



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA IMOBILULUI PENTRU GARANTAREA
ÎMPRUMUTULUI**

Student: Pislaru Catalin-Mihai

**Coordonator: Moraru Angela
lect. univ. dr.**

Chișinău, 2024

REZUMAT

Teza cu titlul "EVALUAREA IMOBILULUI PENTRU GARANTAREA ÎMPRUMUTULUI", înaintată de către Pîslaru Catalin Mihai, in domeniul evaluării bunurilor Imobile. Chisinau 2024.

Structura tezei: lucrarea contine: adnotare, introducere, trei capitole, concluzii generale si recomandari, bibliografie, anexe.

Cuvinte cheie: Evaluare, gaj, bun imobil, credit, ipotecă, garanție, evaluator, valoare.

Scopul si obiectivele lucrării: Scopul lucrării îl constituie cercetarea aspectelor ce țin de activitatea de evaluare a garnțiilor pentru credite, care sunt principiile , metodele și tehnicile de evaluare aplicate pentru această categorie de bunuri, evidențierea standardelor naționale și internaționale în ceea ce privește practicile autohtone în activitatea evaluatorilor din instituțiile de creditare și elaborarea unui raport de evaluare în coformitate cu cerințele băncii pentru estimarea valorii de piață în scop de garantare a împrumutului.

Pentru a respecta toate cerintele de baza fata de teza de master, si a efectua cât mai calitativ și veridic lucrarea dată, aceasta a fost structurată în 3 capitole, care curpind:

Capitolul I – ASPECTE TEORETICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR MOBILE

Capitolul II - GAJUL, IPOTECA, ANALIZA OFERTELOR CREDITARE, ANALIZA PIEȚII BANCARE

Capitolul III - PROCESUL DE EVALUARE AL GARANȚIILOR ÎN CADRUL OTP BANK SA

Ultimul compartiment al tezei date cuprinde sinteza rezultatelor obținute, concluzii asupra studiilor efectuate și recomandări.

ANNOTATION

Title: "PROPERTY EVALUATION FOR LOAN GUARANTEE", submitted by Catalin Mihai Pîslaru, in the field of real estate appraisal. Chisinau 2024.

Thesis structure: The thesis comprises: abstract, introduction, three chapters, general conclusions and recommendations, bibliography, appendices.

Keywords: Evaluation, collateral, real estate, loan, mortgage, guarantee, appraiser, value..

Purpose and objectives of the work: The purpose of the thesis is to research aspects related to the evaluation of collateral for loans, including the principles, methods, and techniques of evaluation applied to this category of assets, highlighting national and international standards regarding domestic practices in the activity of appraisers from lending institutions, and preparing an evaluation report in accordance with the bank's requirements for estimating the market value for loan guarantee purposes.

To meet all the basic requirements for a master's thesis and to perform the given work as qualitatively and truthfully as possible, it has been structured into 3 chapters, which include:

Chapter I - THEORETICAL ASPECTS REGARDING THE EVALUATION OF MOVABLE ASSETS

Chapter II - COLLATERAL, MORTGAGE, CREDIT OFFERING ANALYSIS, BANKING MARKET ANALYSIS

Chapter III - THE EVALUATION PROCESS OF COLLATERAL WITHIN OTP BANK SA

The final section of the thesis provides a synthesis of the obtained results, conclusions on the conducted studies, and recommendations.

CUPRINS

INTRODUCERE	13
1. ASPECTE TEORETICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR MOBILE	15
1.1 Aspecte de bază cu privire la evaluarea bunurilor imobile.....	15
1.2 Informația necesară pentru evaluarea BI, sursele de informație.	25
1.3 Caracteristica generală a metodelor de evaluare. Alegerea metodelor în funcție de tipurile bunului imobil și scopul evaluării.....	27
2. GAJUL, IPOTECA, ANALIZA OFERTELOR CREDITARE, ANALIZA PIETII BANCARE	36
2.1 Creditul ipotecar.....	36
2.2 Analiza pieții creditelor imobiliare	41
3. PROCESUL DE EVALUARE AL GARANȚIILOR ÎN CADRUL OTP BANK SA	47
3.1 Procesul general de management al garanțiilor.	47
3.2 Procesul de evaluare aferent proprietăților imobiliare	49
3.3 Conținutul Raportului de Evaluare, relațiile companiilor de evaluare cu Banca	54
3.4 Evaluarea unui depozit frigorific din r-nul Ungheni, com. Zagarancea, extravilan în scopul garantării împrumutului.....	60
3.4.1 Sinteza evaluării.....	60
3.4.2 Dispoziții generale	61
3.4.3 Analiza pieții imobiliare.....	66
3.4.4. Porcesul de evaluare.....	69
3.4.5. Metodologia evaluării.....	72
3.4.6 Determinarea valorii de lichidare	91
CONCLUZII	94
Bibliografie	95
ANEXE	97

