



Universitatea Tehnică a Moldovei

TEMA TEZEI DE MASTER
METODOLOGIA DE EVALUARE A CASELOR DE
LOCUIT INDIVIDUALE DIN MUN. COMRAT

Student:

Nicolaev I.

Conducător:

Buzu O.
conf. univ., dr. hab

Chișinău, 2023

АННОТАЦИЯ

Целью и задачей магистерской диссертации является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных и нормативных актов, проведении расчетов по определению рыночной стоимости жилого дома в мун. Комрат.

В ходе изучения и анализа информации были выделены такие понятия как: цена, стоимость, затраты, рыночная стоимость, право собственности, затратный подход, сравнительный подход, доходный подход.

Магистерская диссертация выполнена студентом Технического Университета Молдовы, Николаевым Ильей (EAI-2202M). Тема магистерской диссертации: «Методология оценки индивидуальных жилых домов в мун. Комрат». Одной из основных проблем исследования, некорректно определены цены недвижимости (жилой дом или квартира), размещенных в интернет пространстве для продажи.

В ходе выполнения магистерской диссертации были использованы основные методы оценки: затратный, сравнительный методы. Доходный метод не применялся в связи с тем, что предложения по аренде индивидуальных жилых домов на рынке практически не наблюдается и из-за этого применение данного метода нецелесообразно. При проведении оценки объекта недвижимого имущества его рекомендуемая стоимость составила 398 859 (триста девяносто восемь тысяч восемьсот пятьдесят девять) лей.

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложения. В первой главе рассматривается методология оценки недвижимости. В основу первой главы также представлены четыре подраздела: теоретическая основа оценки недвижимого имущества; правовая среда; методы оценки недвижимости; особенности оценки объектов недвижимости жилого назначения.

Во второй главе представлен анализ рынка недвижимости города Комрат. Также во вторую главу входят два подраздела: социально-экономическая характеристика муниципия Комрат; анализ рынка недвижимости города Комрат.

В третьей главе предусмотрено определение рыночной стоимости жилого дома. Подразделы, входящие в третью главу: общие положения и описание объекта оценки; анализ расположения объекта оценки; анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки; определение рыночной стоимости объекта оценки; согласование результатов оценки.

ADNOTARE

Scopul și obiectivul tezei de master este consolidarea cunoștințelor teoretice și dobândirea abilităților practice în domeniul evaluării imobiliare în baza studiului independent și generalizării actelor legislative și normative, efectuarea calculelor pentru determinarea valorii de piață a unei case de locuit în mun. Comrat.

Pe parcursul studiului și analizei informației au fost identificate astfel de concepte ca: preț, cost, costuri, valoare de piață, valoare de piață, valoare de piață, proprietate, abordarea prin costuri, abordarea comparativă, abordarea prin venit.

Teza de master a fost realizată de către studentul Universității Tehnice a Moldovei, Ilia Nicolaev (EAI-2202M). Tema tezei de masterat: "Metodologia de evaluare a caselor de locuit individuale din mun. Comrat. Comrat".

Una din problemele principale ale cercetării, prețurile incorect determinate ale bunurilor imobile (casă de locuit sau apartament), plasate în spațiul internet pentru vânzare.

Pe parcursul realizării tezei de masterat au fost utilizate principalele metode de evaluare: costul, metodele comparative. Metoda venitului nu a fost utilizată din cauza faptului că oferta de case individuale de închiriat nu este practic observată pe piață și din această cauză utilizarea acestei metode nu este rezonabilă. La evaluarea obiectului imobiliar, valoarea recomandată a acestuia a fost de 543.373 (cinci sute patruzeci și trei mii trei sute șaptezeci și trei) lei.

Structura lucrării constă în introducere, trei capitole, concluzie, listă de referințe și anexă. Primul capitol se referă la metodologia de evaluare a bunurilor imobiliare. De asemenea, primul capitol este structurat pe patru subsecțiuni: bazele teoretice ale evaluării imobiliare; mediul juridic; metodele de evaluare imobiliară; particularitățile evaluării imobiliare rezidențiale.

Al doilea capitol prezintă analiza pieței imobiliare din orașul Comrat. Al doilea capitol include, de asemenea, două subsecțiuni: caracteristicile socio-economice ale municipiului Comrat; analiza pieței imobiliare a orașului Comrat.

