



Digitally signed by
Library TUM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity
of this document

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

**FACULTATEA CONSTRUCȚII, GEODEZIE ȘI CADASTRU
DEPARTAMENTUL INGINERIE, MANAGEMENT ȘI
EVALUAREA IMOBILULUI**

Tatiana SANDUȚA

Teoria evaluării

Suport de curs

**Chișinău
Editura “Tehnica-UTM”
2019**

CZU 332.6(075.8)

S 20

Prezenta lucrare cuprinde noțiunile fundamentale ale teoriei evaluării bunurilor imobile, cadrul legislativ al evaluării bunurilor imobile, drepturile patrimoniale asupra bunurilor imobile, scopurile evaluării și principalele tipuri de valori, principiile și metodele de evaluare a bunurilor imobile.

Lucrarea este elaborată în conformitate cu planul de învățământ și programul de studii la disciplina *Teoria evaluării* pentru studenții anului 2, specialitatea 0731.5 *Evaluarea și dezvoltarea imobilului*, anului 4, specialitatea 0710.1 *Inginerie și management în construcții*, specialitatea 381.1 *Drept*.

Lucrarea poate fi utilizată pentru prelegeri și lecții practice la cursurile licențiate *Teoria evaluării*, *Evaluarea terenurilor*, *Evaluarea imobilului I și II* și în cadrul disciplinelor predate la nivel de masterat.

Autor: conf.univ., dr. Tatiana Sanduța

Recenzent: prof.univ., dr.hab. Svetlana Albu

DESCRIEREA CIP A CAMEREI NAȚIONALE A CĂRȚII

Sanduța, Tatiana.

Teoria evaluării: Suport de curs / Tatiana Sanduța; Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Construcții, Geodezie și Cadastru, Dep. Inginerie, Management și Evaluarea Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. – 228 p. : fig., tab.

Bibliogr.: p. 214-215 (23 tit.). – 50 ex.

ISBN 978-9975-45-566-4.

332.6(075.8)

S 20

Redactor Eugenia Balan

Bun de tipar: 08.02.19

Hârtie ofset.

Coli de tipar 14,25

Formatul 60x84 1/16

Tipar RISO

Comanda nr. 13

2004, UTM, Chișinău, bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, 168

Editura „Tehnica-UTM”

2045, Chișinău, str. Studenților, 9/9

ISBN 978-9975-45-566-4.

© UTM, 2019

CUPRINS

Introducere.....	6
1. Introducere în teoria evaluării bunurilor imobile.....	7
1.1. Scurt istoric și rolul evaluării în dezvoltarea economiei de piață a statului.....	7
1.2. Definiția <i>bun imobil</i>	8
1.3. Clasificarea bunurilor imobile.....	11
1.4. Particularitățile bunurilor imobile ca obiect de evaluare..	17
2. Drepturile de proprietate asupra proprietății imobiliare..	24
2.1. Formele dreptului de proprietate.....	24
2.2. Dreptul real și dreptul de proprietate.....	25
3. Principiile fundamentale de evaluare a bunurilor imobiliare.....	34
3.1. Definiția și rolul principiilor de evaluare a bunurilor imobile.....	34
3.2. Principii bazate pe considerentele proprietarului (utilizatorului).....	36
3.3. Principii determinate de exploatarea bunului imobil.....	38
3.4. Principiile determinate de acțiunea conjuncturii pieței imobiliare.....	42
3.5. Principiul celei mai bune utilizări (CMBU) a bunului imobil.....	46
4. Valoarea bunurilor imobile și tipurile ei de bază.....	51
4.1. Conceptele <i>cost</i> , <i>preț</i> și <i>valoare</i>	51
4.2. Scopurile de evaluare și tipurile de valori.....	54
4.3. Factorii de influență asupra valorii bunului imobil.....	65
5. Procesul de evaluare a bunurilor imobile.....	72
5.1. Etapa 1. Stabilirea termenilor de referință ai evaluării....	72
5.2. Etapa 2. Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare.....	81
5.3. Etapa 3. Analiza datelor.....	83
5.4. Etapa 4. Aplicarea abordărilor în evaluare.....	84
5.5. Estimarea valorii terenului.....	85
5.6. Etapa 6. Analiza rezultatelor și concluzia privind valoarea	88
5.7. Etapa 7. Raportarea.....	88

6.	Analiza pieței imobiliare.....	93
6.1.	Definiția și funcțiile pieței imobiliare.....	93
6.2.	Segmentarea pieței imobiliare.....	95
6.3.	Analiza pieței imobiliare.....	98
7.	Inspectarea și descrierea bunului imobil.....	104
7.1.	Inspectarea proprietății imobiliare.....	104
7.2.	Descrierea obiectului evaluării.....	105
8.	Acțiunea factorului timp asupra factorului valoare.....	112
8.1.	Valoarea viitoare a unității.....	112
8.2.	Valoarea prezentă a unității.....	115
8.3.	Valoarea prezentă a anuității.....	119
8.4.	Valoarea viitoare a anuității.....	123
8.5.	Rata de amortizare a unității (constanta ipotecară).....	127
8.6.	Factorul fondului de compensare.....	129
9.	Abordarea prin piață.....	135
9.1.	Metoda comparației directe a vânzărilor Particularitățile și domeniul de aplicare.....	137
9.2.	Etapele de aplicare a metodei comparației directe a vânzărilor.....	139
9.3.	Unitățile și elementele de comparație.....	141
9.4.	Tipurile și formele corecțiilor. Metodele de estimare a mărimii corecțiilor.....	153
10.	Abordarea prin venit.....	169
10.1.	Abordarea prin venit. Sensul economic și domeniul de utilizare.....	169
10.2.	Algoritmul de calcul al venitului operațional net.....	171
10.3.	Metoda capitalizării directe. Domeniul de utilizare și algoritmul de calcul.....	172
10.4.	Metode de calcul al ratei de capitalizare.....	174
10.5.	Metoda actualizării fluxurilor de numerar. Domeniul de utilizare și algoritmul de calcul.....	180
10.6.	Metode de calcul al ratei de actualizare.....	181
11.	Abordarea prin cost.....	185
11.1.	Metoda costului. Sensul economic și domeniul de utilizare.....	185
11.2.	Procesul de estimare a valorii de piață a bunurilor imobile prin metoda costului.....	186