INTRODUCERE

Procesul de evaluare are drept obiectiv stabilirea valorii de piață, a valorii de circulație a bunurilor, activelor și întreprinderilor, el constituie un instrument de orientare a operatorilor economici în spațiul economic al țării.

În cadrul economiei de piață fiecare om are dreptul să vândă și să cumpere, însă un vânzător niciodată nu va vinde proprietatea sa cu un preț mai mic, decât o altă proprietate care are aceleași caracteristici și la fel și un comparator, nu va plăti niciodată pe un bun mai mult decât el costă în realitate, astfel anume valoarea de piață va estima cel mai corect prețul la care acest bun va fi vândut sau cumpărat.

Procesul care permite de a determina valoarea bunului la o dată concretă ținând cont de diverși factori care influențează este – procesul de evaluare.

Evaluarea proprietății este efectuată de evaluatori profesioniști care își dezvoltă raționamentul, ghidându-se în primul rând pe standardele de evaluare și simulând procesul de stabilire a prețurilor de către părți într-o tranzacție ipotetică de cumpărare și vânzare a proprietății. Valoarea proprietății este întotdeauna determinată la o anumită dată de evaluare. Data evaluării este data la care se referă opinia evaluatorului asupra valorii imobilului și poate fi diferită de data la care se efectuează procedura de evaluare sau se întocmește raportul de evaluare. Evaluatorii experimentați de mașini și echipamente sunt și colecționari profesioniști de fapte și informații. Aceștia sunt observatori pătrunzători și investigați neobosiți care nu se lasă ușor intimidați de lipsa ocazională a informației precise despre procesul sau în privința mașinilor și echipamentelor pe care sunt solicitați să le evalueze. Ei știu că dacă clasificările și descrierile lor în privința proprietății în cauză sunt corecte, vor dispune de informația necesară pentru a efectua evaluarea și a găsi concluziile care susțin valoarea.

Există în general trei abordări recunoscute ale evaluării: costul, comparația vânzărilor și venitul. Aceste abordări sunt larg acceptate de instituții financiare, instanțe de judecată, agenții guvernamentale, companii și de publicul larg. Circumstanțele evaluării, care implică un anumit activ, pot să nu permită aplicarea și corelarea tuturor celor trei abordări ale evaluării. USPAP impune evaluatorilor să ia în considerare toate cele trei abordări ale evaluării și să decidă care dintre ele este sau sunt aplicabile situației în cauză.

Deprecierea este un alt termen pe care evaluatorii îl folosesc într-o altă accepțiune față de restul persoanelor. Conceptul de depreciere în evaluare este diferit de conceptul contabil al amortizării. Deprecierea, în scopurile evaluării, reprezintă pierderea estimată în valoare a unui activ comparativ cu un activ nou. Această diminuare în valoare poate fi cauzată de combinația dintre uzura fizică, deprecierea funcțională și cea economică (sau externă), pe de altă parte, amortizarea contabilă este un proces de alocare a costului.

Rezultatele obtinute in urma lucrarilor de evaluare se prezinta sub forma unui raport de evaluare - care reprezinta un document care explica procesul analitic intreprins de evaluator pe parcursul evaluarii si care prezinta explicit informatia utilizata in analiza, de asemenea descrie rezultatele analizei, ipotezelor si calculele care au condus la formarea opiniei privind valoarea estimata.

Scopul lucrarii este de a evalua un imobil pentru al il utiliza in post de gaj, pentru un credit bancar.

