



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Evaluarea bunurilor imobile cu destinația locativă în
localitățile urbane în scopul impozitării: starea actuală,
probleme și perspective**

Student:

Mazniuc Alina

Coordonator:

conf. univ., dr. hab. Buzu Olga

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE.....	12
1 ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII.....	15
1.1 Metodologia privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării	15
1.2 Esența evaluării masive și etapele procesului de evaluare	19
1.3 Reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării	27
2 STAREA ACTUALĂ ȘI PROBLEMELE ÎNTÂMPINATE ÎN CADRUL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII ȘI CĂILE DE SOLUȚIONARE.....	35
2.1 Starea actuală a evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării și problemele întâmpinate.....	35
2.2 Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară 2019-2024.....	39
2.3 Căile de îmbunătățire a organizației de evaluare în scopul impozitării	45
3 EVALUAREA APARTAMENTULUI AMPLASAT ÎN ORAȘUL FLOREȘTI STR MIRON COSTIN 21 AP 3 ȘI CONTRAPUNEREA VALORII DE PIAȚĂ CU VALOREAE STIMATĂ.....	49
3.1 Premisele și sinteza evaluării	49
3.2 Descrierea obiectului evaluării și analiza pieței imobiliare.....	49
3.2.1 Identificarea obiectului evaluării.....	50
3.2.2 Analiza pieței a apartamentelor din orașul Florești.....	53
3.3 Metodologia evaluării	60
3.3.1 Estimarea valorii obiectului prin metoda comparativă a vânzărilor.....	62
3.3.2 Estimarea valorii obiectului prin metoda cheltuielilor.....	66
3.4 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale.....	73
CONCLUZII.....	77
BIBLIOGRAFIE.....	79
ANEXE.....	82
Anexa 1 Copia dosarului de inventariere.....	82
Anexa 2 Descrierea obiectului evaluării.....	84
Anexa 3 Cursul valutar de pe situl web Băncii Naționale a Moldovei la data evaluării - 20.04.2023.....	85
Anexa 4 Informație privind fondul locativ în r-ul Florești 2017-2021 din Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova.....	86

Anexa 5 Caracteristica bunurilor imobile analogi preluate pentru utilizarea abordării prin piață.....	87
Anexa 6 Informația din Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a clădirilor și edificiilor construite în Republica Moldova.....	89
Anexa 7 Pozele apartamentului ce a fost obiectul evaluării amplasat în orașul Florești str. Miron Costin 26 ap. 3	90

					UTM 731.5.008 ME						
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data	Evaluarea bunurilor imobile cu destinația locativă în localitățile urbane în scopul impozitării: starea actuală, probleme și perspective						
Elaborat		Mazniuc A.	<i>Mazniuc</i>						litera		
Coordonator		Buzu O.	<i>Buzu</i>								
Consultant		Buzu O	<i>Buzu</i>								
Contr. norm.											
Aprobat		Albu S			UTM Construcții, Geodezie și Cadastru EDI- 1904						

Rezumat

**la teza de licență cu tema: „Evaluarea bunurilor imobile cu destinația locativă în localitățile urbane în scopul impozitării: starea actuală, probleme și perspective”
a studentei gr. EDI -1904 specialității „Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului”**

Mazniuc Alina

Scopul lucrării este de a analiza și de a interpreta conceptele privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, cât și de a constata anumite lacune, coliziuni, inexactități referitoare la subiectul supus investigației științifice, de a formula propuneri și recomandări.

În capitolul 1 „ **ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII**”, sunt prezentate conceptele generale privind metodologia evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, este cercetată esența evaluării masive și etapele, sunt analizate considerațiile privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

Capitolul 1 „ **PROBLEMELE ÎNTÂMPINATE ÎN CADRUL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII ȘI CĂILE DE SOLUȚIONARE**”, este prezentată starea actuală a evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării și problemele întâmpinate, este analizat Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară 2019-2024, sunt elaborate căile de îmbunătățire a organizației de evaluare în scopul impozitării.

