



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

Student:

Nichifor Ana

Coordonator:

**Albu Svetlana
dr.hab., conf.univ.**

Chișinău, 2024

Rezumat
la teza de licență cu tema: EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE CU DESTINAȚIE
SPECIALĂ
a studentei gr.EDI-2004 specialității „Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului
Nichifor Ana

Teza cu tema „Evaluarea Bunurilor Imobile cu Destinație Specială”

Structura tezei: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, 13 tabele, 21 figuri, 22 surse bibliografice și este expusă pe pagini 68.

Cuvinte-cheie: construcție , imobil special , metode de evaluare, conductă de gaz, instalații.

Scopul tezei de licență constă în a estima valoarea bunului imobil cu destinație specială, și anume a conductei de gaze naturale, care este amplasată în rn.Căușeni . Estimarea valorii de piață a obiectului evaluării „ Conducta de gaze naturale de presiune medie din rn.Căușeni , prin aplicarea abordărilor și metodelor studiate, și aplicarea lor în procesul de evaluare.

Obiectivele cercetării: Studierea temeinică cadrului legislativ național și normativ; Studierea metodologiei pentru estimarea valorii bunurilor imobile cu destinație specială; Determinarea și identificarea obiectului evaluării „ Conducta de gaze naturale din rn.Căușeni; Estimarea valorii de piață a obiectului evaluării „ Conducta de gaze naturale de presiune medie din rn.Căușeni , prin aplicarea abordărilor și metodelor studiate, și aplicarea lor în procesul de evaluare.

Metodele aplicate la elaborarea tezei: Au fost aplicate metodele abordării prin cost și prin piață.

Rezultatele concret obținute: Pentru estimarea valorii conductei de gaze naturale, evaluarea s-a efectuat prin două abordări: abordarea prin cost și abordarea prin piață. Rezultatele care le-am obținut prin aplicarea abordărilor: abordarea prin cost – 1 040 289 lei , iar abordarea prin venit – 1 138 350 lei. În urma reconcilierii rezultatelor am primit suma de 1 094 335 lei sau 57 298 euro.

Summary

for the bachelor's thesis with the theme: EVALUATION OF THE REAL ESTATE WITH SPECIAL PURPOSE

of the student gr. EDI-2004 of the specialization "Evaluation and Development of Real Estate".

Nichifor Ana

Thesis with the theme "Evaluation of Real Estate with Special Purpose".

Structure of the thesis: The work contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, 13 tables, 21 figures, 22 bibliographic sources and is presented on 68 pages.

Keywords: construction, special building, evaluation methods, gas pipeline, installations.

The purpose of the bachelor's thesis is to estimate the value of the real estate with a special purpose, namely the natural gas pipeline, which is located in the district of Căușeni. Estimation of the market value of the object of evaluation, Medium pressure natural gas pipeline from Căușeni district, by applying the studied approaches and methods, and their application in the evaluation process.

Research objectives: Thorough study of the national legislative and normative framework; Studying the methodology for estimating the value of real estate with special purpose; Determination and identification of the object of the assessment, Natural gas pipeline from Căușeni district; Estimation of the market value of the object of evaluation, Medium pressure natural gas pipeline from Căușeni district, by applying the studied approaches and methods, and their application in the evaluation process.

The methods applied to the elaboration of the thesis: The cost and market approach methods were applied.

Concrete results obtained: To estimate the value of the natural gas pipeline, the evaluation was carried out using two approaches: the cost approach and the market approach. The results we obtained by applying the approaches: the cost approach – 1 040 289 lei, and the income approach – 1 138 350 lei. Following the reconciliation of the results, I received the sum of 1 094 335 lei or 57 298 euros.

