

Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE
AMPLASATE ÎN LOCALITĂȚI URBANE (OR.
ȘOLDĂNEȘTI)**

Student:

Creciun Emilian

Coordonator:

**BUZU Olga
conf. univ., dr. hab.**

Chișinău, 2024

REZUMAT

la teza de licență „Evaluarea bunurilor imobile locative amplasate în raionul Șoldănești” a studentului gr. EDI-2005AG, specialității, Evaluarea și dezvoltarea imobilului” Creciun Emilian

Structura tezei: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii, bibliografie din titluri, anexe, pagini de text de bază.

Cuvinte cheie: bun imobil locative, principii fundamentale, valoare de bun imobil, piața imobilelor locative, metode de evaluare.

Scopul cercetării: studierea caracteristicilor bunurilor imobile locative amplasate în localități urbane și a metodelor de evaluare a acestora.

Obiectivele cercetării: analiza procesului de evaluare a bunurilor imobile locative amplasate în localități urbane, analiza pieții imobiliare locative.

Metodele utilizate la elaborarea tezei: în cadrul lucrării prezente au fost aplicate două din cele trei abordări ce se aplică în activitatea de evaluare a bunurilor imobile. Au fost utilizate metodele: metoda comparației directe a vânzărilor ce constă în estimarea valorii bunului imobil în baza venitului operațional net ce poate fi generat de acest bun în viitor și metoda costului ce presupune estimarea valorii de piață a obiectului evaluării ca totalitatea cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă sau reproducerea calităților lui de consum[6].

În primul capitol „Dispoziții generale privind evaluarea imobilelor locative” al acestei lucrări sunt incluse noțiuni generale cu privire la evaluarea bunurilor imobile locative, descrierea și organizarea activității de evaluare și bazele metodologice ale evaluării, abordări și metode care se aplică în procesul de evaluare a bunurilor imobile locative.

În al doilea capitol „Analiza pieții raionului șoldănești” am efectuat analiza stării actuale și perspectivei dezvoltării pieței imobiliare locative și anume a apartamentelor, analiza terenurilor pentru construcții, acordând o atenție deosebită anume valorii de piață, asupra căreia s-a făcut o analiză mai amănunțită.

În al treilea capitol „Evaluarea bunului imobil cu destinație locativă amplasat în raionul șoldănești str. păcii 30/47” a lucrării date este partea practică, care este consacrată evaluării apartamentului amplasat în or. Șoldănești str. Păcii 30/47. Suprafața totală a clădirii evaluate este de 29,1 m², iar anul construcției fiind 1982.

SUMMARY

in the bachelor's thesis "Evaluation of residential real estate located in the Șoldănești district" of the student gr. EDI-2005AG, specialization, Evaluation and development of real estate" Creciun Emilian

Structure of the thesis: The paper contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, conclusions, bibliography from titles, appendices, basic text pages.

Key words: residential real estate, fundamental principles, real estate value, residential real estate market, evaluation methods.

The purpose of the research: to study the characteristics of real estate located in urban areas and their evaluation methods.

The objectives of the research: analysis of the evaluation process of residential real estate located in urban areas, analysis of the residential real estate market.

The methods developed during the elaboration of the thesis: in the framework of the present paper, two of the three approaches applied in the activity of real estate evaluation were applied. The methods were used: the method of direct comparison of sales, which consists in estimating the value of the immovable asset based on the net operating income that can be generated by this asset in the future, and the cost method, which involves estimating the market value of the object of evaluation as the totality of the expenses necessary for its creation in the current state or the reproduction of its consumption qualities[6].

In the first chapter, "General Provisions regarding the evaluation of residential real estate" of this work, general notions regarding the evaluation of residential real estate assets, the description and organization of the evaluation activity and the methodological bases of the evaluation, approaches and methods that are applied in the evaluation process are included of residential immovable property.

In the second chapter, "Analysis of the market of the Șoldănești district", we performed the analysis of the current state and the perspective of the development of the residential real estate market, namely of apartments, the analysis of land for construction, paying particular attention to the market value, on which a more detailed analysis was made.