Capitolul 3 „ **EVALUAREA APARTAMENTULUI AMPLASAT ÎN ORAȘUL FLOREȘTI STR MIRON COSTIN 21 AP 3 ȘI CONTRAPUNEREA VALORII DE PIAȚĂ CU VALOREA STIMATĂ**”, în cadrul acestui capitol este realizat un studiu practic privind evaluarea imobilului cercetat în scopul impozitării.

Teza dată este elaborată în scopul demonstrării cunoștințelor teoretice și abilităților practice de participare în procesul de evaluare a studiului pieții imobiliare. Cuprinde cercetări efectuate de autor în domeniul specificului evaluării bunurilor imobile cu destinație locativă în scopul impozitării și un aspect practic ce conține evaluarea bunului imobil locativ, apartamentului amplasat în or. Florești str. Miron Costin 21. Evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă s-a efectuat în conformitate cu legislația în vigoare și conform metodologiei de evaluare a bunurilor imobile.

Teza de licență conține 19 Tabele, 16 Figuri, 27 Surse Bibliografice, 7 Anexe și este expusă în 70 de pagini.

Summary

to the bachelor's thesis with the topic : "Valuation of rental property in urban localities for taxation purposes: current status, problems and prospects" of student gr. EDI -1904 of the specialization: " Evaluation and Development of Real Estate " Mazniuc Alina

The aim of the paper is to analyze and interpret the concepts of real estate valuation for taxation purposes, as well as to note certain gaps, collisions, inaccuracies related to the subject under scientific investigation, to formulate proposals and recommendations.

In the chapter 1 „ GENERAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS OF ASSESSING PROPERTY FOR TAXATION PURPOSES", the general concepts of the methodology of assessing property for taxation purposes are presented, the essence of mass valuation and the stages are investigated, considerations of revaluation of property for taxation purposes are analysed.

Chapter 2 „ PROBLEMS EXPERIENCED IN THE ASSESSMENT OF PROPERTY FOR TAXATION PURPOSES AND WAYS OF SOLUTION", the current state of the assessment of real estate for taxation purposes and the problems encountered are presented, the Draft of Land Registration and Assessment 2019-2024 is analyzed, ways of improving the assessment organization for taxation purposes are elaborated.

Chapter 3 „ ASSESSMENT OF PROPERTY IN FLORESTI STR MIRON COSTIN 21 AP 3 AND THE MARKET VALUE AGAINST THE ESTIMATED VALUE ", in this chapter a practical study on the assessment of the researched property for taxation purposes is carried out.

The given thesis is elaborated in order to demonstrate theoretical knowledge and practical skills of participation in the process of valuation. of the real estate market study. It includes research carried out by the author in the field of the specifics of the valuation of rental real estate for the purpose of taxation and a practical aspect containing the valuation of the rental real estate, apartment located in the Floresti street Miron Costin 21. The valuation of real estate for rental purposes was carried out in accordance with the legislation in force and in accordance with the methodology of real estate valuation.

The thesis contains 19 Tables, Figures, 16 Bibliographical Sources, 7 Annexes and is presented in 70 pages.

INTRODUCERE

Actualitatea și importanța temei. În studiul de față ne-am propus să abordăm o temă de actualitate și anume – evaluarea bunurilor imobile în localitățile urbane în scopul impozitării: starea actuală, probleme și perspective. Problemele impozitării sunt în mod tradițional printre cele mai acute subiecte discutabile care este în centrul atenției atât a statului, cât și a societății. Cadastrul, înregistrarea și procesul de evaluarea bunurilor imobile până în anii 90, în Republica Moldova, se dezvoltau fiecare separat, conform cadrului juridic existent. În perioada dată se dezvoltă cadastrul funciar, acesta reflectând ariile pe care erau amplasate localitățile, bazinele de apă, pădurile și terenurile cu destinație agricolă. Înregistrarea bunurilor imobile s-a efectuat numai în localitățile urbane și doar a proprietăților imobiliare rezidențiale (apartamentelor, caselor de locuit individuale). Scopul evaluării bunurilor imobile constituia asigurarea acestora. În 1994, în rezultatul reformelor instituționale îndeplinite, în Republica Moldova se înființează un organ nou al administrației publice centrale, subordonat direct Prim-ministrului – Agenția de Stat Geodezie, Cartografie și Cadastru. Din acest an au demarat lucrările pregătitoare, iar din anul 1998 a început crearea cadastrului multifuncțional al bunurilor imobile. Conform legislației, în Republica Moldova, cadastrul reprezintă un sistem unic multifuncțional de înregistrare de stat a bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor, de estimare a valorii acestora. [1]

