



Universitatea Tehnică a Moldovei

TEMA TEZEI DE MASTER
"METODOLOGIA DE EVALUARE A LIVEZII
INTENSIVE PE EXEMPLU ORASULUI EDINET,
RAIONUL EDINET."

Student:

Artur

Statnii

Conducător:

Buzu O.
conf. univ., dr. hab

Chişinău, 2023

АННОТАЦИЯ

Целью магистерской диссертации послужило вычисление рыночной стоимости интенсивного сада путем применения двух методов (Доходного и затратного)

Магистерская диссертация выполнена студентом Технического Университета Молдовы, Статным Артуром (EAI-2202M). Тема магистерской диссертации: "Методология оценки интенсивного сада на примере города Единцы, район Единцы"

При выполнении данной работы была использована научная терминология оценки недвижимости.

Одной из основных проблем исследования, неправильно подобраны цены недвижимости, размещенных в интернете на платформах для продажи.

Структура моей работы состоит из введения, трех глав, заключения, списка литературы. В первой главе рассматривается методология оценки недвижимости

В первую главу включены 8 подразделов. В первой главе я исследовал теоретические и правовые основы оценки, методы оценки, законодательную базу оценки, оценку недвижимости в других странах.

Во второй главе предоставлен анализ рынка недвижимости города Единец, особенности оценки интенсивного сада, а также особенности функционирования рынка недвижимого имущества

В третьей главе в работе показан расчет рыночной стоимости объекта оценки по двум методам, а также сравнение с аналогами. В неё входят 6 подразделов такие как - основы и принципы оценки, оценка рыночной стоимости, оценка затрат на улучшение, оценка рыночной стоимости доходным методом, а также согласование результатов оценки.

ADNOTARE

Scopul tezei de master a fost de a calcula valoarea de piață a unei grădini intensive prin aplicarea a două metode (venit și cost).

Teza de masterat a fost realizată de către un student al Universității Tehnice a Moldovei, Statnii Artur (EAI-2202M). Tema tezei de master: "Metodologia de evaluare a grădinilor intensive pe exemplul orașului Edineț, raionul Edineț".

La executarea acestei lucrări a fost utilizată terminologia științifică de evaluare a proprietății.

Una dintre problemele principale ale cercetării este evaluarea eronată a proprietăților postate pe internet pe platformele de vânzare.

Structura lucrării mele constă din introducere, trei capitole, concluzii, lista bibliografiei. Primul capitol se referă la metodologia de evaluare a proprietăților

Primul capitol include 8 subsecțiuni. În primul capitol am cercetat baza teoretică și juridică a evaluării, metodele de evaluare, baza legislativă a evaluării, evaluarea bunurilor imobiliare în alte țări.

În cel de-al doilea capitol sunt prezentate analiza pieței imobiliare din orașul Edineț, particularitățile evaluării grădinii intensive, precum și particularitățile funcționării pieței imobiliare

În cel de-al treilea capitol se prezintă calculul valorii de piață a obiectului evaluării conform a două metode, precum și comparația cu analogii. Acesta include 6 subcapitole, cum ar fi - bazele și principiile evaluării, estimarea valorii de piață, estimarea costurilor de îmbunătățire, estimarea valorii de piață prin metoda veniturilor, precum și armonizarea rezultatelor evaluării.

ANNOTATION

The aim of master thesis was to calculate the market value of an intensive garden by applying two methods (Income and Cost)

The Master thesis was carried out by a student of the Technical University of Moldova, Statnii Artur (EAI-2202M). The topic of the Master's thesis: "Methodology of Intensive Garden Evaluation on the example of Edinetti town, Edinetti district".

The scientific terminology of property valuation was used in the execution of this work.

One of the main problems of the research is the mispricing of the properties posted on the internet on platforms for sale.

The structure of my work consists of an introduction, three chapters, conclusion, list of literature. The first chapter deals with the methodology of property valuation

The first chapter includes 8 subsections. In the first chapter I researched theoretical and legal basis of valuation, methods of valuation, legislative base of valuation, valuation of real estate in other countries.