In the third chapter, "Evaluation of residential real estate located in Șoldănești district, str. păcii 30/47" of the given work is the practical part, which is dedicated to the evaluation of the

apartment located in the city. 30/47 Soldănești str. Pacii. The total area of the assessed building is 29.1 m², and the year of construction is 1982.

Cuprins

INTRODUCERE.....	3
I. DISPOZIȚII GENERALE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILIARE LOCATIVE.....	5
1.1. Procesul de evaluare a bunurilor imobiliare locative.....	5
1.2. Principiile fundamentale de evaluare a bunurilor imobiliare.....	11
1.3. Valoarea bunurilor imobiliare și tipurile de bază ale acesteia.....	13
1.4. Metodele de evaluare a bunurilor imobile locative.....	20
II. ANALIZA PIEȚII IMOBILIARE A RAIONULUI ȘOLDĂNEȘTI.....	27
2.1. Specificul pieței imobiliare di Moldova.....	27
2.2. Caracteristica social-economica a raionului Șoldănești.....	32
2.3. Analiza statistică a bunurilor imobile locative și tranzacțiilor din raionul Șoldănești.....	37
III. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE LOCATIVĂ AMPLASAT ÎN RAIONUL ȘOLDĂNEȘTI STR. PĂCII 30/47.....	39
3.1. Identificarea și descrierea obiectului evaluării.....	39
3.2. Estimarea valorii de piață a obiectului evaluării.....	41
3.3. Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.....	50
CONCLUZII.....	52
BIBLIOGRAFIE.....	53
ANEXE.....	54
ANEXA 1 Actele cadastrale ale obiectului evaluat.....	54
ANEXA 2 Fotografii ale obiectului evaluării.....	60
ANEXA 3 Ofertele obiectelor analogice.....	64
ANEXA 4 Informația Băncii Naționale a Moldovei la data 10.05.2024.....	66

					UTM 731.5.009ME			
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data	EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE AMPLASATE ÎN RAIONUL ȘOLDĂNEȘTI	Litera	Coala	Coli
Elaborat	Creciu E.	<i>Creciu</i>					8	90
Conducător	Buzu O.	<i>Buzu</i>						
Consultant	Buzu O.	<i>Buzu</i>						
Contr. norm.								
Aprobat					UTM FCGC EDI-2005-AG			

INTRODUCERE

Evaluarea bunurilor imobiliare este o nouă direcție în știința și practica economică, apărută la noi relativ recent, pe la mijlocul anilor 90. În prezent în RM există circa 1,25 mln. unități locative, dintre care 39% sînt în localitățile urbane. Formarea fondului locativ în RM poartă amprenta politicii de asigurare cu spațiul locativ dusă de fosta URSS.

Această politică prevedea construcția industrializată de locuințe standard mai ales în orașe. Repartizarea acestor locuințe era centralizată, iar proprietarii de case nu aveau drepturi asupra terenurilor aferente, clădirilor de locuit. În prezent aproximativ 95 la sută din fondul locativ este privatizat. Fondul locativ în RM este destul de nou, adică o parte importantă din acest fond a fost construit în ultimii 30-35 de ani. Cu toate că fondul locativ este destul de nou, calitatea lui este joasă, starea tehnică și sanitară este foarte rea și continua să se agraveze. Încă o problemă de care se confruntă populația RM este supraaglomerarea fondului locativ.[1]

Problema evaluării imobilului locativ a fost și este pe larg dezvăluită în literatura de specialitate din străinătate. Problema indicată a fost abordată și de savanții din Republica Moldova care subliniază că într-o economie de piață anume valoarea de piață eficientizează dezvoltarea imobilului, anume ea este bază echitabilă pentru impozitare, anume ea permite o evaluare justificată a imobilului. O altă problemă, care apare în acest context, este netransparența prețurilor la tranzacțiile imobiliare. În contractul de vânzare-cumpărare se indică, de regulă, valoarea de inventar a apartamentului care constituie în unele cazuri doar circa 10% din valoarea de piață.