Scopuri principale a creării cadastrului se referă la următoarele:

- ✓ identificarea, descrierea, înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor; protejarea intereselor publice și private în raporturile juridice privind bunurile imobile;
- ✓ crearea unui sistem de protejare a titularilor de drept asupra obiectelor imobiliare;
- ✓ crearea unui sistem deschis de informare a participanților pieței imobiliare, a autorităților administrației publice, inclusiv a organelor fiscale.

Definirea principalelor elemente ale impozitului, inclusiv obiectul impozitării, sursa de impozitare, baza de impozitare, rata și beneficiile sunt o modalitate de a rezolva problemele întâmpinate în procesul evaluării. Impozitele imobiliare ocupă un loc special în sistemul fiscal. Certitudine vizuală, stabilitate și existență pe termen lung, înregistrare obligatorie de stat, precum și înaltă parametrii de cost formați în condițiile pieței libere, predeterminați interesul crescut Pentru a rezolva aceste probleme, este nevoie de cercetări privind evaluarea proprietății ca sistem, inclusiv aspectele conceptuale și metodologice, la nivelul instituțiilor naționale. Rezolvarea problemei evaluării proprietății este o problemă științifică, care necesită cercetări suplimentare în contextul unei economii dezechilibrate. Este necesar să se dezvolte un mecanism de implementare pe modelul țărilor dezvoltate, care să asigure instituirea unui sistem național și eficient de evaluare. În prezent, este necesar să se dezvolte

conceptul de evaluare a proprietății în scopuri fiscale ca bază pentru formarea unei baze fiscale pe baza cerințelor valorii de piață. Dezvoltarea socială și economică a teritoriului.

În Republica Moldova doar, la mijlocul anilor 1990 a apărut evaluarea bunurilor imobiliare ca direcție nouă în știința și practica economică. Tranziția de la o economie centralizată la o economie de piață și faptul că bunurile imobiliare au devenit parte a circuitului civil au dat naștere la problema determinării valorii de piață a acestora. Necesitatea de a calcula valoarea de piață a bunurilor imobiliare a apărut atunci când s-a format o piață secundară a bunurilor imobiliare și au devenit active tranzacții precum cumpărarea și vânzarea, donațiile, gajurile și împrumuturile bancare. Astfel, calcularea valorii de piață ocupă o poziție foarte importantă pentru succesul economiei. Prin urmare, subiectul dat este de actualitate și este important să fie studiat

Scopul și obiectivele propuse în teză. Sarcinile formulate în scopul atingerii obiectivelor este de a elabora recomandări practice, ținând cont de domeniul vizat – evaluarea bunurilor imobile locative în localitățile urbane în scopul impozitării. Scopul lucrării este de a analiza și de a interpreta conceptele privind evaluarea bunurilor imobile, cât și de a constata anumite lacune, coliziuni, inexactități referitoare la subiectul supus investigației științifice, de a formula propuneri și recomandări.

Obiectivele lucrării:

1. Prezentarea aspectelor generale și metodologice privind evaluarea bunurilor imobile locative în scopul impozitării;
2. Prezentarea metodologiei privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării;
3. Prezentarea esenței evaluării masive și etapele procesului de evaluare;
4. Cercetarea problemelor întâmpinate în cadrul evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării și căile de soluționare;
5. Desfășurarea unui studiu practic privind evaluarea unui imobil;
6. Prezentarea căilor de îmbunătățire a organizației de evaluare în scopul impozitării.

