



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Evaluarea în scopul creditării pe piața primară a
apartamentelor în or. Chișinău**

Student:

Elena Stoler

Conducător:

**Olga Buzu,
dr. hab., conf. univer.**

Chișinău, 2023

REZUMAT
Elena Stoler
**EVALUARE ÎN SCOPUL CREDITĂRII PE PIAȚA PRIMARĂ A APARTAMENTELOR
ÎN OR. CHIȘINĂU**

Structura lucrării este elaborată conform ordinii de realizare a sarcinilor propuse și a obiectivelor stabilite. Teza de master este perfectată din cuprins, 3 capitole, concluzie, 31 surse bibliografice conținând 75 foi, 23 figuri, 17 tabele și 9 formule matematice.

Cuvinte-cheie: bun imobil rezidențial, credit, investiție, abordare de evaluare, valoare.

Scopul tezei de master constă în identificarea problemelor actuale și perspectivei prin cercetarea pieței imobiliare rezidențiale a apartamentelor și a pieței de creditare nebankare.

Obiectivele stabilite sunt:

- a) Examinarea cadrului legislativ din domeniul evaluării și creditării nebankare ipotecare;
- b) Cercetarea pieței de creditare nebankară;
- c) Analiza pieței primare a apartamentelor din or. Chișinău;
- d) Investigarea procesului de creditare și a evaluării în scop de gaj;
- e) Examinarea factorilor de influență asupra valorii imobiliare;
- f) Întocmirea raportului de evaluare a apartamentului cu 2 odăi de pe piața primară amplasat în or. Chișinău, str. Bogdan-Voievod, 1/C

Metodele utilizate la realizarea lucrării constă în studierea bazei juridice și metodologice a evaluării bunurilor imobiliare și procesului de examinare a bunului imobil în calitate de gaj în condițiile acordării creditului.

Teza conține 3 capitole:

Capitolul 1 "Rolul, Situația Actuală, Probleme și Perspective a Creditării Ipotecare" constă din cercetarea sectorului de micro finanțare în oferirea creditelor ipotecare din punct de vedere a bazei juridice, condițiile ce trebuie să fie îndeplinite pentru a beneficia de un împrumut și potențialul pieței de creditare nebankară.

Capitolul 2 "Specificul Evaluării Bunurilor Imobiliare În Scopul Creditării Ipotecare" constă din etapele procesului de evaluare și a întocmirii unui raport pentru gaj, analiza pieței imobiliare rezidențiale prin prezentarea factorilor de influență asupra valorii imobiliare.

Capitolul 3 "Evaluarea bunului imobil locativ amplasat în mun. Chișinău în scopul creditării ipotecare" rezultă din partea practică a acestei lucrări și anume întocmirea raportului de evaluare a apartamentului cu 2 odăi din or. Chișinău, str. Bogdan-Voievod, 1/C, estimând-se valoarea de piață și valoare de lichidare pentru a fi gajat.

În rezultat pentru estimare valorii de piață s-a realizat raportului de evaluarea prin 3 metode conform legislație în vigoare: abordarea prin cost, abordarea prin piață și abordarea prin venit.

SUMMARY

Elena Stoler

EVALUATION FOR THE PURPOSE OF CREDITING ON THE PRIMARY MARKET OF APARTMENTS IN CHIȘINĂU

The structure of the work is elaborated according to the order of achievement of the proposed tasks and the objectives set. The master thesis is perfected from the table of contents, 3 chapters, conclusion, 31 bibliographic sources containing 75 sheets, 23 figures, 17 tables and 9 mathematical formulas.

Keywords: residential real estate, credit, investment, valuation approach, value.

The purpose of the master's thesis is to identify current problems and perspectives by researching the residential real estate market of apartments and the non-bank lending market.