CUPRINS

INTRODUCERE	10
1. BUNURILE IMOBILE: ASPECTE TEORETICE	12
1.1. Bunurile imobile: definiții, caracteristici	12
1.2. Clasificarea bunurilor imobile cu destinație specială	19
1.3. Bunurile imobile cu destinație specială: date statistice	29
2. ANALIZA PROCESULUI DE EVALUARE A BUNURILOR IMOBILE CU DESTINAȚIE SPECIALĂ	37
2.1. Metodologia de evaluare a bunurilor imobile cu destinație specială.....	37
2.2. Evaluarea bunurilor imobile cu destinație specială	45
2.3. Evaluarea conductelor de gaze	55
3. ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI EVALUAT PRIN ABORDAREA PRIN COST, ABORDAREA PRIN PIAȚĂ ȘI RECONCILIAREA REZULTATELOR.....	65
3.1. Descrierea obiectului evaluării	65
3.2. Abordarea prin cost.....	66
3.3. Abordarea prin piață	69
3.4. Reconcilierea rezultatelor	71
CONCLUZII	73
BIBLIOGRAFIE.....	75
ANEXE	77
ANEXA 1. Acte cadastrale ale obiectului evaluat.....	77
ANEXA 2. Fotografii ale obiectului evaluat	80
ANEXA 3. Cursul valutar oficial la data evaluării	82

					UTM 731.5 004 ME					
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data				Litera	Coala	Coli
Elaborat			<i>[Signature]</i>		Evaluarea bunurilor imobile				10	82
Conducător			<i>[Signature]</i>							
Consultant								UTM FCGC EDI - 2004		
Contr. norm.										
Aprobat										

INTRODUCERE

Evaluarea bunurilor imobile cu destinație specială reprezintă un aspect complex și provocător în domeniul imobiliar. Proprietățile cu destinație specială sunt definite ca acele bunuri imobile care au fost concepute, construite sau adaptate pentru un scop specific, distinct de utilizările obișnuite.

Aceste proprietăți au caracteristici unice care le diferențiază de bunurile imobile rezidențiale, comerciale sau industriale, de aceea necesită metodologii specifice care sunt utilizate pentru a determina evaluarea lor, adaptate la caracteristicile fiecărui tip de bun imobil.

Scopul tezei de licență de a estima valoarea bunului imobil cu destinație specială, obiectul evaluat este Conducta de gaze naturale, care este amplasată în or.Căușeni . Evaluarea s-a realizat în baza metodologiei specifice patrimoniilor care au destinație specială. Dat fiind faptul că există o varietate de metode de evaluare, în dependență de tipul bunului, de destinație, evaluarea se execută în baza metodelor care sunt potrivite anume imobilului.

Actualitatea temei constă în evaluarea imobilului cu destinație specială, deoarece un aspect important este că apar destul de multe proprietăți imobiliare, variate și cu construite după un niște standarde concrete. Evaluarea acestor imobile necesită o analiză mult mai atentă, deoarece varietatea lor este foarte mare și multe dintre ele în funcție de destinație necesită la o anumită perioadă de timp o expertiză, pentru a determina starea sa și dacă nu reprezintă un pericol pentru societate.

Pentru a atinge scopul au fost stabilite următoarele **obiective**:

1. Studiarea temeinică cadrului legislativ național și normativ;
2. Studiarea metodologiei pentru estimarea valorii bunurilor imobile cu destinație specială;
3. Determinarea și identificarea obiectului evaluării ,, Conducta de gaze naturale din or.Căușeni.
4. Estimarea valorii de piață a obiectului evaluării ,, Conducta de gaze naturale de presiune medie din or.Căușeni , prin aplicarea abordărilor și metodelor studiate, și aplicarea lor în procesul de evaluare.

Teza de licență cuprinde 3 capitole:

Capitolul I ,, Bunurile imobile: aspecte teoretice, care cuprinde noțiuni, definiții și caracteristici cu privire la bunurile imobile, clasificare patrimoniilor cu destinație specială în baza a mai multor surse care descriu la general bunurile.

Capitolul II ,, Analiza procesului de evaluare a bunurilor imobile cu destinație specială , reflectă caracteristicile bunurilor și inclusiv a celor cu destinație specială, sunt este identificată și metodologia de evaluare a patrimoniilor la general, dar și a imobilelor speciale.

