

**Denumirea cursului de prelegeri**

**EVALUAREA  
TERENURILOR ȘI A  
IMOBILULUI**

# Generalități

Reformele social economice desfășurate începînd cu anii 1990 – 1992 au creat condiții noi pentru dezvoltarea cadastrului în Moldova.

Un compartiment important în conținutul cadastrului este evaluarea terenurilor.

# Generalități

Cadastrul și respectiv evaluarea terenurilor, în calitate de proces social economic, a apărut în domeniul agricol avînd ca obiect – terenurile agricole.

Cu alte cuvinte etapa inițială a evaluării terenurilor și imobilului ca proces, au fost – terenurile agricole.

# Generalități

*Etimologic*, cuvântul "evaluare" vine de la verbul francez "evaluer", care se traduce prin: *a stabili prețul, a prețui, a estima, a determina valoarea, evaluarea fiind acțiunea de a evalua și rezultatul ei.*

Literatura de specialitate, în limba engleză, utilizează cuvântul "valuation", de origine franceză, având semnificația *actului de a estima sau a stabili valoarea sau meritul unui lucru.*

# Generalități

## **Noțiune.**

*Evaluarea (inclusiv a terenurilor) constă dintr-un complex de abordări, de tehnici, procedee și metode, prin care un bun mobil, un instrument financiar, o proprietate imobiliară, o întreprindere sau o afacere sunt apreciate la valoarea de piață, fiind asigurată comparabilitatea acestora, în deosebi în tranzacții comerciale.*

# **Structura cursului de prelegeri**

**Capitolul 1. Bazele teoretice ale evaluării  
terenurilor și întreprinderilor agricole**

**Capitolul 2. Metodologia evaluării  
terenurilor și a imobilului**

**Capitolul 3. Sistemul de evaluare**

# **Capitolul 1. Bazele teoretice ale evaluării terenurilor și întreprinderilor agricole**

## **Structura Capitolului 1**

- 1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor**
- 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare**
- 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării**
- 1.4 Subiectul evaluării**
- 1.5 Conținutul procesului de evaluare**
- 1.6 Principiile evaluării**
- 1.7 Factorii de influență**
- 1.8 Baza informativă a procesului de evaluare**
- 1.9 Forme de evaluare**

# 1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

*Lozinca „nu există economie fără cadastru” s-a născut în cadrul procesului de evaluare a terenului și imobilului, în procesul de dezvoltare a capitalismului, de mișcare a capitalului.*

***Necesitatea obiectivă – dezvoltarea social și economică***



# 1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

**Scopul evaluării terenului** reprezintă un element important în formarea valorii. Mai răspândite sunt următoarele scopuri:

vînzarea – cumpărarea;

impozitarea;

arenda;

asigurarea;

ipoteca;

sechestrul;

atragera investițiilor;

schimbul;

întocmirii rapoartelor financiare;

# 1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

## Tipuri de valori.

**Valoare de piață a terenului** – echivalent în bani a totalității însușirilor utile a terenului la care ar putea fi vândut în cadrul unui contract privat, între un vânzător hotărât să vândă și un cumpărător independent, la data evaluării, considerându-se că terenul este expusă public pe piață, condițiile de piață permit o vânzare ordonată și că ținând seama de natura terenului, este disponibilă o perioadă normală pentru negocierea vânzării.

*(Standarde Profesionale Europene..)*

# **1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor**

## **Tipuri de valori**

**valoarea de piață a terenului în cadrul întreprinderii agricole - fără schimbarea modului de utilizare a terenului**

# **1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor**

## **Tipuri de valori**

**valoarea de investiție a terenului - în baza rentabilității terenului;**

# **1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor**

**valoarea terenului în procesul de lichidare a întreprinderii - vânzare forțată a terenului, în procesul sechestrului etc**

# 1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

## Forme de evaluare

**Evaluare masivă** – proces de determinare a valorii unui grup de terenuri cu caracteristici similare, la o dată concretă, cu aplicarea procedurilor standard de evaluare și a analizei statistice.

**Evaluare selectivă** – proces de determinare a valorii terenului la solicitarea proprietarului sau a altor persoane fizice sau juridice interesate în evaluarea obiectului.

**Evaluare individuală** – estimare a valorii unui teren concret obiect al evaluării, cu caracteristici individuale, la o dată concretă, ținându-se cont de toți factorii care influențează asupra valorii.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Structura subcapitolului 1.2

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Marea Britanie**

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Franța.**

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Austria.**

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Italia.**

**Particularitățile evaluării terenurilor în alte țări: În Suedia; În Danemarca; În România; În alte țări ale UE; în Moldova.**

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Marea Britanie

Scopul inițial al Registrului „Land” a fost monitorizarea și protecția terenurilor comune, a *tranzacțiilor efectuate* prin procesul de înregistrare.

Este necesar de constatat că prima încercare de implementare a Registrului „Land” a eșuat. Motivul a fost cerințele prea înalte față de precizia amplasării terenului.



# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Marea Britanie

*Procesul de evaluare în UK, Primele activități de evaluare a terenurilor agricole au fost motivate de politica fiscală.*

Pentru prima dată au fost evaluate și impozitate terenurile agricole bisericesti încă în 1275. Mult mai târziu (1670) au fost evaluate și impozitate terenurile agricole în scopul arendeii.

O politică de impozitare mai dură a fost implementată în 1845.

# **1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare**

## **Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Marea Britanie**

**Conceptia** evaluării terenurilor în scopuri fiscale este bazată pe două metode: productivitatea potențială (posibilă) și productivitatea reală.

# **1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare**

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Franța.**

**Înregistrarea.**

Două motive principale au influențat la etapa inițială asupra procesului de înregistrare a terenurilor în Franța:

necesitatea unei politici fiscale moderne;

necesitatea transferului de proprietate (tranzacții, creditare bancară, garanție bancară etc.).

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Franța.**

Înregistrarea

Procesul de înregistrare a terenurilor este deservit de două registre importante:

*registrul funciar;*

*registrul ipotecar.*

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Franța.**

## **Evaluare**

Necesitatea echilibrării politicii fiscale era văzută diferențiat prin prisma mai multor niveluri:

*la nivel de stat;*

*la nivel de provincie;*

*la nivel de comună;*

*la nivel de parcelă (de proprietar)*

# **1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare**

**Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Franța.**

## **Evaluare**

Principiul de bază a fost „cu cât terenurile agricole sunt mai calitative, cu atât cota de impozit trebuie să fie mai mare”.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Austria

### Înregistrarea

Registrul funciar (cartea funciară) bazat pe planuri cadastrale, la nivel de comună a fost inițiat în 1817.

Până în 1861 au fost identificate 50 milioane de parcele. Evident, registrele funciare erau completate de informația din cărțile funciare și planurile cadastrale.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Austria

### Înregistrare

Din 1883 toate modificările în hotarele terenurilor au devenit obligatorii. În condițiile obligativității înregistrării terenurilor și a modificărilor efectuate în hotarele proprietăților a devenit obligatorie coordonarea hotarelor cu vecinii.

Prin aceasta dreptul înregistrat avea impact real adică era recunoscut de terți.



# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Austria

### Evaluarea

Primile evaluări în scopuri fiscale sunt datate cu secolul XIII.

Evaluarea terenurilor în scopuri fiscal, pentru Austria are particularitățile sale.

La etapa inițială proprietarii singuri evaluau terenul și determina mărime cotelor fiscale.

Astfel, pentru terenurile agricole impozitele erau plătite doar de cei săraci. Nobilimea impozite nu plătea.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Particularitățile înregistrării și evaluării terenurilor în Austria

### Evaluarea

Terenurile (obiectul fiscal) evaluate sunt înregistrate în registrul funciar (în cadastru funciar).

Tranzacțiile de înstrăinare a terenurilor sunt valabile doar pentru terenurile înregistrate.

Pentru transferul de proprietate este plătită o taxa de 3.5% din valoarea de piață.

În prezent în Austria sunt aplicate trei metode de evaluare: comparația vânzărilor; capitalizarea vinitului; metoda costului.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

**Particularitățile evaluării terenurilor în alte țări. Generalități.**

Analiza dezvoltării istorice a cadastrului și nemijlocit a procesului de evaluare ne demonstrează că primele activități în acest domeniu au fost *desfășurate în Egiptul antic*, la cancelariile faraonilor în scopuri fiscale. Fiecare proprietar de teren din perioada menționat era obligat la un impozit exprimat în produse cerealiere.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

**Particularitățile evaluării terenurilor în alte țări.**

**În Suedia.** În politica fiscală a Suediei un rol important îl are impozitarea imobilului. Impozitul pe imobil este un impozit de bază. Evident că o politică fiscală bazată pe valoarea bunurilor imobile va solicita în primul rând, de la Baza de date, informația respectivă pentru aplicarea impozitelor. Acest motiv impune ca proprietarii de bunuri imobile să actualizeze regulat informația calitativă și cantitativă despre bunuri.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

**Particularitățile evaluării terenurilor în alte țări.  
România.**

Mult timp politica fiscală în România a fost bazată pe impozitarea multilaterală a veniturilor.

Etapa actuală se caracterizează prin implementarea politicii fiscale bazate pe valoarea de piață a bunurilor imobile.

Activitatea evaluării de piață a terenurilor agricole își are începutul în 1992 prin înființarea Asociației Naționale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR).

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

**Particularitățile evaluării terenurilor în alte țări**

**În Danemarca.** Politica fiscală în Danemarca este bazată pe impozitarea bunurilor imobile la valoarea lor de piață. Impozitul pe proprietate este impozit local pe toate categoriile de teren și compus din trei taxe:

*impozit pentru exploatarea construcțiilor*  
*taxa pe valoarea clădirilor administrative,*  
*locuințe și case de vară;*  
*taxa pentru teren*

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

**Particularitățile evaluării terenurilor în alte țări  
În UE în ansamblu.**

Particularitățile evaluării terenurilor în UE pot fi menționate prin:

obligativitatea înregistrării;

politica fiscală;

aplicarea metodelor de evaluare.

Practica aplicării cadastrului în UE demonstrează că aplicarea evaluării în scopuri fiscale necesită o înregistrare masivă a terenurilor.

# 1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

## Particularitățile evaluării terenurilor în Moldova

Republica Moldova este orientată spre implementarea politicii fiscale bazate pe impozitarea bunurilor imobile la valoarea lor de piață.

Pentru a implementa această politică sunt necesare două acțiuni importante acceptate la nivel de stat:

*obligativitatea înregistrării bunurilor imobile;*

*implementarea metodologiilor de evaluare masivă a bunurilor imobile supuse impozitării.*



# **1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării**

## **Generalități.**

Totalitatea, diversitatea terenurilor (a fondului funciar), imobilelor crează un conținut nou care va fi obiectul prezentului studiu, a bazei teoretice a evaluării terenurilor, imobilului.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

## Generalități

În practică, mai des, se întâlnesc trei variante a obiectului evaluării în baza cărora se construiește teoria evaluării terenurilor, a imobilului:

terenuri libere de construcții;

terenuri ocupate de construcții;

amenajări.

## 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

**Noțiune.** *“La categoria de bunuri imobile se raportează terenurile, porțiunile de subsol, obiectele acvaticice separate, plantațiile prinse de rădăcini, clădirile, construcțiile și 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”*

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

## Noțiune

*Extravilan* - teritoriul din afara intravilanului localității cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activități dependente sau independente de funcțiile localității conform planurilor urbanistice și planurilor de amenajare a teritoriului.

## 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

**Noțiune.** *Plan urbanistic (amenajare a teritoriului)* - totalitate a documentelor scrise și desenate referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizează situația existentă și se stabilesc obiectivele și măsurile în domeniul urbanismului (intravilan) și amenajării teritoriului (intravilan) pe o perioadă determinată.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

**Noțiune. Categorie (f)** - *noțiune fundamentală și de maximă generalitate care exprimă proprietățile și relațiile esențiale și generale ale obiectelor și fenomenelor realității.*

**Categoria de destinație** a terenurilor este determinată reieșind din cele mai esențiale trăsături ale sale, **din principiul** capacității,  
posibilității  
necesității socioeconomice

Prin prisma principiilor menționate mai sus ne argumentează următoarele categorii de destin.

*terenuri destinate agriculturii;*

*terenurile fondului silvic;*

*terenurile fondului apelor;*

*terenurile fondului edilitar.*

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

## **Terenuri destinate agriculturii.**

Pentru ca un teren să fie trecut la categoria de destinație „terenuri agricole”, este necesar să adune următoarele condiții:

capacități – fertilitate, alte caracteristici ce determină calitatea;

posibilități – amplasament, relief, alte caracteristici ce influențează asupra lucrării și protecției terenului;

necesitatea social economică - necesitatea cultivării plantelor de câmp, producerii producției agricole, securității alimentare, activității economice etc.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

*Terenuri productive de calitate superioară.* Din suprafața totală a terenurilor cu destinație agricolă de 1978,9 mii ha, 1929,1 participă nemijlocit la cultivarea plantelor. Acestea sunt terenurile arabile, plantațiile multianuale, pășunile, fînețele care alcătuiesc terenurile productive.

