei [accesat 29 noiembrie 2023] Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/ratele-de-schimb>

20 <http://www.999.md> [accesat 21 noiembrie 2023]

21 АСАУЛ, А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. Питер, 2013. 416 с. ISBN 978-5-496-00057-4.

22 ДРАПИКОВСКИЙ, А., ИВАНОВА, И., ИГНАТЕНКО, Н. Оценка недвижимости: Учебник. Бишкек: Ега-Басма, 2007, 480 с. ISBN 978-9967-24-307-1.

23 ГРИБОВСКИЙ, С., Оценка стоимости недвижимости. Москва: Маросейк, 2009, 432 с. ISBN 978-5-903271-09-2.

24 ГРЯЗНОВА, А., ФЕДОРОВА, М. Оценка недвижимости. Москва: Финансы и статистика, 2007, 526 с. ISBN 978-5-279-03235-8.

25 ГОРОДНОВА, Н., МАВРИНА, И. Экономические аспекты управления рынком недвижимости. Екатеринбург: Урал, 2020, 104 с. ISBN 978-5-7996-3129-1.

26 РАДЧЕНКО, Н. Учебно – методический комплекс по учебной дисциплине “оценка недвижимости”, 2014, 139 с.

27 ЦЫГАНЕНКО, В. Экономика рынка недвижимости. Санкт-Петербург, 2008, 120с.

28 19 УСТЮШЕНКО, Н. Основы рынка недвижимости, Беларусь, 2017, 180 с.