Gradul de investigație a temei tezei au constituit-o conceptele, propunerile, publicațiile, experiența și cunoștințele vaste ale îndrumătorilor contemporani, precum: conf. univ., dr. hab. Buzu Olga, etc.

Suportul metodologic și teoretic – științific al lucrării. Metodologia de cercetare - cercetarea științifică, studiul monografiilor, revistelor de specialitate, realizarea vastelor cercetări privind domeniul vizat. În ceea ce privește metodologia, pentru a atinge scopul și obiectivele enunțate mai sus, în procesul elaborării lucrării, am selectat materialul doctrinar, folosindu-mă de metodele consacrate ale cercetării științifice:

- metoda logică a fost folosită în vederea sintezei punctelor de vedere ale autorilor menționați cu privire la tema investigată, precum și în expunerea concluziilor proprii;
- metodele cantitative au permis sistematizarea doctrine relevante pentru tema abordată, permițând inventarierea acestora în mod temeinic
- metoda comparativă a fost utilizată pentru a cerceta evoluția reglementărilor juridice privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării în Republica Moldova, de la declararea ca stat independent și până în prezent.

Sumarul compartimentelor tezei. Scopul și sarcinile cercetării au prefigurat structura lucrării, care constă din introducere, trei capitole, concluzii, lista surselor bibliografice și anexe.

În primul capitol „**ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE LOCATIVE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII**”, sunt prezentate conceptele generale privind metodologia evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, este cercetată esența evaluării masive și etapele, sunt analizate considerațiile privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

Capitolul II „**PROBLEMELE ÎNTÂMPINATE ÎN CADRUL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII ȘI CĂILE DE SOLUȚIONARE**”, este prezentată starea actuală a evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării și problemele întâmpinate, este analizat Proiectul de Înregistrare și Evaluare Funciară 2019-2024, sunt elaborate căile de îmbunătățire a organizației de evaluare în scopul impozitării.

Capitolul III „**EVALUAREA APARTAMENTULUI AMPLASAT ÎN ORAȘUL FLOREȘTI STR MIRON COSTIN 21 AP 3 ȘI CONTRAPUNEREA VALORII DE PIAȚĂ CU VALOREA ESTIMATĂ**”, în cadrul acestui capitol este realizat un studiu practic privind evaluarea imobilului cercetat în scopul impozitării.

În **concluzii** sunt formulate concluziile generale asupra temei studiate.

BIBLIOGRAFIE

1. Hotărârea Guvernului nr. 670 din 06 iunie 2003 despre aprobarea Programului de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr 123-125 din 20. 06. 2003, art. 744.
2. Legea R. Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al R. M. nr. 102 din 16.07.2002.
3. BUZU O. *Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării în Republica Moldova: situația actuală și perspective de dezvoltare*. Buletinul științific al Universității de Stat” Bogdan Petriceicu Hasdeu” din Cahul, Seria” Științe economice” № 2 (10), 2013, p.21-31
4. BOTNARENCO I. *Cadastru bunurilor imobile în Republica Moldova*. Chișinău. Pontos. 2012. 325 p. ISBN 978-9975-62-311-7.
5. TURCULEȚ, M. *Bunuri imobiliare – inventarierea evaluarea și înregistrarea lor*. Universitatea Agrară a Moldovei. Chișinău 2003. 287 p. ISBN 198-543-213-098-6
6. БУЗУ О. *Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы*. Кишинэу: TehnicaInfo, 2012. 128 с. ISBN 123-876-12-76-342
7. Proiectul Înregistrare și Evaluare Funciară. Agenția Servicii Publice. [citat 9.04.2023].Disponibil:https://www.asp.gov.md/sites/default/files/pief/date-generale/rapoarte-de-progres/2022/RAPORT_PIEF-SEMIANUAL_ian-iunie-2022-final.pdf
8. BUZU O., GUȚU V., GUȚU D. *Problemele actuale în domeniul studierii cadastrului și evaluării bunurilor imobile*. În: Studia Universitatis. Seria: Științe sociale, 2010, nr.3(33), p.106 – 127. ISSN 1857-2081.
9. HOTĂRÂRE Nr. 827 din 18-11-2020 Cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: În Monitorul Oficial Nr. 313-317 art. 990
10. ASP: Agenția Servicii Publice. Banca Centrală de Date, © 2023 [citat 25.04.2023]. Disponibil : <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:2962674768588145>
11. 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.
12. 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.