Divizarea terenurilor productive în terenuri de calitate superioară și terenuri slab productive își are motivația sa.

28.01.22



# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

***Terenurile amenajate.*** Terenuri amenajate sunt considerate terenurile cu sisteme de irigare, desecare alte instalații și construcții care au influență nemijlocită asupra regimului de creștere a plantelor, calității solului, volumului de producție.

*Irigate* sunt terenurile utile pentru agricultură și irigație, amenajate cu rețele permanente sau provizorii de irigare, suficient asigurate cu apă din sursa de irigare.

# **1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării**

## **Terenuri slab productive**

Terenurile de calitate inferioară sunt terenurile amplasate pe suprafețe compacte, nu mai puțin de 0,25 ha pe pante mai mari de 5 grade cu grad de fertilitate mai mic de 30 de grade

## 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

*Terenuri neproductive.* Totodată, este neargumentată răspîndirea unor restricții, în egală măsură atît asupra terenurilor productive de calitate superioară cît și asupra celor slab productive sau chiar neproductive.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

## *Terenuri neproductive.*

Terenurile agricole neproductive includ următoarele:

*terenuri ocupate cu construcții și instalații agrozootehnice;*

*drumuri tehnologice și de exploatare agricolă;  
platforme;*

*spații de depozitare;*

*depozite care servesc procesului de exploatare a terenurilor agricole;*

*altele.*

## 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

*Terenurile zonelor de protecție.* Terenurile cu destinație agricolă indiferent de productivitate sau de nivelul calității lor, în dependență de împrejurări, pot fi, inclusiv și obiectul unor zone de protecție

## 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

*Zona de protecție* reprezintă un teritoriu în cadrul căruia sunt situate diferite obiecte care necesită reglementări specifice în vederea menținerii calității lor, păstrării echilibrului prin intervenții și conservare precum și pentru asigurarea unor relații armonioase cu mediul înconjurător.

În dependență de categoria obiectului, de cerințele față de acest obiect, de modul cum acest obiect influențează mediul, sunt stabilite și măsurile agro – mediu de protecție, dimensiunile zonelor de protecție.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

**Terenurile fondului silvic.** *Silvic* – privitor la domeniul silviculturii. *Include fondul forestier și alte terenuri aferente domeniului silvic*

*Silvicultură* – reprezintă politica statului în domeniul exploatării fondului forestier.

*Forestier* – ce ține de pădure în calitate de plantație.

*Fondul forestier* – reprezintă toate pădurile, terenurile destinate împăduririi, terenurile atribuite gospodăriei silvice precum și terenurile neproductive incluse în amenajările silvice sau în cadastrul funciar ca păduri și/sau plantații forestiere;

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

**Terenuri destinate fondului silvic**

**1. Pentru împădurire inclusiv ocupate de  
pădure;**

**2. Care servesc cerințelor de cultură,  
producție, administrație civilă;**

**3. Neproductive: *mlaștini; stînci; pante;  
alunecări; drumuri tehnologice; construcții,  
instalații etc***

**4. Zone: suburbane, sanitare, de producere**



# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

TERENURILE DESTINATE FONDULUI SILVIC

Structura terenurilor

1. Pentru împădurire inclusiv ocupate de pădure;
2. Care servesc cerințelor de cultură, producție, administrație civilă;
3. Neproductive:
  - mlaștini;*
  - sfinci;*
  - pante;*
  - alunecări;*

## **1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării**

### **Terenurile destinate fondului apelor**

*Terenurile aflate sub ape* includ: albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor. În natură, aceste terenuri formează bunuri imobile în comun cu terenurile construcțiilor, instalațiilor, amenajărilor care deservește domeniul respectiv.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

## Structura fondului apelor

1. Terenuri aflate sub ape;
2. Mlaștini;
3. Construcții, instalații, amenajări;
4. Terenuri libere de: ape; construcții; instalații; amenajări;
5. Zone: suburbane, sanitare, de influență

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

## *Terenurile spațiului locative*

- Case individuale de locuit, clădiri pentru mai multe familii, cu mai multe etaje;
- clădirile de deservire;
- clădiri administrative, a autorităților publice centrale sau locale;
- clădiri de menire social culturală ;
- obiecte (lăcașe) de cult (biserici, cimitire etc.);
- terenurile ocupate de străzi;
- construcții provizorii, instalațiile și amenajările aferente ;
- terenuri preconizate, pentru construcții, instalații, amenajări din spațiul locativ;
- zone suburbane, sanitare, de protecție etc.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

## *Terenuri destinate industriei*

*industria de producere a mărfurilor;*

*industria extractivă.*

Industria de producere a mărfurilor include:

industria alimentară (în majoritate, de procesare a materiei prime, alimentară);

industria de producere a altor mărfuri industriale (încălțăminte, haine, etc.) ,

alte industrii.

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

*Terenurile transportului.*

*rutier (auto);*

*feroviar;*

*naval (fluvial);*

*aerian;*

*prin conducte;*

*energiei electrice;*

*telecomunicațiilor.*

*zone sanitare, de protecție etc.*

# 1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

*Terenuri destinate ocrotirii sănătății*

Stațiuni balneare

Instituții terapeutice

Alte construcții, instalații, amenajări

# **1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării**

## ***Terenuri de valoare istorico-culturală***

- 1. Rezervații**
- 2. Morminte**
- 3. Parcuri memoriale**
- 4. Ansambluri de seturi istorice**
- 5. Morminte arheologice**
- 6. Zone și straturi cu vestigii arheologice**
- 7. Complexe arhitecturale de landșaft**



## 1.4 Subiectul evaluării

Deci, *subiectul evaluării* sunt persoanele fizice, juridice, autoritățile publice locale și centrale, instituțiile naționale și internaționale care acumulează informație, analizează și adoptă decizii, formează și exploatează sistemul informațional, deservește informațional populația etc.

17.12.21

## 1.5 Conținutul procesului de evaluare a terenului

*Integritatea evaluării și a cadastrului reese din conținutul cadastrul în care procesul de evaluare a terenurilor și imobilului reprezintă o parte component. Toate părțile componente ale cadastrului inclusive și evaluarea, se află într-o integritate multifuncțională*

# 1.5 Conținutul procesului de evaluare a terenului

## Definiție.

**Evaluarea (estimarea) terenului și a imobilului** proces de determinare a valorii terenului concret la o dată concretă în dependență de scopul evaluării și totalitatea însușirilor utile.



# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

## Categorii de principii

*principii ce reflectă atitudinea utilizatorului;*

*principii ce țin de relațiile între părțile componente ale proprietății imobiliare;*

*principii ce reflectă atitudinea pieței;*

*principiul celei mai bune și eficiente utilizări.*

# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

**Principii ce reflectă atitudinea utilizatorului. Principiul anticipării.**

Principiul anticipării reflectă opinia cumpărătorului (proprietarului, evaluatorului) privind câștigurile viitoare. În baza principiului anticipării valoarea actuală a terenului agricol va fi estimată în dependență de veniturile ce vor fi obținute în viitor.

# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

**Principii ce țin de relațiile între părțile componente ale proprietății imobiliare**

*Principiul schimbării*

*Principiul dependenței*

*Principiul conformității*

*Principiul productivității reziduale*

*Principiul contribuției*

*Principiul veniturilor crescătoare și descrescătoare*

*Principiul proporționalității sau echilibrului*

*Principiul mărimii economice*

*Principiul divizării economice*

## 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul schimbării* afirmă că valoarea bunurilor imobiliare (terenului) se schimbă continuu. Bunurile imobiliare sunt supuse uzurii, se schimbă modul de folosință a terenurilor, apar tehnologii noi, se schimbă politica statului, se schimbă preferințele consumatorilor - acești factori duc la schimbarea utilității bunului imobiliar – *a valorii*

## 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul dependenței* presupune că valoarea unui bun imobiliar este influențată și influențează valoarea altor bunuri imobile amplasate în apropierea lui.

De exemplu, construcția unui bun imobiliar cu destinație industrială într-un sector cu destinație locativă va duce, inevitabil, la reducerea valorii caselor de locuit amplasate în sectorul dat.



# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul conformității* este strâns legat de principiile *progresiei și regresiei*.

Principiul progresiei acționează în cazurile când datorită valorii înalte a obiectelor vecine, crește valoarea obiectului evaluării.

Și din contra, dacă costul de construcție al unei case este de 200 mii dolari SUA și este construită între-un sector inferior, unde, de obicei nu se construiesc case scumpe sunt o raritate, valoarea de piață a acestei case nu va reflecta cheltuielile reale suportate pentru construcția ei.

## 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul utilității* se bazează pe premisa că oricare bun imobiliar va avea valoare doar în cazul dacă va fi util proprietarului, contribuind la satisfacerea necesităților personale, economice sau sociale ale acestuia.

Utilitatea bunului imobiliar este determinată de capacitatea lui de a satisface necesitățile utilizatorului într-un loc dat și la un moment dat.

# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

## *Principiul productivității reziduale*

presupune determinarea venitului net atribuit terenului, după deducerea costurilor pentru forța de muncă, capital și antreprenoriat.

În dependență de situarea și calitatea lotului de teren utilizatorul lotului poate optimiza veniturile, reduce costurile, satisface necesitățile de confort.

## 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul contribuției* se bazează pe ipoteza că valoarea bunului imobiliar poate crește sau scădea în urma prezenței sau lipsei unui element al proprietății imobiliare.

Contribuția valorică a elementului la valoarea totală a proprietății poate fi diferit de costul propriu zis al elementului. De exemplu, pentru a îmbunătăți aspectul unei clădiri ea este zugrăvită. Dar dacă culoarea nu corespunde standardelor pieței, valoarea clădirii va scădea.

## 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul veniturilor crescătoare și descrescătoare* afirmă că pe măsura atragerii unor resurse suplimentare la mijloacele de producție de bază, la prima etapă, veniturile nete vor spori rapid.

Peste o perioadă de timp rata de creștere se va micșora, iar la un anumit moment rata de creștere a valorii va fi mai mică decât cheltuielile pentru resursele adiționale.

# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul proporționalității sau echilibrului* este legat de principiul veniturilor crescătoare și descrescătoare.

Principiul dat susține că fiecărui tip de folosire a pământului îi corespunde o anumită combinație a mijloacelor de producție, datorită cărora valoarea terenului este maximală.

Acest principiu poate fi aplicat nu numai în cazul terenurilor ci și în cazul analizei unei localități, regiuni sau unei țări. De exemplu, într-o economie prin prisma principiului echilibrului, putem analiza echilibrul între dezvoltarea sectorului de stat și cel privat, între sfera productivă și sfera neproductivă.

# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul mărimii economice* presupune că pentru asigurarea folosirii optimale a pământului în conformitate cu condițiile pieței, este necesar ca terenul să corespundă unei anumite mărimi.

De exemplu, dacă lângă un centru comercial nu este loc pentru parcare transportului auto, atracția centrului în ochii potențialului cumpărător va avea de suferit. Și contrariul, dacă o stație de alimentare cu combustibil ce se află la intersecția unor străzi, este amplasată pe un lot de pământ prea mare, surplusul de pământ nu va aduce proprietarului un venit adițional.

## 1.6 Principiile evaluării terenurilor

*Principiul divizării economice* se aplică în cazul când apar mai multe drepturi reale asupra unui bun imobiliar, în rezultatul cărora valoarea totală a bunului se majorează.

Divizarea poate fi efectuată după următoarele criterii:

perioada de posesiune, dreptul de folosință, dreptul ipotecar, divizarea fizică.



# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

## Principii ce reflectă atitudinea pieței:

*Principiul concurenței* presupune că în cazul când pe piață beneficiul depășește plata pentru mijloacele de producție, pe piața dată se înăsprește concurența, ceea ce duce la scăderea nivelului mediu al beneficiului.

*Principiul cererii și ofertei.* În cadrul prezentului compartiment, oferta reprezintă capacitatea pieței funciare de a propune terenuri agricole pe piață (vînzătorii).

# 1.6 Principiile evaluării terenurilor

## Principiul celei mai bune utilizări

Acest principiu se manifestă prin aplicarea unei diversități de variante de utilizare și în dependență de diversitatea factorilor ce pot influența volumul venitului este selectată cea mai profitabilă variantă.

# 1.7 Factorii de influență asupra valorii

## Generalități.

Spre deosebire de informația cantitativă, informația calitativă a cadastrului privește bunurile imobile prin conținutul său economic, prin prisma valorii lor reale.

La rîndul său, valoarea este o funcție a conținutului cantitativ și calitativ al bunului imobil evaluat, iar evaluarea-un proces de determinare a valorii.

# **1.7 Factorii de influență asupra valorii**

**Sunt aplicații următorii factori**

**Factori externi**

**Factorii interni**

# 1.7 Factorii de influență asupra valorii

## Factori externi:

- 1) factorii economici;
- 2) factorii juridici, administrativi și politici;
- 3) factorii sociali;
- 4) factorii naturali și de mediu.