In the second chapter, the analysis of the real estate market of the city of Edinec, the peculiarities of the valuation of the intensive garden, as well as the peculiarities of the functioning of the real estate market are provided

The third chapter shows the calculation of the market value of the valuation object according to two methods, as well as comparison with analogues. It includes 6 subchapters such as - basics and principles of valuation, market value estimation, estimation of improvement costs, estimation of market value by income method, as well as harmonisation of valuation results.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	10
1.1. Теоретические основы оценки недвижимости	12
1.2 Условия и основания осуществления оценочной деятельности	15
1.3 Методы оценки недвижимости	17
Недостатки сравнительного подхода	25
1.4 Законодательная база оценки недвижимости.	26
1.5 Международный опыт в области оценки недвижимости	29
1.6 Оценка объектов недвижимого имущества в целях налогообложения	31
1.7 Принципы оценки недвижимого имущества.....	32
1.8 Основания и условия осуществления оценочной деятельности	36
2 АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МУНИЦИПАЛИТЕТА ЕДИНЦЫ	39
2.1 Социально-экономическая характеристика мун.Единец.....	39
2.2 Анализ рынка недвижимости города Единцы.....	42
2.3 Особенности функционирования рынка недвижимости	46
2.4 Особенности оценки интенсивного сада	47
3 ОЦЕНКА ИНТЕНСИВНОГО САДА РАСПОЛОЖЕННОГО В ГОРОДЕ ЕДИНЦЫ, МУНИЦИПАЛИТЕТА ЕДИНЦЫ.....	48
3.1 Основы и принципы оценки	48
3.2 Оценка рыночной стоимости объекта	51
3.3 Рыночная стоимость земли, полученная методом сравнительного анализа продаж.....	54
3.4 Оценка затрат на улучшения	57
3.5 Оценка рыночной стоимости доходным методом	58
3.6 Согласование результатов оценки.....	63
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	65
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	67
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 Фотографии оцениваемого объекта (интенсивный сад).....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 Расположение объекта оценки на местности.....	71
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 Расположение города Единцы на карте	72

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость — вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. К недвижимости по происхождению относятся земельные участки и все, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

Недвижимость должна иметь соответствующие признаки стационарности, прочной связи с землей, долговечности и высокой стоимости. Недвижимость является объектом гражданских прав, зарегистрированным в соответствии с законом. Гражданский оборот недвижимости связан со сложной системой регистрации государством прав собственника и их перехода другому владельцу. К недвижимости относятся участки недр и земельные участки и находящиеся на них здания и сооружения.

Оценка недвижимого имущества – процесс определения рыночной стоимости объекта недвижимости на основе различных факторов. Важно отметить, что оценка недвижимости может быть проведена по разным целям, таким как продажа, покупка, страхование, налогообложение или учет.

При оценке недвижимости используются различные методы, в зависимости от цели оценки и характеристик объекта. Некоторые из наиболее распространенных методов оценки недвижимости включают в себя:

1. Метод сравнительного анализа продаж. Этот метод основан на сравнении оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые уже были проданы или находятся на рынке. Оценщик анализирует различные характеристики объектов, такие как размер, местоположение, состояние и прочие факторы, и сравнивает их продажные цены.

2. Доходный метод. Этот метод используется при оценке коммерческой недвижимости, где доход от объекта является основным фактором, влияющим на его стоимость. Оценщик анализирует арендные платежи и другие доходы, связанные с объектом, и учитывает операционные расходы и уровень доходности, чтобы определить его рыночную стоимость.

3. Затратный метод. Этот метод основан на определении стоимости воспроизводства или замещения объекта. Оценщик учитывает затраты на строительство или восстановление

аналогичного объекта с учетом износа и старения. Этот метод часто используется при оценке строительных объектов, таких как здания или сооружения [1].