13. Legea Republicii Moldova nr. 1543 din 25.02.1998 cu privire la cadastru. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 1998, nr.44-46, art.318.
14. ALBU S. *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii (monografie)*. Chișinău: UTM, 2009. 184 p. ISBN 978-9975-941-53-2.
15. ALBU I. *Analiza factorială a imobilului locativ tipizat*. Chișinău 2006. 126 p. ISBN 0-304-31674-1.
16. BOTNARENCO I. *Cadastru bunurilor imobile în Republica Moldova*. Chișinău. Pontos. 2012. 325 p. ISBN 978-9975-62-311-7.
17. GUȚU V. *Cadastrul bunurilor imobile. Vol.V Evaluarea bunurilor imobile*. Chișinău 2003.198 p. ISBN 134-87-453-987-324
18. АЛЕКСАНДРОВ В. *Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости / СПб.: СтройИздат СЗ, 2010. 330 с. ISBN 134-865-321-98-56*
19. BUZU O. Development of Ad Valorem Real Property Taxation System in Moldova
In: *Eurasian Journal of Economics and Finance (Turkey)*, ISSN 2148/0192. 2014, V.2, Issue 3, p. 79 -88.
20. ECKERT J. Globalization of the Property Tax: Critical Questions Related to Tax Reform in Eastern Europe// World Bank materials
21. BUZU O. , MCCLUSKEY W. Real property assessment and taxation in the Republic of Moldova, RCD Franzsen – 2012
22. БУЗУ О. *Оценка имущества для налогообложения в контексте международных стандартов*. Studia Universitatis Moldaviae (Seria Științe Exacte și Economice), 2011 p.195-202. ISSN 1857-2073
23. БУЗУ О. *Институциональные аспекты оценки недвижимого имущества в составе многоцелевого кадастра*. Cadastru și Drept, 2013 p.152-156 CZU: 332.6(478)
24. ICVR: Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a clădirilor și edificiilor construite în Republica Moldova. Informația obiectului analogic din ICVR. [citată 22.04.2023]. Disponibil la: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-28-zhilye-obshhestvennye-i-kommunalnye-zdaniya-bytovogo-obsluzhivaniya/otdel-i-zhilye-zdaniya/1-zhilye-zdaniya-s-polnometrazhnymi-kvartirami/tablica-12-zhilye-zdaniya-dvuhjetazhnye-kirpichnye/>
25. BNS: Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Informația privind fondul locativ din orașul Florești, © 2023 [citată 25.04.2023]. Disponibil la: <https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala>

20sociala__06%20LOC__LOC010/LOC010100reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802

26. BNM: Banca Națională a Moldovei. Informația privind cursul valutar pentru data 20.04.2023. © 2023 [citat 20.04.2023]. Disponibil: <https://www.bnm.md/>

27. Marketplace 999.md. Colectarea ofertelor a apartamentelor din orașul Florești, © 1999-2023 [citat 20.04.2023]. Disponibil: https://999.md/ru/list/real-estate/apartments-and-rooms?hide_duplicates=no&cadastral_number=no&applied=1&show_all_checked_childrens=no&ef=32,33&eo=12900,13859,12912,12885,12911&o_32_8_12911=12913&aof=32&o_33_1=77

6