# 1.7 Factorii de influență asupra valorii

## **Factori externi economici**

gradul de ocupare a populației;

mărimea salariului și veniturilor populației;

solvabilitatea populației;

variația numărului populației (tendențele istorice, curente și prognozate);

modificările în preferințele populației;

nivelul inflației;

disponibilitatea mijloacelor creditare;

mărimea ratei dobânzii;

mărimea costurilor asociate cu efectuarea tranzacțiilor;

Etc.

# 1.7 Factorii de influență asupra valorii

**Factori externi: juridici, administrativi, politici,** au o influență atât pozitivă cât și negativă asupra valorii.

La ei se referă:

politica statului îndreptată spre a stimula folosirea pământului și valorificarea terenurilor;

condițiile de asigurate, organele administrației publice locale, existența drumurilor cu înveliș durabil, școlilor, grădinițelor de copii, transportului public, etc.

# 1.7 Factorii de influență asupra valorii

**Factori externi sociali (Preferințele cumpărătorului)**  
prestigiu în anumite perioade de timp, anumite sectoare ale orașului sau careva regiuni ale țării, anumite tipuri de clădiri devin populare și prestigioase etc. ;

componența populației pe grupe de vârstă;  
raportului dintre păturile societății: niveluri de educație, numărul căsătoriilor, divorțurilor;  
situația criminogenă;  
atitudinea față de dreptul de proprietate.



# 1.7 Factorii de influență asupra valorii

## **Factori externi naturali și de mediu.**

La această categorie de factori se referă:

clima;

seismicitatea;

nivelul apelor subterane;

zonele de inundații, alunecărilor de teren;

construcții pe rocile sedimentare;

stațiilor atomice, uzine metalurgice, substanțe  
chimice, stații de purificare;

alți factori.

# 1.7 Factorii de influență asupra valorii

## Factori interni

amplasarea bunului imobiliar pe teritoriul localității;

distanța față de centrul localității;

amplasarea în cartier;

distanța față de cea mai apropiată stație a transportului public;

etajul amplasării încăperii izolate.

etc.

# 1.8 Baza informațională a procesului de evaluare

**Sursele de informație principale sunt:**

- legislația Republicii Moldova;
- datele cadastrului bunurilor imobiliare;
- datele statistice, mass-media, rezultatele licitațiilor, etc.;
- materialele științifice;
- documentația de proiect și deviz;
- normele și normativele de deviz;
- experiența personală a evaluatorului, competența și intuiția sa;
- datele despre tranzacțiile cu bunuri imobiliare;
- alte surse.

# 1.8 Baza informațională a procesului de evaluare

INFORMAȚIA NECESARĂ PENTRU EVALUAREA TERENULUI ȘI A IMOBILULUI

locală

1. Amplasare
2. Productivitate
3. Descrierea juridică

generală

1. Dezvoltarea pieței
2. Cererea și oferta
3. Situația economică

# 1.8 Baza informațională a procesului de evaluare

## Spațiul informațional unic.

În prezent în Moldova încă nu a fost creat un spațiu informațional unic pentru determinarea valorii bunurilor imobiliare, deși pe parcursul ultimilor ani chestiunea aceasta a constituit obiectul unor numeroase discuții între evaluatorii sectorului public și privat, organizațiile obștești, organele centrale și autoritățile administrației publice locale.

Câmpul informațional a fost împărțit în diferite segmente pe care le stăpânesc diferite organizații de stat și întreprinderi private de evaluare.

# 1.9 Forme de evaluare

La rîndul său, metodele de evaluare își au aplicare în diferite forme și anume:

evaluare masivă;

evaluare selectivă;

evaluare individuală;

evaluare în scopul consolidării;

alte forme

# TITLUL 2 Bazele metodologice

## Generalități. Noțiuni

*Valoare* – totalitatea însușirilor ce determină utilitatea obiectului evaluării;

*Preț* – valoare comercială, echivalent în bani al bunului evaluat pe piață. Se manifestă în procesul nemijlocit de vânzare – cumpărare.

*Evaluare (estimare)* – proces de determinare a valorii obiectului supus evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură care influențează asupra valorii.

# TITLUL 2 Bazele metodologice

## Generalități. Noțiuni

*Valoare de piață* – prețul la care bunul ar putea fi vândut în cadrul unui contract privat, între un vânzător hotărât să vândă și un cumpărător independent, la data evaluării, considerându-se că proprietatea este expusă public pe piață, condițiile de piață permit o vânzare ordonată și că, ținând seama de natura proprietății este disponibilă o perioadă normală pentru negocierea vânzării. (*Standarde Profesionale Europene ..*).



# TITLUL 2 Bazele metodologice

## Generalități. Noțiuni

*Evaluare masivă* – proces de determinare a valorii unui grup de bunuri imobiliare (terenuri), supus evaluării, cu caracteristici similare, la o dată concretă, cu aplicarea procedurilor standard de evaluare și a analizei statistice.

# TITLUL 2 Bazele metodologice

***Evaluare selectivă*** – proces de determinare a valorii bunului la solicitarea proprietarului sau a altor persoane fizice sau juridice interesate în evaluarea obiectului.

***Evaluare individuală*** – estimare a valorii unui obiect concret al evaluării, cu caracteristici individuale, la o dată concretă, ținându-se cont de toți factorii care influențează asupra valorii.

***Raport de evaluare*** – act întocmit de evaluator, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării.

# TITLUL 2 Bazele metodologice

**Scenariul procesului de evaluare include următoarele etape:**

stabilirea sarcinilor evaluării;

elaborarea planului de efectuare a evaluării;

întocmirea contractului de efectuare;

colectarea și analiza informației;

efectuarea evaluării propriu-zise:

coordonarea rezultatelor obținute;

perfectarea rezultatelor evaluării.

elaborarea Raportul de evaluare.

# TITLUL 2

## 1.1 Stabilirea sarcinilor de evaluare

*La etapa pregătitoare*, lucrările sunt efectuate în următoarea consecutivitate:

*Stabilirea caracteristicilor generale ale obiectului evaluat, identificarea obiectului evaluării;*

*stabilirea drepturilor patrimoniale evaluate, scopului și bazei de evaluare;*

*relevarea nivelului de calificare necesar și suficient al evaluatorului;*

*relevarea eventualelor conflicte de interese;*

*aducerea la cunoștința beneficiarului a condițiilor restrictive.*

## TITLUL 2

### 1.2 Elaborarea planului de efectuare a evaluării

Elaborarea planului de evaluare începe cu determinarea cerințelor față de cantitatea și calitatea informației.

Evaluatorul examinează factorii generali care influențează asupra valorii obiectului la nivel local, regional și național, apoi stabilește factorii specifici care influențează asupra valorii bunului imobil concret.

## TITLUL 2

### 1.2 Elaborarea planului de efectuare a evaluării

**Elaborarea planului de evaluare** presupune, elaborarea graficului calendaristic al lucrărilor de evaluare și a bugetului corespunzător.

În grafic trebuie indicate cheltuielile de muncă și bănești planificate pentru colectarea și analiza informației obținute.

În bugetul pentru efectuarea evaluării se stabilește costul total al evaluării, inclusiv cuantumul retribuirii muncii evaluatorului, onorariile diferiților specialiști și experți antrenați în evaluare (arhitecți, ingineri, auditori, avocați, etc.).

## TITLUL 2

### 1.3 Întocvirea contractului de evaluare

#### **Contractul include:**

numele, prenumele, adresa, beneficiarului,  
întreprinderii;

denumirea obiectului evaluării;

tipul obiectului evaluării;

scopul evaluării;

data evaluării;

tipul valorii estimate;

plata pentru servicii;

informații despre licență;

termenele prestării serviciilor, altele

# 1.4 Colectarea și analiza informației

*Stabilirea caracteristicilor generale ale obiectului supus evaluării.*

După primirea propunerii de efectuare a lucrării de evaluare, evaluatorul, cu consimțământul beneficiarului, desfășoară examinarea preliminară a obiectului evaluării, determină existența, componența și suficiența, pentru scopul evaluării, a informației și documentației tehnice, financiare și contabile, pe care o poate prezenta beneficiarul.



# 1.4 Colectarea și analiza informației

**Stabilirea drepturilor patrimoniale supuse evaluării.**

Identificarea completă a obiectului evaluării presupune, descrierea lui juridică.

Bunul imobil poate fi grevat cu arendă, servitute, gaj, folosință viageră, etc.

Diverse restricții juridice pot influența esențial proporțiile utilizării bunului imobil, ceea ce, la rândul său, poate influența valoarea acestuia.

# 1.4 Colectarea și analiza informației

**Identificarea nivelului necesar de calificare a evaluatorului.**

În procesul analizei preliminare a bunurilor imobile, evaluatorul trebuie să se convingă și să-i dovedească beneficiarului că dispune de o informație inițială suficientă referitoare la obiectul evaluării.

Evaluatorul trebuie să-l convingă pe beneficiar de competența sa prezentându-i documente privind studiile obținute, participarea la seminare, conferințe, cursuri de ridicare a nivelului profesional.

## 1.4 Colectarea și analiza informației

**Preîntâmpinarea conflictului eventual de interese.** În baza analizei preliminare a bunurilor imobile, evaluatorul este obligat să aducă la cunoștința administrației întreprinderii dacă a avut în trecut sau are în prezent relații cu părțile interesate, sau dacă este implicat în tranzacțiile cu patrimoniul ce urmează a fi supus evaluării.

Conform Legii Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, evaluatorul nu are dreptul să efectueze lucrarea de evaluare în cazul în care este:

# 1.4 Colectarea și analiza informației

**Conform Legii Republicii Moldova** cu privire la activitatea de evaluare, evaluatorul nu are dreptul să efectueze lucrarea de evaluare în cazul în care este:

- proprietar al obiectului evaluării;

- fondator, acționar sau persoană cu funcție de răspundere a persoanei juridice titular de drepturi patrimoniale asupra obiectului evaluării;

- beneficiar al serviciilor de evaluare

# 1.4 Colectarea și analiza informației

**Informarea beneficiarului despre condițiile restrictive.**

Estimarea valorii oricărui bun imobil întotdeauna se află în legătură cu existența anumitor condiții restrictive, care sunt formulate pentru apărarea intereselor beneficiarului și ale evaluatorului.

Unele din aceste condiții trebuie să fie reflectate în raportul de evaluare, pentru a evita apariția în viitor a situațiilor de conflict.

# 1.4 Colectarea și analiza informației

## Exemple de condiții restrictive

în metoda veniturilor se folosesc date de la beneficiar;

caracteristicile economice se obțin din dările de seamă financiare

evaluatorul și beneficiarul garantează respectarea confidențialității;

raportul de evaluare reprezintă punctul de vedere al evaluatorului

# 1.5 Efectuarea evaluării

Sunt cunoscute următoarele metodologii de evaluare:

*metodologia analizei comparative a vânzărilor;*

*metodologia analizei veniturilor;*

*metodologia analizei cheltuielilor.*

# TITLUL 3. Metodologia analizei comparative a vânzărilor

## Generalități

*Metoda analizei comparative a vânzărilor se bazează pe estimarea valorii obiectului concret prin compararea cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare.*

Conținutul aplicării metodei analizei comparative a vânzărilor (analizei vânzărilor comparabile) se bazează pe axioma că, dacă două bunuri imobile sunt identice, atunci valoarea cunoscută a unui bun poate fi răspîndită asupra celui identic.



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

**Metodologia „analiza comparativă a vânzărilor” include:**

- identificarea obiectului evaluării;
- studierea pieței;
- selectarea bunurilor imobile comparabile;
- veridicitatea informației;
- selectarea unităților de comparație;
- selectarea elementelor de comparație;
- ajustarea;
- determinarea valorii bunului evaluat.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Identificarea obiectului evaluat.**

Primul pas în procesul de evaluare a terenurilor este „cunoașterea obiectului evaluării”.

Scenariul acțiunilor de evaluare va depinde mult de categoria obiectului evaluat.

# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Identificarea obiectului evaluării



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

**Identificarea obiectului evaluat include determinarea:**

*categoria de destinație a terenului;*

*categoria (modul) de folosință a terenului;*

*aspectul cantitativ (dimensiuni, suprafață, formă, expoziție);*

*aspect calitativ (calitatea teritoriului, calitatea terenului, calitatea solului, calitatea subsolului);*

*amenajarea terenului;*

*alte caracteristici.*

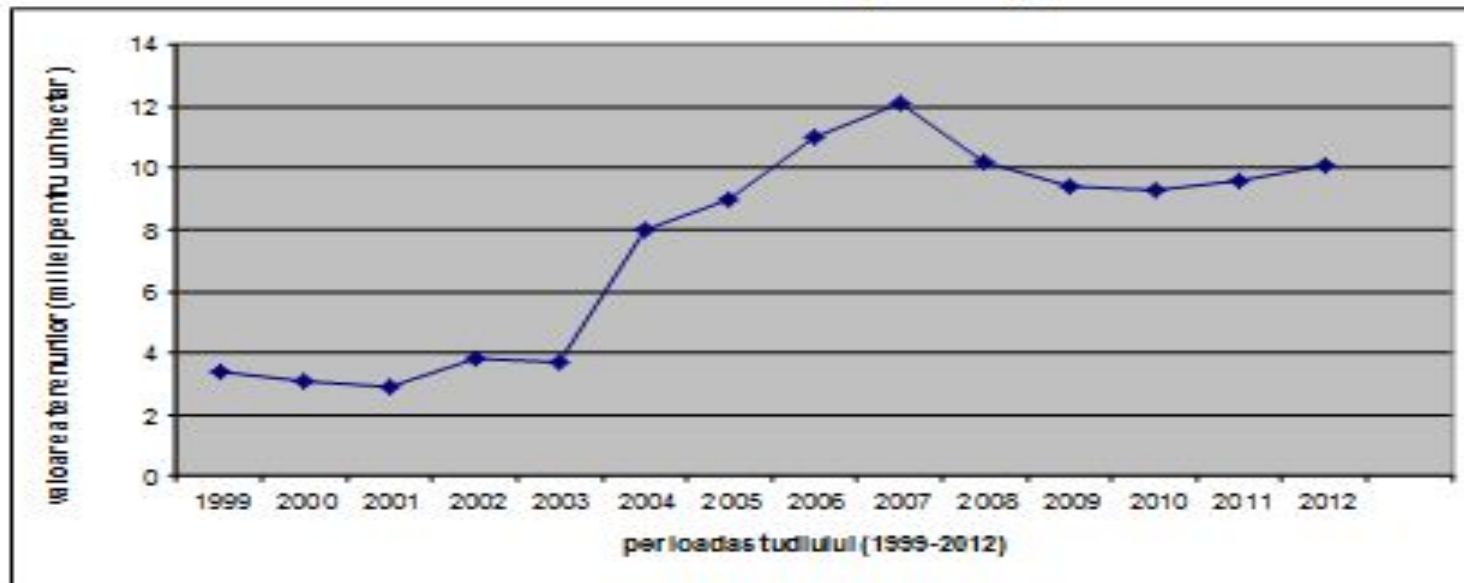
# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

**Studierea (analiza) pieței.** Cunoscînd deja caracteristicile și particularitățile obiectului evaluării dobîndite în procesul identificării terenurilor, se purcede la studierea pieței.

Piața terenurilor în ansamblu este vastă și diversă. Pentru evaluator însă, interes prezintă piața terenurilor obiectului evaluării.

# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Studierea pieței



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

În procesul de studiere a pieței un rol important se acordă metodelor și izvoarelor de informație.

Din aceste considerente, studierea (analiza) pieței poate fi divizată în două etape:

*determinarea izvoarelor de informație;*

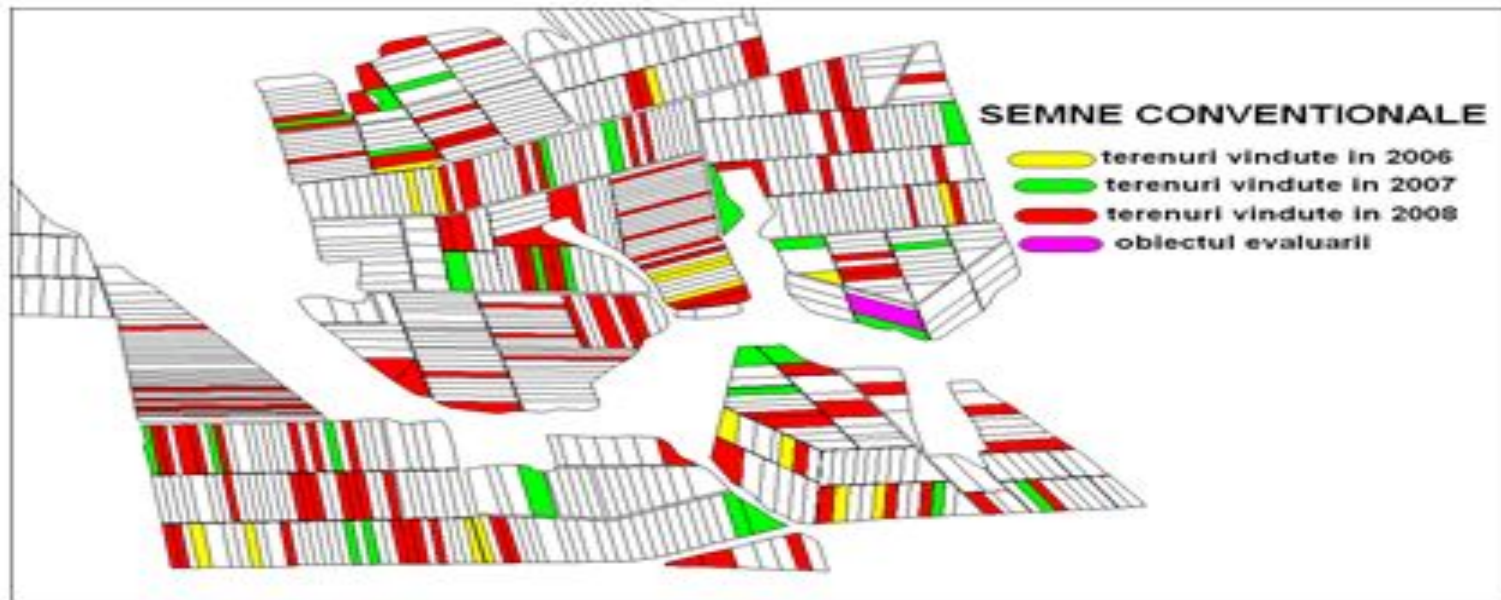
*analiza propriu zisă a informației*

**11.02.22**



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Piața terenurilor



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Selectarea terenurilor comparabile

În cadrul terenurilor selectate pentru a fi incluse în lista celor comparabile este necesar ca ele să includă:

*aceeași categorie de destinație;*

*aceeași categorie (mod) de folosință;*

*suprafață asemănătoare (diferență de 10-20%);*

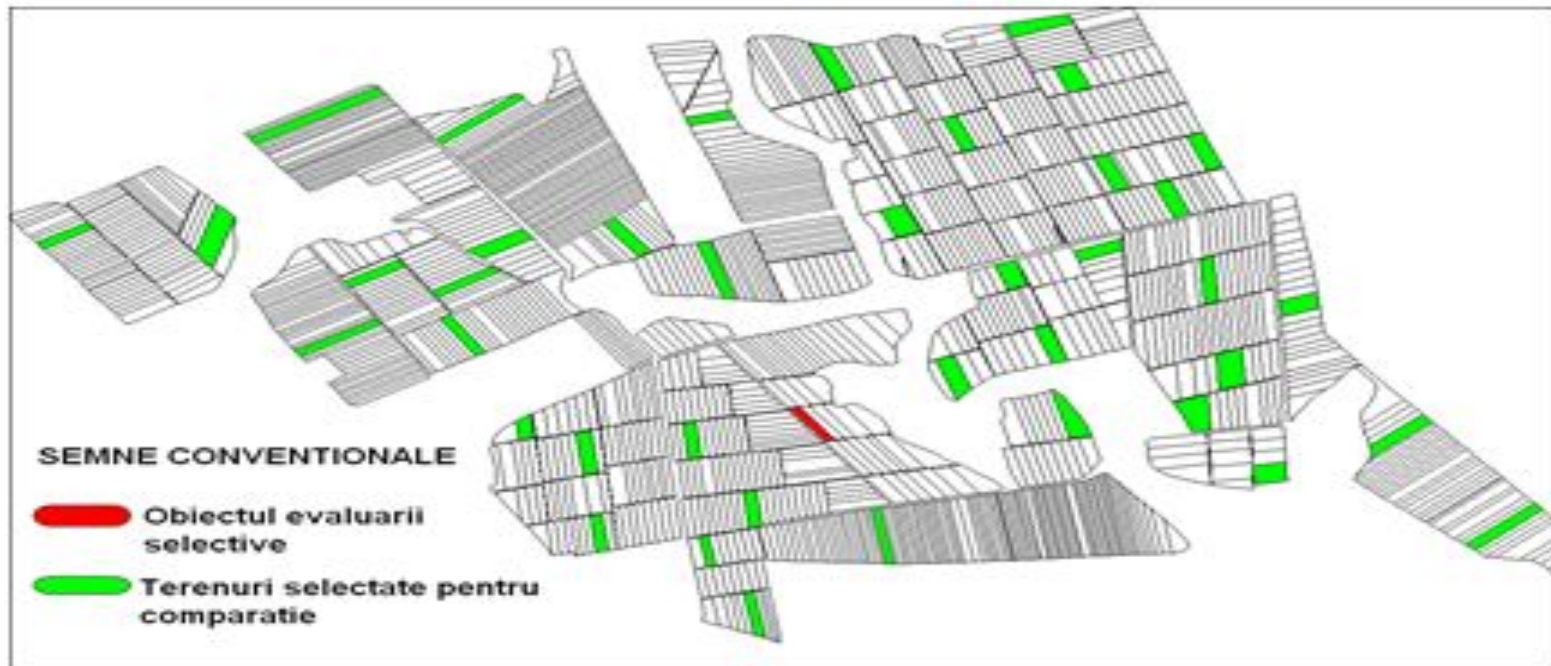
*calitate relativ asemănătoare;*

*amplasament apropiat;*

*amenajări asemănătoare*

# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Selectarea terenurilor comparabile



# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

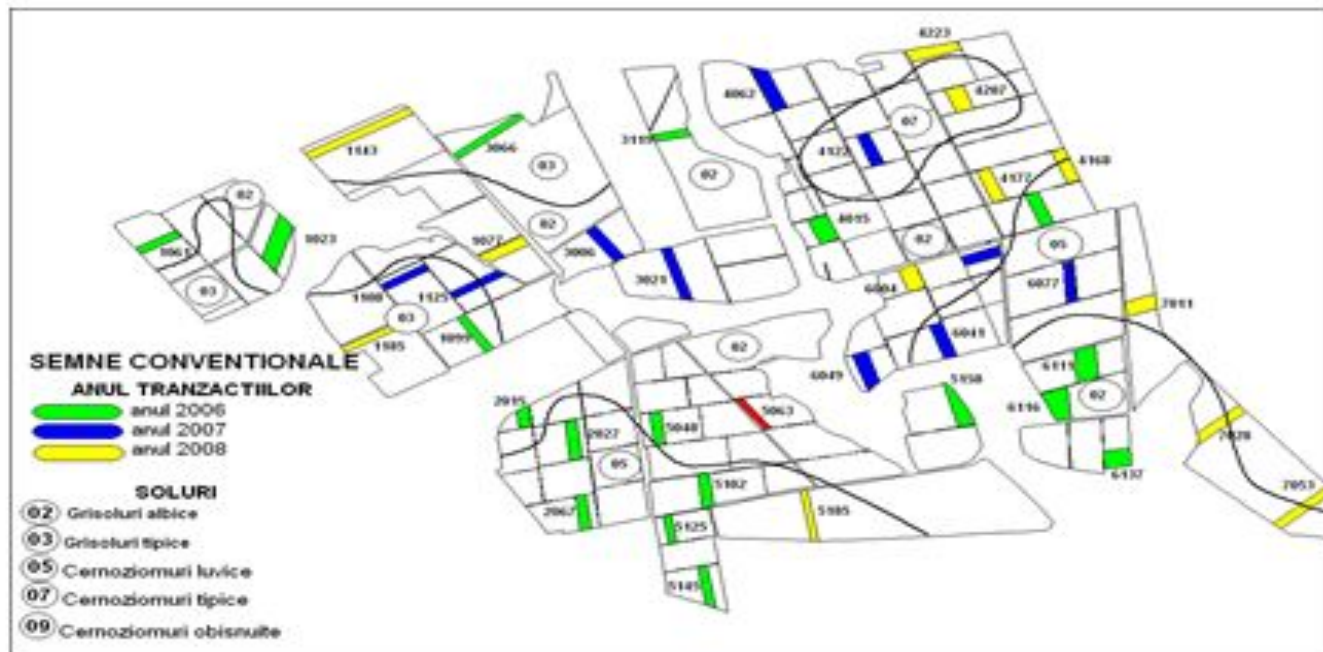
## **Veridicitatea informației.**

În practică ne confruntăm cu cazuri când, evaluatorul a selectat mai multe terenuri care fiind vândute – cumpărate din punctul de vedere al categoriei obiectului evaluării, corespund criteriilor de comparație.

Totodată, informația disponibilă despre aceste obiecte, nu întotdeauna este veridică.

# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Veridicitatea informației



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Unități de comparație

Selectarea unităților de comparație depinde de categoria bunului imobil.

Apartamentele deseori se analizează în baza prețului pe o unitate de apartament.

Se folosește și prețul unui metru pătrat ( $m^2$ ).

Depozitele și bunurile imobile industriale pot fi comparate în baza prețului unui metru pătrat ( $m^2$ ) sau metru cub ( $m^3$ ) a întregii clădiri.

Unitățile de comparație se folosesc pentru a facilita comparația bunurilor imobile studiate și a celor comparabile.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Elemente de comparație.**

Elementele de comparație sunt acele caracteristici ale bunului imobil care creează varietatea de prețuri pe piața imobiliară.

# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Elemente de comparație

*drepturile transmise;*

*condițiile de finanțare;*

*condițiile de vânzare;*

*cheltuielile făcute imediat după cumpărare;*

*condițiile pieței;*

*amplasarea;*

*caracteristicile fizice (dimensiunea, calitatea construcției, starea);*

*caracteristicile economice (cheltuielile de menținere etc.);*

*utilizarea, (zonarea);*

*componentele valorii ce nu sunt legate de bunul imobil.*



# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Drepturile transmise.**

Unul din cele mai importante elemente de comparație a bunurilor imobile în procesul evaluării lor sunt drepturile transmise.

Acest element de comparație, influențează asupra prețului bunului imobil diferențiat, în dependență de scopul evaluării și conținutul dreptului transmis.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Condițiile de finanțare**

Prețul tranzacției cu un bun imobil poate să difere de un bun imobil identic din cauza diferitor condiții de finanțare. De exemplu, bunul imobil a fost cumpărat în rate iar cumpărătorul achită periodic suma stabilită de contract.

Un alt caz poate fi atunci când vânzătorul dorește să vîndă proprietatea și să primească bani în numerar. Mai pot fi cazuri când plata este făcută prin transfer sau direct vânzătorului.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Condițiile vânzării**

Un bun imobil poate avea prețul mai mic decât cel de piață dacă vânzătorul are nevoie urgentă de bani. Această condiție poate aduce la aceia că bunul imobil nu s-a aflat pe piață termenul necesar pentru a fi evaluat la justa lui valoare.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Cheltuielile făcute imediat după cumpărare**

Un cumpărător ia în considerație și cheltuielile care vor trebui făcute după cumpărarea proprietății, deoarece aceste costuri afectează prețul. Asemenea cheltuieli pot include costurile de demolare a unor elemente ale construcției, de reconstrucție a obiectului în întregime etc.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Condițiile de piață (data vânzării).**

Piața bunurilor imobile își are condițiile ei dictate de diferiți factori.

Acești factori pot fi de natură diferită: economici, sociali, naturali ecologici etc. în majoritatea cazurilor ei sunt variabili în timp.

Ajustările la condițiile de piață deseori se mai numesc ajustări de timp.

# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Amplasarea

Atunci când caracteristicile de amplasare a bunului imobil sunt diferite de bunul imobil evaluat. poate fi necesară ajustarea pentru amplasare.

Dacă diferențele pentru amplasare sunt mari. atunci bunul imobil nu se recomandă de a fi folosit ca vânzare comparabilă.

De pildă, un sector de teren amplasat în mun. Chișinău, pentru construcția unei case individuale de locuit, nu poate fi comparat cu un sector pentru aceleași scopuri și aceleași dimensiuni în or. Briceni, Taraclia etc.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Caracteristicile fizice**

Dacă caracteristicile fizice a bunului imobil comparabil și a bunului imobil evaluat diferă, atunci fiecare diferență necesită comparație și ajustare.

Diferențele fizice includ diferențele în dimensiunile construcțiilor, calitatea construcțiilor, stilul de arhitectură, materialele de construcție, vârsta, starea, utilitatea funcțională, dimensiunile terenului și amenajările etc.

# **1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor**

## **Caracteristicile economice**

Caracteristicile economice includ toate atributele bunului imobil care influențează asupra venitului lui. Acest element de comparație, se folosește, de obicei, pentru bunuri imobile care produc venit.

Caracteristicile care influențează asupra venitului bunului imobil includ: cheltuieli de menținere, posibilitatea organizării conducerii efective (managementul), condițiile de arendă, posibilități de renovare etc.



# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

## Utilizarea.

Este necesar de studiat diferența în utilizarea curentă sau în cea mai bună utilizare a unei vânzări comparabile și a bunului imobil evaluat.

De exemplu, un apartament cumpărat pentru a fi utilizat ca magazin poate avea un preț mai mare decât prețurile de piață.

O asemenea vânzare nu va fi o vânzare comparabilă potrivită pentru evaluarea unui apartament care va rămâne apartament mai departe.

# 1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

**Componentele valorii ce nu sunt legate de bunuri imobile**

Componentele valorii ce nu sunt legate de bunuri imobile evaluate pot fi diferite.

În prezent, în agricultura Moldovei sunt puține investiții. Valoarea terenurilor agricole este mică. Agricultura în ansamblu poartă un caracter de risc. Piața de desfacere a producției nu este dezvoltată. Seceta aduce daune mari.

Toate acestea și multe altele diminuează valoarea terenurilor agricole.

## 1.2 Metodologia ajustării valorilor

*Ajustările reprezintă un complex de acțiuni inclusiv improvizate, care ne permit de a apropia sau egala obiectul evaluat de cel comparabil sau de a apropia sau egala două obiecte din cele comparabile.*

Ajustările pot fi în procente sau în sume de bani.

9.12.21 cot rom

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## Ajustările în procente

Ajustările pentru diferențele dintre bunurile imobile comparabile deseori se exprimă în procente.

Ajustările în procente deseori se folosesc pentru a reflecta diferențele în condițiile pieței (timpul vânzării) și amplasarea.

## 1.2 Metodologia ajustării valorilor

Exemplu de ajustare în procente

Datele pot indica că sub influența inflației, prețurile pe piață, la toate bunurile imobile, s-au majorat cu 5% pe parcursul perioadei dintre vânzările comparabile.

În asemenea cazuri, ajustarea va fi efectuată în procente.

## 1.2 Metodologia ajustării valorilor

**Ajustările în numerar.** Ajustările pot fi calculate și în numerar.

De exemplu, dacă un bun imobil comparabil are un element adăugător care ridică prețul vânzării cu o anumită sumă, atunci valoarea care o adaugă acest element va fi ajustată cu suma în numerar.

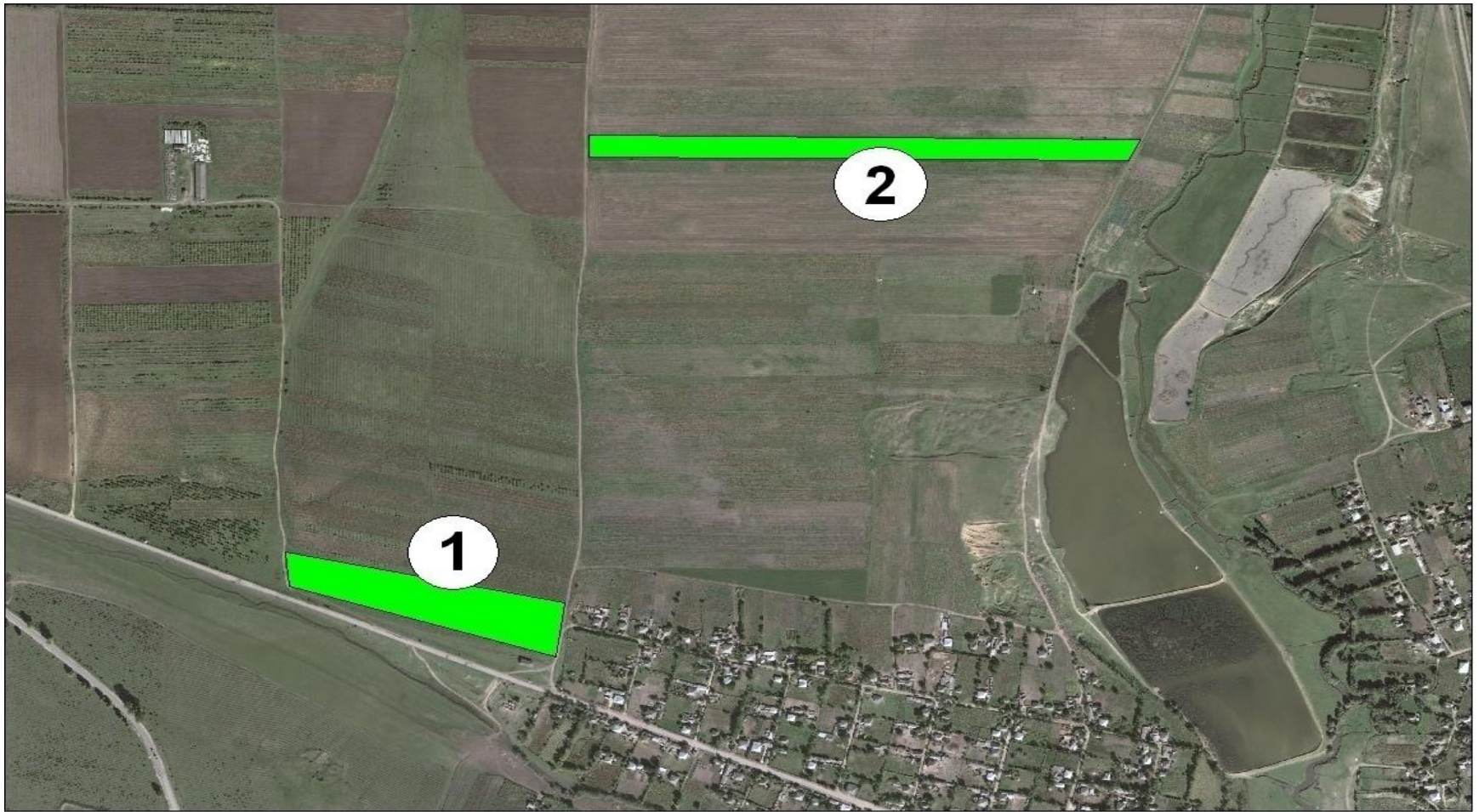
Ajustările pentru multe caracteristici fizice la fel pot fi estimate în numerar.

## 1.2 Metodologia ajustării valorilor

În **Figura ce urmează** sunt reprezentate două sectoare de teren cu aceeași suprafață și calitate (bonitate) vândute - cumpărare în aceeași zi.

Prețul de vânzare - cumpărare însă este diferit. Sectorul nr.1 a fost vândut la un preț cu 300 de lei mai mare decât sectorul nr.2.

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor





# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## Analiza statistică

Printre metodele de analiză a datelor, analiza statistică este una din cele mai răspândite.

La rîndul său, metoda analizei statistice se împarte în două grupe:

*social - economico – statistică;*

*matematico – statistică.*

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## **Analiza statistică**

*Analiza economico – statistică* utilizează mărimi medii și dinamica rîndurilor

*Analiza matimatico – statistică* utilizează „regresia”.

**Regresia liniară** – instrument de analiză când este compusă o bază de date potrivită.

Eficiența analizei regresiei este limitată de numărul de elemente sau factori care influențează prețul vânzării.

## 1.2 Metodologia ajustării valorilor

*Analiza grafică* este o variantă a analizei statistice în care evaluatorul ajunge la o concluzie prin interpretarea vizuală a datelor prezentate pe grafic și prin aplicarea curbei statistice care se potrivește la analiză.

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

**Alte metode de analiză.**

*Analiza tendințelor*

*Analiza comparației relative*

*Analiza prin aranjare după ordine*

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## **Alte metode de analiză.**

*Analiza tendințelor* se aplică când sunt disponibile un număr mare de date.

Ea este în special utilă atunci când vânzările comparabile sunt limitate, dar este o bază de date mare despre bunuri imobile cu caracteristici mai puțin similare.

Diferite elemente care influențează prețul vânzării pot fi testate pentru a determina influența lor.

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## Alte metode de analiză

*Analiza comparației relative include* studierea relațiilor indicate de datele de piață fără a folosi determinarea mărimii.

Pentru a aplica metoda aceasta sunt analizate vânzările comparabile pentru a determina dacă caracteristicile comparabile sunt mai rele, mai bune sau egale cu caracteristicile bunului imobil evaluat.

Spre deosebire de analiza cantitativă, ajustările considerate la analiza comparației relative nu se exprimă în bani sau în procente.

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## Alte metode de analiză

*Analiza prin aranjare după ordine* de prioritate este o variantă a analizei comparației relative.

Vânzările comparabile se aranjează în ordine crescătoare sau descrescătoare.

După aceea sunt analizate fiecare vânzare pentru a determina poziția relativă a bunului imobil evaluat.

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

**Analiza datelor despre perechi.** Analiza datelor despre perechi este utilizată mai mult în aspect teoretic și mai puțin practic. În practică ea poate fi utilizată în cazurile:

când piața ne demonstrează că valoarea bunului este influențată de un element sau două de comparație;

când două obiecte sunt egale în toate elementele cu excepția unui element;

când același obiect a fost vândut de două ori într-o perioadă relativ scurtă.



# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## **Alocarea și extragerea.**

**Alocarea.** *Terenurile vacante (libere de construcții) pentru construcții în localitățile urbane dezvoltate pot fi rare și atunci valoarea lor nu poate fi estimată prin comparare directă.*

La fel vânzările terenurilor vacante în zone rurale pot apărea rar și atunci nu vor fi destule date pentru comparație. În asemenea cazuri valoarea terenurilor poate fi determinată prin alocare (înlocuire) sau extragere.

# 1.2 Metodologia ajustării valorilor

## **Extragerea.**

Extragerea este o metodă în care valoarea terenului se extrage din prețul vânzării prin reducerea valorii îmbunătățirilor (construcțiilor) estimate după metoda costului depreciat.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Prin metoda aceasta deseori se analizează vânzările în zonele rurale, deoarece contribuția construcțiilor la valoarea totală a bunurilor imobile este de obicei mai mică și relativ ușor de identificat.