Al treilea capitol prevede determinarea valorii de piață a clădirii rezidențiale. Subsecțiunile incluse în cel de-al treilea capitol sunt: dispoziții generale și descrierea obiectului evaluării; analiza amplasării obiectului evaluării; analiza celei mai bune și mai eficiente utilizări a obiectului evaluării; determinarea valorii de piață a obiectului evaluării; acordul asupra rezultatelor evaluării.

ANNOTATION

The purpose and objective of the master's thesis is to consolidate theoretical knowledge and acquire practical skills in the field of real estate valuation on the basis of independent study and generalization of legislative and regulatory acts, carrying out calculations to determine the market value of a residential house in the mun. Comrat.

In the course of studying and analyzing the information such concepts as: price, value, costs, market value, ownership, cost approach, comparative approach, income approach were identified.

The master's thesis was carried out by a student of the Technical University of Moldova, Ilya Nicolaev (EAI-2202M). The topic of the master's thesis: "Methodology of valuation of individual residential houses in mun. Comrat".

One of the main problems of the research, incorrectly determined the prices of real estate (residential house or apartment), placed in the Internet space for sale.

During the implementation of the master's thesis were used the main methods of evaluation: cost, comparative methods. The income method was not applied due to the fact that there is practically no offer for rent of individual residential houses on the market and because of this the application of this method is not reasonable. When assessing the real estate object, its recommended value amounted to 398 859 (five hundred thirty seven thousand seven hundred thirty four) lei.

The structure of the work consists of introduction, three chapters, conclusion, list of references and appendix. The first chapter deals with the methodology of real estate valuation. The first chapter is also based on four subsections: theoretical basis of real estate valuation; legal environment; methods of real estate valuation; peculiarities of residential real estate valuation.

The second chapter presents the analysis of the real estate market of the city of Comrat. Also, the second chapter includes two subsections: socio-economic characteristics of the municipality of Comrat; analysis of the real estate market of the city of Comrat.

The third chapter provides for the determination of the market value of the residential building. Sub-sections included in the third chapter: general provisions and description of the object of assessment; analysis of the location of the object of assessment; analysis of the best and most efficient use of the object of assessment; determination of the market value of the object of assessment; coordination of the assessment results.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	10
1 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	13
1.1 Теоретические основы оценки недвижимого имущества	13
1.2 Правовая среда оценки недвижимого имущества.....	17
1.3 Методы оценки недвижимого имущества	21
1.4 Особенности оценки объектов недвижимости жилого назначения	27
2 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПИЯ КОМРАТ.....	30
2.1 Социально-экономическая характеристика мун. Комрат.....	30
2.2 Анализ рынка недвижимости города Комрат.....	33
3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛОГО ДОМА	40
3.1 Общие положения и описание объекта оценки.....	40
3.2 Анализ расположения объекта оценки.....	43
3.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	45
3.4 Определение рыночной стоимости объекта оценки	46
3.4.1 Определение рыночной стоимости затратным методом	46
3.4.1.1 Определение стоимости земельного участка.....	47
3.4.1.2 Определение восстановительной стоимости объекта оценки.....	52
3.4.2 Определение рыночной стоимости методом сравнительного анализа	60
3.5 Согласование результатов оценки	64
ВЫВОДЫ И ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	66
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Фотографии объекта оценки (внешняя часть дома).....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Фотографии объекта оценки (внутренняя часть дома)	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Информация об объекте аналоге 1	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 Информация об объекте аналоге 2	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 Информация об объекте аналоге 3	74
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 Предложения на рынке индивидуальных жилых домов в г. Комрат.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 7 Курс валют.....	76

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость представляет собой основу национального богатства страны. В любом государстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связана жизнь и деятельность людей во всех сферах.

Оценка недвижимого имущества - это новый вид профессиональной деятельности, возникшей в Республике Молдова в середине 90-х годов прошлого века. Переход Республики Молдова к рыночной экономике предшествовал углубленному развитию ряда новых областей науки, практики и оценки стоимости недвижимости. Без оценки стоимости не обходится ни одна операция по купле-продаже имущества, кредитованию под залог, страхованию, разрешению имущественных споров, налогообложению.

Рынок недвижимости формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости - не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные потребности людей, но и одновременно служит источником сохранения капитала, в перспективу приносящий доход. Вложения в недвижимость обычно представляют собой инвестирования с целью получения прибыли. Знание деятельности недвижимости крайне необходимо как для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса, так и в жизни, в быту любого гражданина, поскольку собственность на недвижимость представляет собой основу свободы, независимости и достойного существования людей.