Pentru a respecta toate cerintele de baza fata de raportul de evaluare, si a determina cit mai just valoarea utilajului, raportul dat a fost structurat in 3 capitole, care curpind:

Capitolul I – „ASPECTELE TEORETICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL GARANTĂRII ÎMPRUMUTURILOR” - redă conceptual de bun Imobil, prezintă studierea legislației în domeniu, organizarea și clasificarea tuturor bunurilor imobile dupa anumite criterii.

Capitolul II - „GAJUL, IPOTECA, ANALIZA OFERTELOR CREDITARE, ANALIZA PIEȚII BANCARE”- este prezentat conceptul de gaj si tipurile acestuia, modalitatile si scopurile evaluarii bunurilor mobile.

CAPITOLUL III - „PROCESUL DE EVALUARE AL GARANȚIILOR ÎN CADRUL OTP BANK”- este prezezentat cum evaluatorul prin intermediul prevederilor, normativelor și legislație analizează garanțiile propuse este evaluat un depozit frigorific cu utilaj încorporata pentru garantarea împrumutului.

Ultimul compartiment al tezei date cuprinde sinteza rezultatelor obținute, concluzii asupra studiilor efectuate și recomandări.

Bibliografie

Acte legislative:

1. Codul Civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002. M.O. al R.M., nr. 82
- 86 din 22.06.2002
 2. Codul Fiscal al Republicii Moldova. Nr. 1163-XIII din 24.04.97
 3. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare Nr 989-XV din 18.04.2002
 4. Legea R.M. Cu privire la gaj, nr. 838 din 23.05.96. M.O. al R.M., nr. 61-62/601 din 20.09.1996;
 5. Legea cu privire la asigurări nr. 407-XVI din 21.12.2006
 6. Legea Republicii Moldova cu privire la leasing Nr.731 din 15.02.96
 7. Legea privind societățile cu răspundere limitată Nr. 135 din 14.06.2007
 8. Hotărârea Guvernului R.Moldova. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr. 958 din 04.08.2003;
 10. Standardul Republicii Moldova SM 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului.
 11. Standardele Internaționale de Evaluare. Traducerea ANEVAR, 2021
 12. Standardele Europene de Evaluare. Traducerea ANEVAR. 2020.
 13. Standardele naționale de contabilitate 16 "Contabilitatea activelor materiale pe termen lung", 1995.
 14. Legea nr. 142 din 26-06-2008 cu privire la ipotecă
- Manuale , articole:
15. Buzu O. „Organizarea activității de evaluare”, Tipografia centrală, Chișinău 2002; - 426 pag.
 16. Sanduta T. “Teoria evaluării”, suport de curs, Tehnica-UTM, Chisinau 2019, - 228 pag.
 17. Stratila A., Albu I., Usturoi L. “Economia construcțiilor”, suport de curs, Tehnica-UTM, Chisinau 2019, - 121 pag.
 18. Buzu O., Matcov A. „Evaluarea bunurilor imobile teorie și practică”, Tipografia centrală, Chișinău 2003 – 258 pag.
 19. Albu Svetlana, Albu Ion „Evaluarea Întreprinderii”, Chișinău 2009 – 275 pag.
 20. Băncilă N. Evaluarea financiară a întreprinderii. Curs univeristar pentru studenții facultăților de economie și finanțe, ASEM, Chișinău, 2005. – 384 pag.

21. Băncilă N. Teoria și practica de evaluare a unităților economice în baza cerințelor actuale bancare teza de doctor habilitat, ASEM, Chișinău, 2007.

22. Standardele de evaluare SEV, ediția 2022

23. PROBLEMELE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE GARANTARE A ÎMPRUMUTURILOR, Carolina Volosatfi, anul 2022

Resurse internet:

26. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Copyright © 2022 BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ [Citat 10.11.2023]. Disponibil

[<https://statistica.gov.md/newsview.php?l=ro&idc=168&id=7308>]

27. 999.md. [Citat 28.04.2024]. Disponibil [<https://999.md/ru/>]

28. Banca Națională a Moldovei. [Citat 28.04.2024]. Disponibil [<https://www.bnm.md/>]

29. Codul civil al României. [Citat 10.11.2023]. Disponibil [<https://legislatie.just.ro/Public/DetaliiDocument/175630>]