# 1.3 Exemple de ajustare

**Exemplul 1.** Determinarea influenței arendei asupra valorii

Informație despre obiectul evaluării

Suprafața obiectului evaluării este de 2 hectare. Gradul de fertilitate este de 50 grade.

Formula estimării obiectului evaluării poate fi:

$$W_{(ob.e)} = S_{(ob.e)} \times B_{(ob.e)} \times (P_{(ob.c)} + F_{in.a})$$

**Unde:**

$W_{(ob.e)}$  – valoarea obiectului evaluării;

$S_{(ob.e)}$  – suprafața obiectului evaluării;

$B_{(ob.e)}$  – bonitatea unui bal/ha a obiectului evaluării;

$P_{(ob.c)}$  – prețul unui bal/ha al obiectului comparabil;

$F_{(in.a)}$  – factorul de influență a arendei asupra valorii (prețului).

# 1.3 Exemple de ajustare

**Exemplul 1.** Determinarea influenței arendei asupra valorii. Continuare.

Terenuri comparabile asupra cărora nu influențază factorul „arenda”					Terenuri comparabile implicate în relațiile de arendă				
nr. ter	S	B	$P_{(sector)}$	$P_{(bal\ ha)}$	nr. ter	S	B	$P_{(sector)}$	$P_{(bal\ ha)}$
1	2	50	25000	250	6	3	55	39000	236
2	4	60	57600	240	7	5	45	52000	231
3	3.5	55	50050	260	8	4	60	60000	250
4	5.5	50	70125	255	9	2	70	33000	236
5	2	60	28800	240	10	1	70	16000	229

Media pentru un bal/ha 249

Media pentru un bal/ha 236

# 1.3 Exemple de ajustare

## Continuare

*Prima grupă* sunt 5 terenuri (1-5) care nu se află sub influența factorului arendeii la momentul tranzacției.

*Grupa a doua*, de asemenea 5 terenuri (6-10) toate fiind date în arendă la momentul tranzacției.

*Analiza datelor grupate* ne demonstrează că valoarea unui bal/hectar din motivul arendeii se va diminua cu 13 lei sau 5.2%

# 1.3 Exemple de ajustare

**Exemplul 1.** Determinarea influenței arendeii asupra valorii.

Continuare

Valoarea la 1 hectar de teren arendat de 50 grade fertilitate va fi = ***11800 lei/bal/hectar***

Valoarea la 1 hectar de teren nearendat de 50 grade fertilitate va fi = ***12450 lei/bal/hectar***

## **1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile**

Determinarea valorii bunului imobil prin metoda analizei vânzărilor comparabile include următoarele acțiuni:

*identificarea elementelor de comparație;*

*compararea elementelor comparabile;*

*ajustarea elementelor comparabile;*

*analiza rîndului de valori obținute prin ajustare;*

*estimarea valorii finale a bunului estimat.*

# **1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile**

## **Identificarea elementelor de comparație.**

Identificarea elementelor de comparație care influențează asupra valorii bunului imobil este prima acțiune în lanțul determinării valorii bunului imobil.

Cu cât mai profund vor fi identificate elementele comparabile (de comparație) cu atât mai corect se va desfășura procedura de estimare a valorii bunului estimat.

Nu este obligatoriu ca în fiecare caz să participe la identificare aceleași elemente de comparație.



# 1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

## Compararea elementelor

Compararea elementelor bunurilor imobile comparabile selectate cu cele ale obiectului evaluării și măsurarea diferenței în fiecare element de comparație

Fiecare ajustare cantitativă trebuie să fie explicată în mod adecvat pentru a asigura că orice altă persoană poate să înțeleagă cauzele ajustării.

În procesul ajustării cantitative obiectul evaluării va obține câte o valoare pentru fiecare bunurile comparabile, astfel obținând un rând de valori.

# 1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Nr. terenului comparabil	Valoarea unei unități de comparație	Coeficientul de credibilitate	Ponderea în valoarea unității de comparație	Valoarea obiectului evaluării
1	253	0.5	126.5	22770
2	233	0.2	46.6	8388
3	258	0.3	77.4	13932
Valoarea medie ponderată a obiectului evaluării				45090

# 1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

## **Analiza rîndului de valori.**

Rezultatul final al *ajustării cantitative* va fi obținut în rezultatul următoarelor acțiuni:

rîndul de valori al obiectului evaluării, obținut conform punctului 2 va fi aranjat din punctul de vedere al gradului de asemănare al bunului comparabil cu obiectul evaluării;

valorile comparabile obținute conform punctului 2 se modifică în dependență de gradul de asemănare;

din rîndul de valori, în baza ajustării cantitative, se determină o singură valoare.

***Notă.** Cu cît obiectul comparabil se aseamănă mai mult cu obiectul evaluării cu atît mai mult, valoarea acestui obiect (comparabil), va influența asupra valorii obiectului evaluării.*

# 1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

**Estimarea valorii finale a bunului.** *Estimarea valorii finale a bunului* prin metoda analizei comparative a vânzărilor

Rîndul de valori comparabile, obținut conform punctului 3 se aranjează în dependență de nivelul de calitate a informației utilizate.

Se stabilește ponderea fiecărei valori în rezultatul final determinat prin *ajustări calitative*.

Pentru aplicarea ajustărilor calitative sunt utilizate prevederile capitolului ”*veridicitatea informației*”. (pag 62)

# TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

## Generalități

### Definiție.

*Metoda veniturilor se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli legate de utilizarea obiectului evaluării.*

16.11.21 an 4 rom

# TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

## Generalități

**Noțiuni. Categoriile de venituri și cheltuieli aplicate în metodologie**

**Venit brut efectiv, real (VBE)** – venitul ce poate fi obținut în rezultatul funcționării bunului imobil, ținând cont de nivelul de ocupare a spațiilor și eventualele pierderi din motivul neutilizării spațiilor libere.

$$\mathbf{VBE = (VBP - DSL) + AV,}$$

**unde:**

**DSL** – pierderile pentru spațiile neutilizate;

**AV** – alte venituri.

**VON – venit operațional net (VON = VBE – CO)**

**cheltuieli operaționale (CO)** – *cheltuieli legate de exploatarea și asigurarea funcționării normale a bunului imobil.*

# **TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor**

## **Generalități.**

Evaluarea bunurilor imobile prin metoda venitului presupune că toate bunurile care formează obiectul evaluării reprezintă o sursă de venit.

Rezultatul final al evaluării prin această metodă va depinde de capacitatea bunului imobil de a genera (produce) venit.

# TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

## Generalități.

Din aceste considerente, evaluarea bunurilor imobile prin metoda venitului se bazează pe următoarele principii de bază:

*principiul anticipării;*

*principiul cererii și ofertei;*

*principiul substituirii;*

*principiul celei mai bune utilizări.*



# **TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor**

## **Structura TITLULUI 4.**

**Capitolul 1.** Metoda capitalizării veniturilor

**Capitolul 2.** Actualizarea fluxurilor de  
numerar (metoda)

**Capitolul 3.** Exemple de aplicare a  
metodologiei

# Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

**Generalități.**

**Noțiuni aplicate în metoda „capitalizarea  
veniturilor”**

***Capital*** – totalitatea resurselor bănești investite într-o afacere.

***Capitalizare*** – transformarea mijloacelor financiare în capital prin investiții de afaceri, în bunuri imobile.

***Rata anuală de capitalizare*** – mărimea mijloacelor financiare transformate anual, prin investiții de afaceri, în bunul imobil pentru capitalizarea bunului în termenul solicitat.

# Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

## Generalități.

Proveniența mijloacelor financiare pentru a fi capitalizate poate fi diferită:

*mijloace proprii;*

*subvenții;*

*investiții străine;*

*credite bancare;*

*venituri obținute din exploatarea capitalului (obiectului creat în procesul de capitalizare)*

Estimarea valorii bunului imobil prin metoda venitului se bazează pe capitalizarea acestor venituri, pe transformarea mijloacelor financiare provenite din venituri în crearea (reparația) bunurilor imobile.

În cazul dat mijloacele financiare care urmează a fi prefăcute în capital vor fi veniturile de la exploatarea bunurilor imobile.

# Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

## Generalități

Există două metode de capitalizare a veniturilor:

*capitalizarea directă a veniturilor;*

*actualizarea fluxurilor de venituri în numerar.*

***Master. 18.02.22***

# **Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor**

## **Capitalizarea directă a veniturilor**

Evaluarea obiectului prin aplicarea metodologiei capitalizării directe a veniturilor este bazată pe analiza veniturilor căpătate de la obiectele similare obiectului evaluării pe o perioadă de timp cu condiția că ele se vor repeta și pe viitor (estimarea veniturilor căpătate în trecut pentru calcularea veniturilor în viitor).

# Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

**Formula de bază.** La estimarea valorii bunului imobil ( $V$ ) prin metoda capitalizării directe se folosește formula de bază:

$$V = \text{VON} : R,$$

**unde:**

**R** – rata de capitalizare a veniturilor

**VON** – venitul operațional

Formula aplicată se bazează pe cunoașterea veniturilor și a *perioadei obiective de capitalizare exprimată în rata de capitalizare*

# Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

**Perioada de capitalizare** – *raportul dintre mijloacele financiare transformate anual în investiții (rata de capitalizare) și valoarea bunului imobil.*

*Perioada de timp în care mijloacele capitalizate vor fi egale cu valoarea bunului imobil.*

*Valoarea obiectului va fi egală cu veniturile capitalizate anual raportate la perioada de capitalizare.*

# Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

**Estimarea obiectivă a valoarea obiectului evaluării** va depinde de determinarea corectă a venitului operațional și obiectivitatea perioadei de capitalizare

$R = 1/\text{perioada de capitalizare}$

Este exprimată în fracție:  $1/5$ ;  $1/8$ ;  $1/10$

Aceasta în condițiile în care perioada de capitalizare este: 5, 8, 10 ani.



# Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Concluzii la metoda capitalizării directe:

1. Este aplicată la obiectele care există;
2. Obiectul evaluării va produce venituri stabile în continuare;
3. Informația despre venituri este bazată pe evidențe contabile veridice și obiecte comparabile

18. An 4 .rus

## **Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar**

**Generalități.**

**Noțiune.**

**Actualizarea fluxurilor de numerar –**  
determinarea valorii actuale a fluxurilor de  
venituri în baza *veniturilor prognozate*  
(așteptate) *pentru o perioadă de timp (calcul).*

# Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar

La aplicarea metodei „Actualizării fluxurilor de numerar este necesar de conștientizat următoarele: fluxurile de venituri nu sunt permanente și stabile; cumpărătorul va exploata obiectul o perioadă limitată;

mijloacele financiare capitalizate în obiect nu vor fi stabile.

În fața evaluatorului este pusă problema determinării valorii bunului imobil reieșind dintr-o diversitate de situații, cazuri și variante.

# Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar

**Noțiune.**

**Perioada de calcul** – *este stabilită de către investitor și poate fi de la un an până la infinit în dependență e obiectul evaluării*

**Reversia** – valoarea obiectului determinată prin metoda actualizării fluxului de numerar la sfârșitul perioadei de calcul

## Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar

Formula de bază la estimarea valorii prin actualizarea fluxurilor de numerar

**V**- valoarea bunului evaluat

**VON** – venit operațional

**t** – perioada de calcul

**Y** - Rata de actualizare

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{VON}{(1 + Y)^t} + \frac{R}{(1 + Y)^n}$$

# TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor

**Generalități.**

**Noțiune.**

*Metoda analizei costurilor (cheltuielilor) se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.*

# **TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor**

## **Generalități.**

**Metoda costurilor** (cheltuielilor) are un spațiu determinat de aplicare, când valoarea estimată este mai corectă și preferabilă decât o altă metodă metodă (valoare).

# TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor

## Generalități.

Cele mai răspândite cazuri când se aplică metoda cheltuielilor sunt:

- evaluarea bunurilor imobile noi sau recent create;
- evaluarea construcțiilor (amenajărilor) nefinisate;
- argumentarea construcției unor clădiri sau edificii noi;
- determinarea celei mai bune și eficiente utilizări a obiectului evaluat;
- evaluarea bunurilor imobile unice și celor cu destinație specială;
- evaluarea în scopul asigurării bunurilor imobile (amenajărilor etc.).



# **TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor**

## **Structura Titlului 5.**

**Capitolul 1.** Valoarea de piață a terenurilor libere de construcții

**Capitolul 2.** Valoarea bunului imobil format dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată .

**Capitolul 3.** Valoarea bunului imobil format din teren și construcție veche

**Capitolul 4.** Exemple

# Capitolul 1. Valoarea de piață a terenurilor libere de construcții

## Generalități.

**Conceptia evaluării** terenurilor prin metoda costurilor se bazează pe capacitatea de a fi supuse diferitelor fenomene negative și costurile care sunt necesare pentru combaterea acestora (eroziuni, inundații, alunecări etc).

**Alegerea modului de folosință**, în dependență de condițiile concrete, în scopul celei mai bune și eficiente utilizări reprezintă esența determinării valorii de piață a sectorului de teren liber de construcții.

