



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

**Culegere de teste
și probleme**

**Chișinău
Editura “Tehnica–UTM”
2018**

Prezenta lucrare cuprinde culegere de teste și probleme ale evaluării bunurilor imobile conform legislației în vigoare.

Testele și problemele sunt formulate astfel încât să dezvolte competențe profesionale, inclusiv cunoștințe, abilități și aptitudini.

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* și anului 4 specialitatea *Inginerie și management în construcții*.

Lucrarea poate fi utilizată pentru lecțiile practice la cursul licențiat **Teoria evaluării, Evaluarea terenurilor, Evaluarea imobilului I și II** și în cadrul disciplinelor predate la nivel de masterat.

Autor: conf.univ., dr. Tatiana Sanduța

Redactor responsabil: prof.univ., dr.hab. Svetlana Albu

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

© Sanduța Tatiana, 2018

© UTM, 2018

CUPRINS

	Introducere	4
1	Întroducere în teoria evaluării bunurilor imobile	6
2	Principiile fundamentale de evaluare a bunurilor imobile	10
3	Valoarea bunurilor imobile și tipurile de bază ale acesteia	14
4	Procesul de evaluare a bunurilor imobile	19
5	Acțiunea factorului timp asupra valorii bunului imobil	26
6	Abordarea prin piață	38
7	Abordarea prin venit	55
8	Abordarea prin cost	72
9	Reconcilierea rezultatelor evaluării bunurilor imobile	91
10	Cea mai bună utilizare (CMBU) a bunului imobil	102
	Încheiere	113
	Bibliografie	114

ÎNTRUDUCERE

Proprietatea imobiliară formează baza bogăției naționale. În general, reprezintă mai mult de 50% din averea mondială, este o resursă economică importantă și joacă rolul aceluși mediu spațial în care se desfășoară orice activitate umană.

Conform Codului Civil al Republicii Moldova, articolul 288 „la categoria de bunuri imobile se rapoartă 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 acesta, adică bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor ” [1].

Prin evaluare, în legislația din R. Moldova, se înțelege activitatea desfășurată de întreprinderile de evaluare, care constă în estimarea valorii de piață sau a altei valori a obiectului evaluării [2].

„Teoria evaluării” – disciplină, 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.

Această disciplină inițiază ciclul de discipline care asigură pregătirea studenților către activitatea profesională în sfera evaluării patrimoniului imobiliar.

Scopul acestei lucrări metodice este a asista studentul în pozițiile teoretice, metodice și aplicate ale teoriei evaluării a bunurilor imobile.

Obiectivul principal al lucrării este asigurarea studentului cu un set de informație care să permită înțelegerea valorii activității de evaluare, pregătirea pentru activitatea practică privind evaluarea bunurilor imobile, folosind teste și probleme.

Prezenta lucrare cuprinde un set de teste și probleme care acoperă principalele aspecte teoretice și aplicate în evaluarea bunurilor imobile.

Complexul testelor și problemelor este elaborat în baza situațiilor tipice conform legislației în vigoare. Noțiunile de bază și metodele recomandate sunt adaptate la condițiile practice a activității de evaluare în Moldova și corespund Standardelor Internaționale de Evaluare.

Pentru fiecare temă sunt elaborate teste și probleme, care pot fi utilizate pentru lecțiile practice și autoevaluarea cunoștințelor studenților.

Testele și problemele oferite vor ajuta studenții să însușească bazele teoretice ale evaluării, terminologia și metodele de estimare a valorii bunurilor imobile, cât și formarea aptitudinilor practice în domeniul activității profesionale pe piața bunurilor imobile.

În acest scop vor fi un suport important la pregătirea studenților în domeniul studiat și un suport de recapitulare și verificare a cunoștințelor dobândite pe parcursul studierii cursului.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil nr.1107 din 06.06.2002 / MO al RM nr.82-86 din 22.06.2002.
2. Legea RM cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998 / MO al RM nr.44-46 din 21.05.1998.
3. Legea RM cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002 / MO al RM nr.102 din 16.07.2002.
4. Hotărârea Guvernului RM despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003 / MO al RM nr.177-181 din 15.08.03.
5. Hotărârea Guvernului RM 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 / MO al RM nr.043 din 03.07.1997.
6. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2011, Editura ANEVAR, 2017.
7. Ghiduri de evaluare. Ghiduri metodologice de evaluare 2012, Editura ANEVAR, 2012.
8. Standard moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău: Departamentul „Moldova – Standard”, 2004.
9. СН 53-88 (р). Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения. – М. : Госкомархитектуры,1990.
10. ВСН 53-86 (р). Правила оценки физического износа жилых зданий.Госгражданстрой. – М.: Прейскурантиздат, 1988.

11. Albu Svetlana. Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie). - Chișinău: UTM, 2009. – 184 p.
12. Albu Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2014.-171 p.
13. Bazele evaluării. ANEVAR. BUCUREȘTI, 2012. - 95 p.
14. Buzu Olga. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică/Olga Buzu, Angela Matcov. -Ch., 2003 (F.E.P. „Tipogr. centrală”). – 258 p.
15. Nancu Dumitru. Evaluarea economică și financiară a întreprinderii. – Constanța: Universitatea Ovidiu, 2012. –139 p.
16. Sanduța Tatiana. Evaluarea terenurilor: Practicum.– Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. - 196 p.
17. Ursu Viorica. Drepturile patrimoniale: Suport de curs. - Chișinău: Tehnica-UTM, 2015 – 112 p.