4. Доходно-стоимостной метод. Этот метод сочетает элементы доходного и стоимостного методов. Он учитывает, как доходность объекта, так и его стоимость воспроизводства. Оценщик анализирует доходы от объекта и затраты на его воспроизводство или замещение, чтобы определить его рыночную стоимость. Данного метода нет в законодательстве, но этот метод встречается в научной литературе для оценки многолетних насаждений.

В процессе оценки недвижимого имущества оценщик также учитывает различные факторы, влияющие на стоимость, такие как местоположение, доступность инфраструктуры, состояние объекта, экономический и правовой контекст и другие. Он также учитывает риски, связанные с объектом и рынком недвижимости, чтобы предоставить объективную оценку стоимости.

Целью магистерской диссертации по оценке недвижимости является проведение глубокого анализа и оценка стоимости недвижимости для различных целей.

Определение рыночной стоимости недвижимости: В рамках данной цели проводится исследование рынка недвижимости, анализируя цены, сделки, предложения и спрос. Исходя из этого можно выбрать подходящие методы оценки и применить их для определения рыночной стоимости объекта недвижимости.

Оценка инвестиционной привлекательности недвижимости: Для достижения этой цели исследуются факторы, влияющие на инвестиционную привлекательность недвижимости, такие как расположение, инфраструктура, транспортная доступность и другие. Затем можно разработать подходящие методы оценки и применить их для оценки инвестиционной привлекательности недвижимости.

Оценка эффективности использования недвижимости: Можно провести исследование для оценки эффективности использования недвижимости с точки зрения определенной деятельности или бизнеса, а также можно проанализировать стоимость использования недвижимости, ее доходность, рентабельность и другие факторы, которые могут влиять на эффективность использования объекта.

В рамках выполнения магистерской диссертации использовались два подхода: доходный и затратный.

Целью работы является закрепление теории, знаний в сфере оценки и приобретение практических навыков в области оценки недвижимости на основе изучения законодательных и нормативных актов, проведении расчетов по определению стоимости интенсивного сада в городе Единцы.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

- 1 ЗАКОН № 989 от 18-04-2002 об оценочной деятельности // Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002.
- 2 ЗАКОН № 1055 от 16-06-2000 РАЗДЕЛ VI НАЛОГ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО // Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000.
- 3 Постановление правительства № 827 об оценке и переоценке объектов недвижимого имущества для налогообложения.
- 4 Постановление правительства №958 Об утверждении временного положения об оценке недвижимого имущества.
- 5 Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. – М.: ОО «Российское общество оценщиков», 2006,
- 6 БУЗУ О.В. Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы. Кишинев, 2012. ISBN 978-9975-63-338-3
- 7 Грибовский, Тазихина, Федотова: Оценка недвижимости. Учебник
- 8 Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости. Учебное пособие под ред. д-ра экон. наук, проф. Федотовой М.А. М., 2007.
- 9 Кацман В.Е., Косорукова И.В., Родин А.Ю. «Оценочная деятельность: правовые, теоретические и математические основы», Книга 1, Учебное пособие, М. – 2008.
- 10 Международные стандарты оценки. Седьмое издание. 2005. / Пер. с англ. И.Л.
- 11 Национальный фонд гео данных [online]. Информация об мун. Единец, [online].
Доступ: geoport.md
- 12 Доска объявлений [online]. Доступ: 999.md.
- 13 Википедия [online]. Доступ <https://ru.wikipedia.org/>
- 14 Международные стандарты, рекомендованных к использованию Советом Объединения Оценщиков стран СНГ, 2001. Доступ: <https://www.ocenchik.ru/news/233.html>
- 15 Государственный регистр юридических актов Республики Молдова[online].. Доступ: legis.md
- 16 История Молдавии, культура, природа и туризм [online]. Доступ moldovenii.md
- 17 Агентство государственных услуг[online]. Доступ: asp.gov.md
- 18 Интенсивный сад: преимущества, особенности, технология закладки и орошения [online] Доступ: <https://www.neo-agriservis.ru/articles/sistemy-kapelnogo-orosheniya/intensivnyy-sad-preimuschestva-osobennosti-tekhnologiya/>