# Capitolul 1. Valoarea de piață a terenurilor libere de construcții

## Formula de bază.

$$V_{\text{ob. eval}} = V_{\text{ter. compar}} - K_{\text{amenaj}}$$

$V_{\text{ob. eval}}$  – valoarea estimată a sectorului de teren;

$V_{\text{ter. compar}}$  – valoarea terenurilor similare (comparabile) care au fost cel puțin odată realizate în piața liberă;

$K_{\text{amenaj}}$  – cheltuielile suplimentare necesare pentru amenajarea sectorului de teren preconizat de a fi utilizat în agricultură.

## **Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată .**

**Valoarea terenului pe care este amplasată o construcție nouă**

Valoarea bunului imobil va include:

Valoarea terenului plus valoarea construcției

$$V = V_{\text{teren}} + V_{\text{constr}}$$

Valoarea terenului va fi estimată prin formula anterioară.

Valoarea construcției noi conform devizului de costuri (cheltueli)

## Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată .

Pentru estimarea valorii construcției amplasate pe sector este utilizată metoda „*înlocuirii*”.

În asemenea cazuri, valoarea construcției deja existente va fi egală cu valoarea unei construcții noi.

La rândul său, valoarea unei construcții (V) noi va fi compusă din:

*costul nemijlocit al construcției;*

*cheltuieli indirecte;*

*beneficiul investitorului.*

$$V = C_{\text{con}} + K_{\text{ind}} + B_{\text{ben}}$$

## **Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată**

### **Metoda comparației unitare.**

Se bazează pe analiza unităților de comparație ce caracterizează unitatea de consum al obiectului

Costul unității de suprafață poate fi determinată în baza valorii obiectelor analogice construite anterior.

## **Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată**

***Metoda cantitativă*** se bazează pe estimarea cheltuielilor necesare pentru construcția clădirii în întregime și a diferitor componente ale ei, prin întocmirea *devizelor locale, devizelor pe obiect și devizelor generale* pentru obiectul evaluat.

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

*Valoarea bunului imobil include* valoarea sectorului de teren pe care este amplasată construcția ce necesită a fi demolată minus costul demolării construcției.

$$V_{\text{b.i.}} = V_{\text{sect. ter.}} - K_{\text{demol.}}$$

**Unde:**

$V_{\text{b.i.}}$  – valoarea bunului imobil;

$V_{\text{sect. ter.}}$  – valoarea sectorului de teren;

$K_{\text{demol.}}$  – cheltuieli pentru demolarea construcției.



# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

**Influența depreciierilor** asupra valorii finale a bunului imobil. Se deosebesc următoarele forme ale deprecierii:

*uzura fizică;*

*deprecierea funcțională;*

*deprecierea economică.*

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

*Uzura fizică* reprezintă o reducere a valorii bunului imobil care se datorează deteriorării lui sub influența factorului timpului și altor factori externi (factori fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirii, întreținerea nesatisfăcătoare a construcției etc.). Sunt trei metode:

*metoda normativă;*

*metoda valorică;*

*metoda vârstei efective.*

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

**Metoda normativă** presupune determinarea mărimii uzurii fizice în baza analizei stării tehnice a elementelor constructive de bază ale clădirii. Metoda dată se aplică în două etape:

determinarea uzurii fizice a fiecărui element constructiv;  
determinarea uzurii fizice a construcției întregi după

formula:

$$U_{\text{construcției}} = U_{\text{elementelor}} \times (100/GS_{\text{elementelor}}),$$

**Unde:**

$U_{\text{constr}}$  - uzura fizică a construcției (%);

$U_{\text{element}}$  - uzura elementelor construcției în (%);

$GS_{\text{element}}$  - greutatea specifică a elementelor constructive (%).

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

*Metoda valorică* presupune determinarea costului reparației capitale a construcției.

În acest caz este determinat coeficientul, care reprezintă raportul dintre costul reparației și valoarea de reconstrucție a clădirii estimată la data evaluării, ținând cont de mărimea uzurii fizice.

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

*Metoda valorică* se utilizează pentru determinarea mărimii uzurii fizice în următoarele cazuri:

beneficiarul evaluării intenționează să exploateze spațiul locativ;

cheltuielile pentru repararea capitală se compensează la vânzarea obiectului;

bunul imobil este dat în arendă sau ipotecat.

*Metoda valorică* este aplicată pentru a estima uzura fizică atât a elementelor constructive ale construcției separat, cât și a întregii construcții.

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Uzura fizică, prin mărimea vârstei efective

$$U = (VE/DVF) \times 100,$$

**unde,**

**U** – uzura fizică exprimată în procente;

**VE** – vârsta efectivă;

**DVF** – durata de viață

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

*Deprecierea funcțională* sau învechirea funcțională

este influențată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mai eficient cerințele pieței.

Deprecierea funcțională este determinată de necoresponderea caracteristicilor clădirii și construcțiilor standardelor contemporane ale pieței și cerințelor consumatorilor (proiecte învechite, utilaj învechit etc.).

# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

*Uzura fizică și deprecierea funcțională* pot fi recuperabile și nerecuperabile.

Deprecierea recuperabilă reprezintă deprecierea, înlăturarea căreia este posibilă din punct de vedere fizic și eficientă din punct de vedere economic.

Deprecierea recuperabilă include cheltuielile legate de înlăturarea elementelor deprecierei în rezultatul căreia valoarea bunului imobil evaluat va crește.



# Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

*Deprecierea economică* este determinată de influența unor factori economici externi asupra bunului imobil.

Factorii externi includ: schimbările în economia țării, schimbările pe piața imobiliară, schimbările în legislația națională, modificarea condițiilor de finanțare și altele.

# **Capitolul 4. Exemple prin metodologia analizei costurilor**

# Capitolul 5. Evaluarea masivă

## Scenariul evaluării masive

1. formarea grupurilor de bunuri imobile similare
2. stabilirea factorilor de influență asupra valorii bunurilor imobile pentru fiecare grup de bunuri imobile
3. stabilirea hotarelor zonelor valorice
4. formarea rețelei de bunuri imobile etalon pentru estimarea valorii bunurilor imobile;
5. elaborarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile
6. acumularea informației despre bunurile imobile
7. evaluarea bunurilor imobile
8. înscrierea valorilor estimate în Registrul bunurilor imobile.

2.12.pyc

Master 25.02 22

# 5.1 Formarea grupurilor de bunuri imobile similare

Valoarea de piață a diferitor obiecte depinde, de caracteristicile fiecărui obiect în parte. Acest fapt ne impune să divizăm toate bunurile imobile în grupuri concrete de obiecte similare.

Valoarea de piață a sectoarelor de teren destinate agriculturii și a terenurilor ocupate de case de locuit va depinde de factori diferiți. Deci într-o grupă de evaluare vor fi sistematizate terenurile destinate agriculturii iar în alte grupe concrete alte bunuri imobile.

## **5.2 Factori de influență asupra valorii în grupuri de obiecte similare**

Asupra valorii bunurilor imobile influențează diferiți factori. Asupra valorii unui sector de teren cu destinație agricolă va influența suprafața lui, gradul de fertilitate, amplasamentul etc.

Asupra valorii altui bun imobil, cum ar fi un apartament, va influența numărul etajului, caracteristicile casei de locuit în întregime, amplasamentul față de obiectele de menire socială, aspectul ecologic și cultural etc.

Totodată, și costul lucrărilor de evaluare va depinde de volumul de lucru, de factorii implicați în evaluare.

## **5.3 Stabilirea hotarelor zonelor valorice**

**Stabilirea hotarelor zonelor valorice.** Este deja constatat, ca exemplu, că un hectar de teren destinat agriculturii în apropierea mun.

Chișinău va costa diferit de alt hectar de teren, tot destinat agriculturii dar repartizat în raionul Briceni sau Cimișlia. Asemenea diferență în cadrul unuia și același grup de bunuri imobile ne impune să formăm zone valorice diferite.

## **5.4 Formarea rețelei de bunuri imobile etalon**

1. Evaluarea masivă include în sine o procedură mai simplă de evaluare decât evaluarea selectivă a terenurilor
2. Necesitatea simplificării procedurii de evaluare reiese din volumul enorm de lucru.
3. Formarea rețelei de terenuri etalon reprezintă anume un element de simplificare a procesului de evaluare masivă.
4. Având valoarea unui grad-hectar al sectoarelor etalon putem determina valoarea tuturor sectoarelor de teren din zona valorică respectivă.
5. Terenuri etalon sunt determinate (selectate) în toate grupurile de terenuri similare și în toate zonele valorice.

## **5.5 Elaborarea modelelor de evaluare**

**Modele de evaluare a terenurilor** sunt diferite. În baza modelelor aplicate este stabilită valoarea terenurilor de pe teritoriul Republicii.

Esența utilizării metodelor de evaluare constă în a trece de la valoarea terenului etalon, cu ajutorul factorilor de influență asupra valorii, selectați pentru fiecare grup, și a informației acumulate despre fiecare bun în parte, la valoarea concretă a fiecărui bun



# **5.6 Acumularea informației despre bunurile imobile**

## **Acumularea informației despre bunurile imobile**

Un volum mare de informație despre aspectul cantitativ al bunurilor imobilului, despre proprietar și despre conținutul dreptului asupra bunurilor imobile este acumulat în Registrul bunurilor imobile.

Restul informației necesare evaluării bunurilor imobile este acumulată suplimentar în cadrul unor acțiuni suplimentare ce țin de conținutul informației economice.

## **5.6 Acumularea informației despre bunurile imobile**

**Principiile acumulării informației despre calitatea bunurilor imobile sunt:**

*veridicitatea informației;*

*transparența lucrărilor de acumulare a informației;*

*prelucrarea operativă a informației acumulate.*

## 5.7 Estimarea valorii terenurilor

Avînd caracteristicile terenurilor adiacente și valoarea unei unități de comparație în terenul etalon este posibilă estimarea valorilor terenurilor adiacente.

Evident că terenurile adiacente nu sunt absolut omogene. O parte din terenuri sunt arendate, altele diferă după categoria de folosință dar aceste diversități sunt depășite cu ajutorul valorilor deja cunoscute a elementelor de comparație.

# 5.7 Estimarea valorii terenurilor

n/o	cod cadastral	Unități de comparație	Valoarea terenului	Ajustare (%) la		Valoarea terenurilor ajustată	Mențiuni
				Mod de folosință	Drept transmis		
	2	3	4	5	6	7	8
<b>23</b>	1023	230	6340	-	-	36340	<b>etalon</b>
<b>1</b>	1001	125	19750	-	12	17380	
<b>2</b>	1002	63	9954	-	-12	8760	
<b>3</b>	1003	63	9954	-	-12	8760	
<b>4</b>	<b>1004</b>	<b>63</b>	<b>9954</b>	-	<b>-12</b>	<b>8760</b>	

## 5.7 Estimarea valorii terenurilor

Estimarea valorii obiectului evaluării (terenurilor aferente celor etalon) se efectuează în conformitate cu următorul scenariu:

*calcularea unităților de comparație pentru fiecare teren;*

*identificarea valorii unei unități de comparație a terenului etalon (158 lei/grad/ha);*

*identificarea valorilor elementelor de comparație pentru aplicarea ajustării valorilor;*

*estimarea valorilor tuturor terenurilor (obiectului evaluării).*

# Capitolul 6. Evaluarea terenurilor prin prețul normativ

No	Indicatorul	Vvaloarea, lei
1	2	3
1	Vînzarea-cumpărarea terenurilor cu destinație agricolă, loturilor de pămînt de pe lîngă casă și loturilor pomicole	621,05 lei/grad hectar
2	Înstrăinarea forțată a terenurilor agricole, loturilor de pămînt de pe lîngă casă și loturilor pomicole	1242,08 lei/grad hectar
3	Excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinație agricolă și ale fondului silvic, precum și din circuitul agricol	19873,34 lei/grad hectar
4	Vînzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităților (cu excepția loturilor de pămînt de pe lîngă casă)	19873,34 lei/grad hectar

# Capitolul 6. Evaluarea terenurilor prin prețul normativ

**În cazul vânzării terenurilor aferente obiectivelor privatizate se aplică următorii coeficienți:**

*0,9 – pentru municipiul Chișinău;*

*0,7 – pentru orașele care intră în componența municipiului Chișinău;*

*0,5 – pentru satele (comunele) care intră în componența municipiului Chișinău;*

*0,5 – pentru municipiile Bălți, Bender, Tiraspol și 0,4 – pentru localitățile care intră în componența acestora;*

*0,2 – pentru orașele Cahul, Căușeni, Comrat, Edineț, Hîncești, Orhei, Rîbnița, Soroca, Ungheni, Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Strășeni;*

*0,1 – pentru celelalte orașe;*

*0,02 – pentru sate (comune).*

# **Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode**

Pentru a obține o opinie veridică privind valoarea terenului evaluat se aplică diverse metode.

Totodată, este necesar de menționat că nici o metodă de evaluare nu este universală și nu generează rezultate absolut corecte.



# Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode

Procedura de reconciliere este constituită din două etape:

1. Revizuirea pozițiilor tehnice și conceptuale ale analizei, care include explicarea diferențelor între valorile estimate și determinarea celei mai credibile valori.

2. Estimarea valorii finale.

# Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode

Revizuirea pozițiilor tehnice și conceptuale trebuie să fie bazată pe următoarele aspecte:

- corectitudinea bazei de evaluare selectate în raport cu scopul evaluării;
- corectitudinea metodelor aplicate;
- profundimea analizei elementelor pieței imobiliare;
- veridicitatea datelor utilizate în analiză;
- corectitudinea integrării și utilizării datelor;
- logica efectuării ajustărilor individuale în cadrul diferitelor metode;
- consistența (criteriul de veridicitate) datelor utilizate în evaluare.

# Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode

*Estimarea valorii finale* a terenului este una din cele mai complicate sarcini. Valoarea finală este o funcție a scopului evaluării, constrângerilor de ordin legal și celor legate de disponibilitatea datelor.

Valoarea finală a bunului imobil poate fi calculată prin aplicarea a două metode:

*metoda mediei aritmetice;*

*metoda mediei ponderate.*

# Capitolul 8 Raportul de evaluare

Raportul de evaluare este un document care explică procesul analitic al evaluării și prezintă explicit informația utilizată în analiză, descrie rezultatele analizei, ipotezele și calculele care au condus la formarea opiniei privind valoarea estimată.

# Capitolul 8 Raportul de evaluare

## **Raportul de evaluare include:**

data întocmirii raportului;

scopul evaluării;

informație despre întreprinderea (evaluatorul),  
rechizitele ei (copiile actelor, licența, certificatul de  
calificare);

beneficiarul și rechizitele lui;

data la care a fost estimată valoarea;

tipul valorii estimate;

descrierea obiectului evaluării;

etapele evaluării și temeiul valorii recomandate,

# **TITLUL 3 Sistemul de evaluare**

**Capitolul 1. Cadrul instituțional**

**Capitolul 2. Cadrul legislativ, informativ**

**Capitolul 3. Piața**

# **Capitolul 1. Cadrul instituțional**

## **Structura Capitolului 1**

**1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării**

**1.2 Politici economice**

**1.3 Evaluatorul**

**1.4 Organizații obștești**

# 1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării

## GENERALITĂȚI.

Un rol important al autorităților publice în procesul de evaluare a terenurilor (bunurilor imobile) constă în:

*organizarea și monitorizarea procesului;*

*implementarea politicilor economice ale statului.*



# **1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării**

## **Agenția Relații Funciare și Cadastru**

Scopul (rolul) principal al Agenției Relații Funciare și Cadastru în procesul de evaluare a terenurilor (bunurilor imobile) este organizarea și monitorizarea procesului.

# 1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării

**Ministerul Finanțelor. Inspectoratul fiscal, principal de stat**

În implementarea politicii fiscale un rol important îl are conlucrarea Ministerului Finanțelor și a Agenției Relații Funciare și Cadastru pe problemele ce țin de:

*identificarea obiectului fiscal în natură prin determinarea adresei cadastrale, a numărului cadastral;*

*determinarea valorii terenului;*

*evaluarea și comercializarea terenurilor (bunurilor imobile) confiscate;*

*asigurarea controlului asupra calculării și achitării impozitelor.*

# **1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării**

**Agencia Servicii Publice** la etapa actuală îndeplinește un rol important informativ prin acumularea și analiza informației din registrele drepturilor asupra terenurilor alte informații prețioase cantitative și calitative.

## 1.2 Politici economice

### **Politica fiscal.**

În majoritatea țărilor politica fiscală este o necesitate obiectivă la etapa inițială a cadastrului.

Cu alte cuvinte, cadastru a fost mecanismul de implementare a politicilor fiscale moderne și ca rezultat al acumulărilor în buget și respectiv dezvoltarea socială și economică a țării.

Evident, politica fiscală este implementată acolo unde persistă dreptul de proprietate, un nivel deja stabilit al protecției dreptului de proprietate.

# 1.2 Politici economice

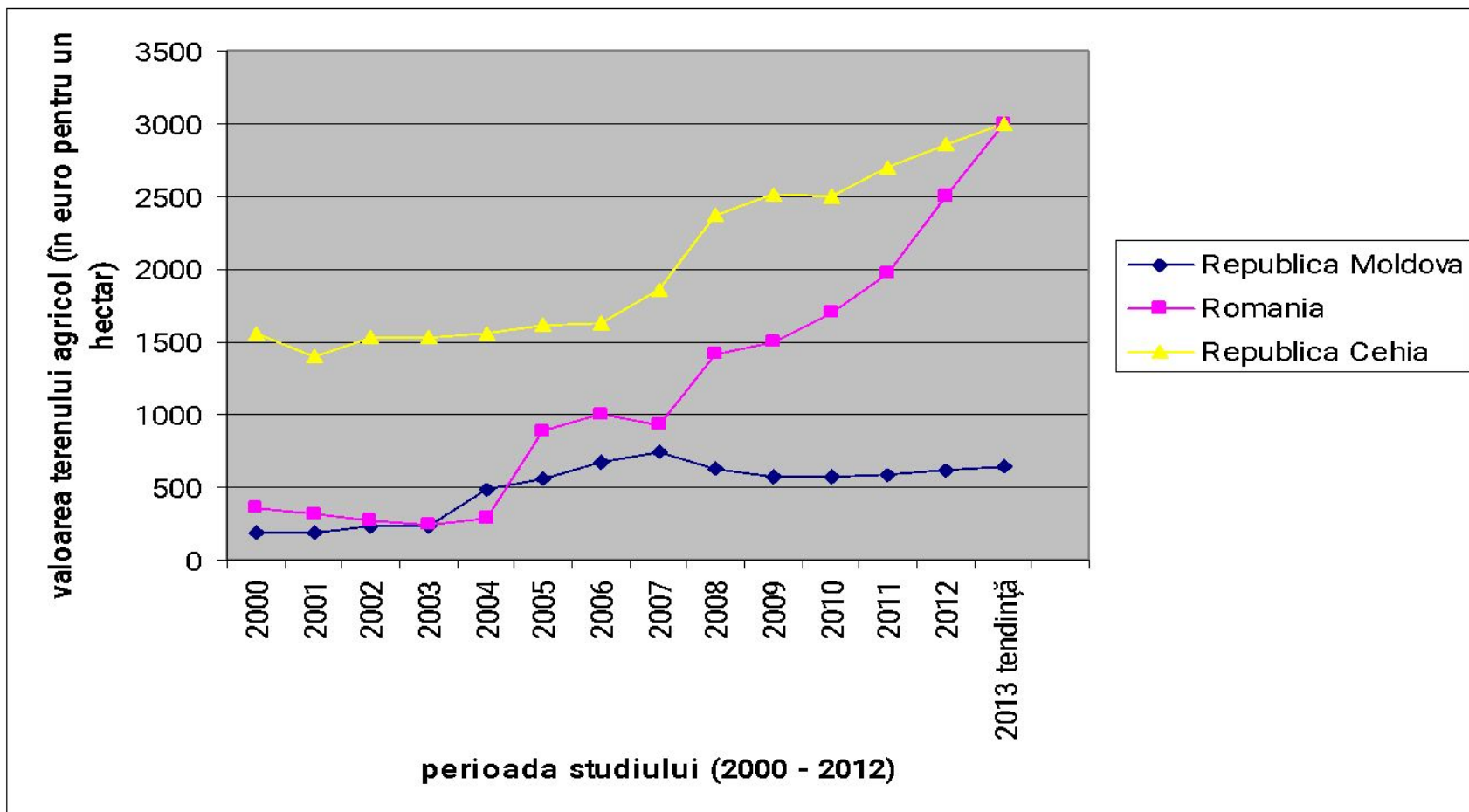
## **Politica de subvenționare.**

În cadrul problemei majore de organizare a procesului de planificare, administrare și utilizare a resurselor un rol important îl are politica de subvenționare.

Politica de subvenționare se bazează pe implicarea Guvernelor în acțiuni stimulatorii față de necesitățile sociale și economice, pe recunoașterea faptului că fără o susținere activă a domeniilor importante, succesele sunt mai departe decât așteptările.

# 1.2 Politici economice

## Politica de subvenționare



# 1.2 Politici economice

## **Politica investițională.**

De rînd cu alte politici este importantă în procesul de administrare a teritoriului.

Autoritățile locale care administrează teritoriul sunt profund interesate de a atrage investiții în dezvoltarea teritoriului administrat.

În acest context este orientată politica locală fiscală. Totodată, administrarea locală nu va accepta activități străine intereselor locale.

# 1.2 Politici economice

**Politica creditară bancară** de asemenea este amplasată pe evaluarea bunurilor imobile și o politică argumentată de protecție a drepturilor.



## 1.3 Evaluatorul

În calitate de „Evaluator” poate fi o persoană fizică autorizată în condițiile legislației Republicii Moldova, [1] (art. 4 ..) cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară în desfășurarea activității de evaluare.

## 1.3 Evaluatorul

**Întreprindere de evaluare** poate fi o persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova în modul stabilit în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate (publică sau privată) și forma juridică de organizare (individuală sau colectivă)

## **1.4 Organizații obștești**

**Asociația Republicană a Experților Profesionali în Evaluare** este o asociație benevolă non -profit a persoanelor fizice, care contribuie la dezvoltarea evaluării, precum și la dezvoltarea activității legate de aceasta în Republica Moldova.

Scopul principal al Asociației este propagarea activității profesionale de evaluare în Moldova.

# 1.4 Organizații obștești

## **Camera Națională de Imobil din republica Moldova**

este o asociație benevolă non - profit non-guvernamentală a persoanelor fizice și juridice, care contribuie la dezvoltarea activității de evaluare și a domeniilor înrudite pe baza comunității de interese a membrilor ei.

**Scopul** Camerei Naționale de Imobil include:

formarea și dezvoltarea pieței imobiliare;

formarea și dezvoltarea pieței serviciilor de evaluare;

protecția intereselor și drepturilor participanților la piața imobiliară.

# Capitolul 2 Cadrul legislativ, normativ, informativ

**2.1 Legea Republicii Moldova „Cu privire la activitatea de evaluare”** adoptată de către Parlamentul Republicii Moldova la 18.04.2002 nr. 989 reprezintă cadrul juridic al activității de evaluare a bunurilor și drepturilor imobiliare, al activității de evaluare profesională, al reglementării de stat și obștești a acestei activități, asigură crearea sistemului de evaluare independentă a bunurilor și a drepturilor asupra lor pentru protecția intereselor legitime ale statului, ale altor subiecți ai raporturilor de drept în domeniul evaluării bunurilor și drepturilor patrimoniale, precum și pentru aplicarea adecvată a rezultatelor evaluării.

# **Capitolul 2 Cadrul legislativ, normativ, informativ**

## **2.2 Sistemul de registre.**

Informatizarea reprezintă o problemă majoră pentru întreg spațiul de desfășurare a procesului de evaluare.

Crearea unui spațiu unic reprezintă o problemă importantă.

Un izvor credibil de informație în scopul evaluării bunurilor imobile este Sistemul de registre cadastrale.

# **Capitolul 2 Cadrul legislativ, normativ, informativ**

## **Sistemul de Standarde de Evaluare. Rolul Standardelor.**

Standardele Europene de Evaluare nu sunt obligatorii organizațiile membre ale TEGOVA dar se recomandă abordarea lor.

Ele includ o cea mai bună practică menită să reflecte cadrul legislativ relevant al Uniunii Europene, cele mai importante direcții de gândire în plan European și internațional.

# Capitolul 3. Piața

## GENERALITĂȚI

Piața funciară reprezintă o formă modernă de investiție, de migrațiune a capitalului.

Numai în condițiile unei piețe imobiliare dezvoltate vom avea dezvoltarea capitalului, dezvoltarea teritoriului evident în interesul localităților și societății în ansamblu.



# GENERALITĂȚI

**Structura pieței**

```
graph TD; A[Structura pieței] --> B[piața bunurilor imobile (imobiliară)]; A --> C[piața serviciilor de evaluare];
```

**piața bunurilor  
imobile (imobiliară)**

**piața serviciilor de  
evaluare**

## **3.1 PIAȚA IMOBILIARĂ**

**Piața bunurilor imobile reprezintă o totalitate a instituțiilor, relațiilor, serviciilor în rezultatul cărora sunt transmise diferite drepturi, inclusiv schimburi de drepturi asupra terenurilor (bunurilor imobile).**

## **3.2 PIAȚA SERVICIILOR DE EVALUARE**

**Piața serviciilor de evaluare** reprezintă o totalitate a relațiilor în procesul de acordare, contra plată, a serviciilor de evaluare a bunurilor imobile, întreprinderilor, inclusiv a drepturilor asupra lor.

**Structura pieței**

```
graph TD; A[Structura pieței] --> B[piața bunurilor imobile (imobiliară)]; A --> C[piața serviciilor de evaluare];
```

**piața bunurilor  
imobile (imobiliară)**

**piața serviciilor de  
evaluare**

**Aspect social-ecologic**