Capitolul III „ Estimarea valorii bunului imobil cu destinație specială , în identificarea și caracterizarea imobilului evaluat „ Conducta de gaze naturale de presiune medie, aprecierea valorii obiectului în baza metodologiei care am studiat-o și aplicarea metodelor corespunzătoare și estimarea valorii finale a patrimoniului

					UTM 731.5 004 ME	Coala
						6
<i>Mod</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>		

BIBLIOGRAFIE

1. BUZU O., METCOV A., Evaluarea Bunurilor Imobiliare teorie și practică . Chișinău 2003, 10p.
2. Legea R. Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr.989 din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al R. M. nr. 102 din 16.07.2002. [citat 29.02.2024] Disponibil : https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140644&lang=ro#
3. Lege R.Moldova cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25-02-1998. În:Monitorul Oficial al R.M. nr88-95 din 02-04-2021. [citat 28.02.2024] Disponibil : https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=141398&lang=ro#
4. Codul Funciar nr.828 din 25-12-1991. În:Monitorul Oficial al R.M. nr.107 din 04-09-2001. [citat 28.02.2024] Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=139975&lang=ro#
5. Hotărâre cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării nr.827 din 18-11-2020. În:Monitorul Oficial R.M. nr.313-317 din 27-11-2020 [citat 28.02.2024] Disponibil : https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=142450&lang=ro#
6. Evaluarea Proprietății Imobiliare 2019. Editura ANEVAR, 2019.
7. Hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04-08-2003. În:Monitorul Oficial al R.M. nr.177 din 15-08-2003 [citat 28.02.2024] Disponibil : https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140805&lang=ro#
8. Legea R.Moldova cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28 octombrie 2004. În:Monitorul Oficial al R.M. nr.233-236 din 17.12.2004 [citat 28.02.2024] Disponibil : https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=140223&lang=ro#
9. ALBU S. „Estimarea Valorilor Proprietăților Imobiliare” , Chișinău, Editura”Tehica-UTM” 2022 ISBN 978-9975-45-806-1
10. SANDUȚA T. „Teoria evaluării”, Chișinău, Editura”Tehica-UTM” 2019 34 p. ISBN 978-9975-45-566-4
11. ALBU I., ALBU S. „ Evaluare tehnică a construcțiilor” , Chișinău, Editura”Tehica-UTM” 2020 ISBN 978-9975-45-650-0
12. Suport de curs, temele afișate în MOODLE.
13. Hotărâre pentru aprobarea Metodologiei cu privire la evaluarea rețelelor naturale, proprietate publică nr.828 din 28.10.2013. În:Monitorul Oficial al R.M. nr.243-247 din 01.11.2013[citat 19.03.2024] Disponibil :https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=110332&lang=ro#
14. Hotărâre cu privire la aprobarea Regulamentului privind furnizarea gazelor naturale nr.113 din 19.04.2019. În:Monitorul Oficial al R.M. nr.178-184 din 31.05.2019 [citat 15.03.2024] Disponibil :https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=138770&lang=ro#
15. Hotărâre cu privire la aprobarea Normelor tehnice ale rețelei de transport al gazelor naturale nr.375 din 13.05.2010. În:Monitorul Oficial al R.M. nr 227-230 din 19.11.2010 [citat 15.03.2024] Disponibil : https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=120060&lang=ro#
16. IRINA BULAT, Managementul imobilului, Note curs. Chișinău 2021

17. Standarde de evaluare ANEVAR SEV 300 Mașini, echipamente și instalații(IVS300). București 2022
18. Date statistice citat [01.05.2024] Disponibil: <https://statistica.gov.md/ro>
19. Standarde de evaluare ANEVAR GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile (IVS300). București 2022
20. STARTILA A., ALBU I., USTUROI L., „Economia Construcțiilor”, Chișinău 2019 , 4p. ISBN 978-9975-45-570-1
21. Banca Națională a Moldovei. Informația privind ratele de schimb (curs valutar) [citat 15.04.2024] Disponibil: <https://www.bnm.md/>
22. Culegerea indicilor comasați citat [10.05.2024] Disponibil: <https://upvs-online.ru/?ysclid=lw8b8vsu7765556410>