Актуальность магистерской диссертации заключается в определении рыночной стоимости индивидуального жилого дома с применением методов оценки, стандартов, анализа динамики спроса и предложения на рынке недвижимости. Все вышеперечисленные критерии способствуют приобретению профессиональных навыков для выполнения качественной работы оценки недвижимости.

Оценка жилых домов, наряду с квартирами являются одними из самых востребованных услуг на рынке недвижимости.

Процесс оценки сложный и трудоемкий процесс, состоящий из нескольких этапов:

- а) определение задания на оценку;
- б) сбор и анализ необходимых для оценки данных;
- в) применение методов оценки;
- г) согласование результатов оценки и определение окончательной стоимости;
- д) составление отчета об оценке.

Оценка недвижимости является неотъемлемой частью современного общества. Нас окружает множество объектов, которые в тот или иной момент подвергнутся оценке, это неизбежный этап.

В ходе написания магистерской диссертации, я опирался на базовую методологию оценки недвижимости, определял наиболее вероятную цену, по которой жилье может быть продано на рынке недвижимости, не занижая его рыночной стоимости.

Одним из основных преимуществ при продаже недвижимости (жилой дом или квартира) является правильно определенная цена. Четко определенная цена помогает игрокам на рынке недвижимости быть уверенными, что они не переплачивают или не удешевляют стоимость объекта недвижимости при совершении любого рода сделок.

Целью магистерской диссертации является закрепление теоретических знаний и приобретение практических навыков в области оценки недвижимости на основе самостоятельного изучения и обобщения законодательных и нормативных актов, проведении расчетов по определению рыночной стоимости жилого дома в мун. Комрат.

Для достижения поставленной цели были решены следующие задачи:

1. Исследованы теоретические и правовые основы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости.
2. Проанализирован рынок недвижимости мун. Комрат.
3. Определена рыночная стоимость объекта оценки на основе трех общепринятых подходов к оценке.

В рамках выполнения дипломной работы были использованы два подхода к оценке: затратный и сравнительный методы.

Предмет исследования – индивидуальный жилой дом в мун. Комрат, расположенный по ул. Новая 8.

Структура работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы и приложения.

В первой главе рассматривается методология оценки недвижимости. В основу первой главы также представлены четыре подраздела: теоретическая основа оценки недвижимого имущества; правовая среда; методы оценки недвижимости; особенности оценки объектов недвижимости жилого назначения.

Во второй главе представлен анализ рынка недвижимости города Комрат. Также во вторую главу входят два подраздела: социально-экономическая характеристика муниципия Комрат; анализ рынка недвижимости города Комрат.

В третьей главе предусмотрено определение рыночной стоимости жилого дома. Подразделы, входящие в третью главу: общие положения и описание объекта оценки; анализ расположения объекта оценки; анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки; определение рыночной стоимости объекта оценки; согласование результатов оценки.

Теоретической и методологической основой исследования являются труды ученых, литература и материалы сети Интернет по исследуемой проблеме. Помимо всех вышеуказанных источников применялись два основных подхода к оценке: затратный и сравнительный методы.