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 etc. Deoarece am trecut de la o economie centralizată la una de piață și bunurile imobile au început să facă parte din circuitul civil, a apărut problema determinării valorii lor de piață. [2]

Actualitatea temei reese din necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobiliare a apărut în procesul formării pieței imobiliare secundare, cînd s-au activizat operațiunile de vânzare, cumpărare, donație, gajare, obținerea unui credit de la bancă și multe altele. Ori de cate ori cumperi sau vinzi bunuri imobiliare, ai nevoie de o evaluare. Scopul evaluării este de a afla exact cat de mult valoreaza proprietatea, indiferent de tipul bunului imobil locativ apartament sau o casa pe pamant.

Evaluarea proprietății imobiliare este un proces complex și de lungă durată, care constă dintr-un șir de etape, fiecare dintre acestea cuprinzând un anumit set de operațiuni. Pentru a obține o evaluare fiabilă și corectă a bunurilor imobile, trebuie să se țină cont de toate principiile care stau la baza abordării prin cost, venit și piață. Raționamentul profesional care stă la baza

selectării rezultatului final și al stabilirii concluziei asupra valorii trebuie să aibă în vedere credibilitatea, relevanța și adecvarea informațiilor și ipotezelor luate în considerare la aplicarea metodelor de evaluare, în funcție de scopul evaluării.

Importat de reținut faptul că metoda veniturilor nu se utilizează la calculul valorii de piață din cauză că obiectul evaluării reprezintă un bun imobil locativ care nu generează venit și care nu reprezintă obiect al unui contract de arendă. De regulă, această metodă nu se utilizează pentru bunurile imobile locative din cauză că apartamentele și casele de locuit individuale sau alte obiecte cu destinație locativă reprezintă o necesitate primară în locuință și nu reprezintă un obiect care să genereze profit proprietarului, locuința este una din necesitățile instinctive a fiecărei persoane care tinde să o păstreze pe tot parcursul vieții sale.

Evaluarea bunurilor imobiliare este o activitate profesională complexă care necesită din partea evaluatorului un complex întreg de cunoștințe și deprinderi. Evaluatorul trebuie să cunoască bine legislația, să știe a aplica în mod corect metodele de evaluare, să aibă acces la informație sigură și completă privind piața imobiliară.

BIBLIOGRAFIA

1. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1998. nr.44-46.
2. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18 aprilie 2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr. 102 din 16.07.2002.
3. ALBU, Ion, ALBU, Svetlana. Analiza factorială a valorii imobilelor rezidențiale: Monografie. Chișinău: Tehnica-UTM, 2007. 128p. ISBN 978-9975-9888-5-8.
4. SANDUȚA, Tatiana. Evaluarea terenurilor: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4.
5. SANDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
6. Amplasarea și caracteristica social-economică raionului Șoldănești [citat 15.05.2024]. Disponibil: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Șoldănești>
7. Amplasarea Raionului Șoldănești [citat 15.05.2024]. Disponibil: <https://ro.wikipedia.org/wiki/%C8%98old%C4%83ne%C8%99ti>
8. Organizarea administrativ-teritorială a raionului Șoldănești [citat 15.05.2024]. Disponibil: <https://ro.wikipedia.org/wiki/%C8%98old%C4%83ne%C8%99ti>
9. Totalitatea tranzacțiilor și înregistrărilor în perioada 2020-2024 în raionul Șoldănești [citat 15.05.2023]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva>
10. Localizarea bunului imobil pe geoportal [citat 15.05.2024]. Disponibil: <https://geoportal.md/>
11. Colectarea obiectelor analogice [citat 16.05.2023]. Disponibil: <https://999.md/ro>
12. Statistica Teritorială 2022 (date despre locuințele din raionul Șoldănești). Disponibil: https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Statistica_teritoriala/Statistica_teritoriala_2022.pdf
13. Datele selectate din VIIIC(ICVR). Disponibil; <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-4-zhilye-obshhestvennye-kommunalnye-zdaniya-i-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/razdel-i-zhilye-zdaniya/tablica-26-zhilye-zdaniya-pjatijetazhnye-so-stenami-iz-krupnyh-blokov/>