11.3. Valoarea de reconstituire sau valoarea de înlocuire	
Structura. Metodele de calcul.....	187
11.4. Uzura fizică. Metodele de calcul.....	193
11.5. Deprecierea funcțională. Metodele de calcul.....	198
11.6. Deprecierea economică. Metodele de calcul.....	200
11.7. Deprecierea acumulată. Metodele de calcul.....	201
12. Analiza rezultatelor și concluzii privind valoarea.....	207
12.1. Procedura de reconciliere a rezultatelor evaluării și determinarea valorii finale conform legislației Republicii Moldova.....	207
12.2. Procedura analizei rezultatelor și concluzii privind valoarea conform Standardelor Internaționale de Evaluare.....	208
Încheiere.....	213
Bibliografie.....	214
Anexă. Tabele financiare.....	216

INTRODUCERE

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.

Conform Codului Civil al Republicii Moldova, articolul 288, „la categoria de bunuri imobile se raportează terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvatiche separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și orice alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor” [2].

Prin evaluare, în legislația Republicii Moldova se înțelege activitatea desfășurată de întreprinderile de evaluare, care constă în estimarea valorii de piață sau a altei valori a obiectului evaluării [4].

Cursul *Teoria evaluării* este una dintre disciplinele de bază, actualitatea căreia este condiționată de trecerea economiei naționale la economia de piață, dezvoltarea în Moldova a instituției de evaluare ca parte componentă a sistemului economic de piață.

Acest curs inițiază ciclul de discipline care asigură pregătirea studenților pentru activitatea profesională în sfera evaluării patrimoniului imobiliar.

Scopul cursului constă în pregătirea teoretică și formarea cunoștințelor fundamentale a studenților în domeniul noțiunilor de bază privind estimarea valorilor, studiul aparatului matematic și metodologic utilizate în activitatea de evaluare a bunurilor imobile.

Cursul de prelegeri va contribui la însușirea bazelor teoretice ale evaluării, terminologiei și metodelor de estimare a valorii bunurilor imobile de către studenți, cât și la formarea aptitudinilor practice în domeniul activității profesionale pe piața bunurilor imobile.

Cunoștințele și abilitățile obținute pe parcursul studierii disciplinei vor servi drept fundament pentru formarea profesională a studenților în cadrul următoarelor unități de curs: *Evaluarea terenurilor*, *Evaluarea imobilului*, *Impozitarea bunurilor imobile*.

BIBLIOGRAFIE

1. Constituția Republicii Moldova din 29.07.1994 // M.O. al R.M., nr.1 din 27.08.1994.
2. Codul civil nr.1107-XV din 06.06.2002 // M.O. al R.M. nr.82-86 din 22.06.2002.
3. Codul funciar nr.828 din 25.12.1991 // M.O. al R.M. nr.107 din 04.09.2001.
4. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002 // M.O. al R.M. nr.102 din 16.07.2002.
5. Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 // M.O. al R.M. nr.44-46 din 21.05.1998.
6. Legea R.M. cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr.523 din 16.07.1999 // M.O. al R.M. nr.124-125 din 11.11.1999.
7. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003 // M.O. al R.M. nr.177-181 din 15.08.03.
8. Hotărârea Guvernului R.M. indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacțiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donație, gaj, moștenire nr. 156 din 15.06.1997 // M.O. al R.M. nr. 143 din 03.07.1997.
9. Instrucțiunea Agenției Relațiilor Funciare și Cadastru cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor nr.112 din 22.06.2005 // M.O. al R.M. nr.142-144 din 28.10.2005.
10. Standard Moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău: Departamentul „Moldova-Standard”, 2004.
11. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2018. Editura ANEVAR, 2018.
12. СН 53-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания

- зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М.: Госкомархитектуры, 1990.
13. ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий. Госгражданстрой. – М.: Прейскурантиздат, 1988.
 14. Albu Svetlana. Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie). - Chișinău: UTM, 2009. – 184 p.
 15. Albu Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. - 171 p.
 16. Bazele evaluării. București: Editura ANEVAR, 2016. – 104 p.
 17. Buzu Olga, Matcov Angela. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică. – Chișinău: F.E.P. Tipografia centrală, 2003. – 258 p.
 18. Bîtcă Ion. Drept civil: Note de curs. – Chișinău: USM, 2013. -102 p.
 19. Herbei Roxana. Evaluarea bunurilor imobile. Îndrumător de laborator. Petroșani, 2013. - 85 p.
 20. Sanduța Tatiana. Evaluarea terenurilor: Practicum. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2017. - 196 p.
 21. Sanduța Tatiana. Teoria evaluării: Culegere de teste și probleme. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2018. - 115 p.
 22. Ursu Viorica. Drepturile patrimoniale: Suport de curs. - Chișinău: Tehnica-UTM, 2015. – 112 p.
 23. Александров Вячеслав. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости / СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. – 330 с.