Долговечность недвижимости почти выше, чем все остальные виды товаров, кроме драгоценных камней и редких металлических изделий, поэтому неприкосновенность будет актуальна в любой момент, даже в период кризисов.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 Гражданский Кодекс Республики Молдова, КОДЕКС № 1107 от 06-06-2002. В: *Официальный мониторинг Республики Молдова*, 2002.
- 2 Закон об оценочной деятельности, ЗАКОН № 989 от 18-04-2002. В: *Официальный мониторинг Республики Молдова*, 2002.
- 3 Закон о нормативной цене и порядке купли-продажи земли, ЗАКОН № 1308 от 25-07-1997. В: *Официальный мониторинг Республики Молдова*, 2001.
- 4 Закон об утверждении Временного положения об оценке объектов недвижимого имущества, ПОСТАНОВЛЕНИЕ № 958 от 04-08-2003. В: *Официальный мониторинг Республики Молдова*, 2003.
- 5 «Индексы перехода от базисных цен 1969 года в цены 1984 года и индексы перехода от цен 1984 года в цены 1991 года», Письмо № 3445-01-07 от 07.11.2002 г.
- 6 Международные стандарты, рекомендованных к использованию Советом Объединения Оценщиков стран СНГ, 2001. Доступ: <https://www.ocenchik.ru/news/233.html>
- 7 Сборник «Укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС), зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Доступ: <https://upvs-online.ru/>
- 8 БУЗУ О.В. *Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы*. Кишинев, 2012. 274 с. ISBN 978-9975-63-338-3
- 9 ГАЛАСЮК В.В, ГАЛАСЮК В.В. *«Методические рекомендации по оценке имущества, имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного срока экспозиции, 2003 г.»* 97 с.
- 10 ДАМОДАРАН А. *Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов.* / Пер с англ. – 5-е издание – М.: Альпина бизнес Букс, 2008. 1324 с. ISBN 978-5-9614-0802-7
- 11 *Оценка недвижимости*. 11-е издание/ Пер. с англ. Под общ. ред. И.Л. АРТЕМЕНКОВА. – 2-е издание, испр. и доп. – М.: Российское общество оценщиков, 2007. 560 с. ISBN 978-5-279-03235-8
- 12 *Оценка недвижимого имущества: от стоимости к ценности* / [С. Сэйс и др.]; Пер. с англ. Г.И. МИКЕРИНА, А.И. АРТЕМЕНКОВА; Под ред. Г.И. МИКЕРИНА, А.И. АРТЕМЕНКОВА. – М.: Общероссийская общественная организация, 2009. 554 с.
- 13 *Международные стандарты оценки*. Седьмое издание. 2005. / Пер. с англ. И.Л. АРТЕМЕНКОВА, Г.И. МИКЕРИНА, Н.В. ПАВЛОВА. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2006. 446 с.

- 14 Необходимость внедрения МСО в Молдове [online].Conf_UTM_2012_III, [citat:15.11.2023]
Доступ: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/2212/Conf_UTM_2012_III_pg412_413.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- 15 Стоимость - от теории к практике [online]. Теория оценки, 2011 [citat: 30.11.2023]. Доступ:
https://www.researchgate.net/publication/310572703_STOIMOST_-_OT_TEORII_K_PRAKTIKE
- 16 Методы оценки стоимости имущества [online]. Методы оценки, 2020 [citat: 10.11.2023].
Доступ: <https://ocena-profi.com/metody-ocenki-stoimosti-imushestva>
- 17 Агентство государственных услуг [online]. Информация о регистрации объектов недвижимого имущества, 2023 [citat: 01.12.2023]. Доступ: asp.gov.md
- 18 Национальный фонд гео данных [online]. Информация об мун. Комрат, 2023 [citat:25.11.2023]. Доступ: geoportal.md
- 19 Национальный банк Молдовы [online]. Курс валют, 2023 [citat: 15.11.2023]. Доступ: bnm.md
- 20 Методы оценки недвижимости [online]. 20 ноября 2019 [citat: 10.11.2023]. Доступ:
<https://studfile.net/preview/9950940/>
- 21 Википедия [online]. Доступ: <https://www.wikiwand.com/ru>
- 22 Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий для переоценки основных фондов [online]. Сборник 4, 2023 [citat: 05.12.2023]. Доступ: <https://upvs-online.ru/>
- 23 Доска объявлений [online]. Недвижимость, 2023 [citat: 15.11.2023]. Доступ: 999.md
- 24 Standardele Internaționale de Evaluare 2007. Ediția a opta. / Trad.IROVAL – București, 2007, с.75.
- 25 Standardele de evaluare a bunurilor [online]. 33GHID DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE, [citat: 05.12.2023]. Доступ:
https://www.anevar.ro/images/documente/standarde_2020_dupa_cn_27_iulie_final_31-07-2020.pdf
- 26 Valmarket evaluarea imobilului [online]. ОЦЕНКА ЧАСТНОГО ЖИЛОГО ДОМА, 2016 [citat: 05.12.2023]. Доступ: <https://vm.md/ru/ocena-jiloi-nedvijimosti/ocena-chastnogo-ghilgo-doma->
- 27 Методы и особенности оценки объектов недвижимости [online]. Особенности оценки, 2022 [20.11.2023]. Доступ: <https://xn----6kcbwcodedqj0akmkikhjhedk5k0e4a8c.xn--p1ai/blog/metody-i-osobennosti-ocenki-obektov-nedvizhimosti>