The objectives set are:

- a) Examination of the legislative framework in the field of non-bank mortgage valuation and lending;
- b) Research of the non-bank lending market;
- c) Analysis of the primary market of apartments in or. Chisinau;
- d) Investigation of the lending process and the evaluation for collateral purposes;
- e) Examination of factors influencing the real estate value;
- f) Preparation of the evaluation report of the apartment with 2 rooms on the primary market located in Chisinau, str. Bogdan-Voievod, 1/C

The methods used to carry out the works consist in the study of the legal and methodological basis of the valuation of real estate and the process of examination of the immovable property as collateral under the conditions of granting the loan.

The thesis contains 3 chapters:

Chapter 1 "The Role, Current Situation, Problems and Prospects of Mortgage Lending" consists of researching the microfinance sector in offering mortgages in terms of the legal basis, the conditions that must be met in order to benefit from a loan and the potential of the non-bank lending market.

Chapter 2 "The specifics of real estate valuation for mortgage lending purposes" consists of the stages of the valuation process and the preparation of a report for the pledge, the analysis of the residential real estate market by presenting the factors of influence on the real estate value.

Chapter 3 "Evaluation of the immovable property located in Chisinau for the purpose of mortgage lending" results from the practical part of this work, namely the preparation of the evaluation report of the apartment with 2 rooms of the city Chisinau, str. Bogdan-Voievod, 1/C, estimating the market value and liquidation value to be pledged.

As a result, for the estimation of the market value, the valuation report was made by 3 methods according to the legislation in force: the cost approach, the market approach and the income approach.

CUPRINS

INTRODUCERE	8
1 ROLUL, SITUAȚIA ACTUALĂ, PROBLEME ȘI PERSPECTIVE A CREDITĂRII IPOTECARĂ	9
1.1 Baza juridică și metodologică a evaluării și creditării ipotecare.....	9
1.2 Analiza sectorului de micro finanțare în Republica Moldova.....	15
1.3 Condiții de baza pentru acordarea creditelor ipotecare.....	19
1.4 Practica internațională în domeniul evaluării în scop de garantare a împrumuturilor ipotecare.....	26
2 SPECIFICUL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILIARE ÎN SCOPUL DE CREDITARE IPOTECARĂ	29
2.1 Specificul și rolul evaluării bunurilor imobile locative în scopul ipotecării în Republica Moldova.....	29
2.2 Analiza pieței imobiliare rezidențiale (primare) în Republica Moldova.....	34
2.3 Evaluarea proprietăților imobiliare rezidențiale.....	46
3 EVALUAREA BUNULUI IMOBIL LOCATIV AMPLASAT ÎN MUN. CHIȘINĂU, SECT. RÎȘCANI, STR. BOGDAN VOIEVOD, NR. 1/C ÎN SCOPUL CREDITĂRII	49
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluării.....	50
3.2 Determinarea valorii de piață a obiectului evaluării.....	53
3.2.1 Abordarea prin cost.....	55
3.2.2 Abordarea prin piață.....	59
3.2.3 Abordarea prin venit.....	65
3.2.4 Reconcilierea rezultatelor.....	72
3.2.5 Estimarea valorii de lichidare.....	73
CONCLUZII	75
BIBLIOGRAFIA	76
ANEXE	78
Anexa 1 Cursul BNM la data 05.05.2023.....	78
Anexa 2 Pozele bunului imobil evaluat.....	79
Anexa 3 Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj de la 1991 la data evaluării.....	82
Anexa 4 Planul geometric a încăperii izolate.....	83
Anexa 5 Date din registrul bunurilor imobile.....	84
Anexa 6 Actele de proprietate.....	85
Anexa 7 Oferta apartamentelor rezidențiale către vânzare în or. Chișinău.....	106

INTRODUCERE

Bunurile imobiliare de orice fel sau un activ au în cele mai dese cazuri o valoare care poate fi estimată. Unele active sunt ușor de evaluat, în timp ce altele sunt dificil de estimat valoarea, iar în așa situații este solicitat un evaluator competent și prudent.

Evaluatorul conform Legii Nr. 989 cu privire la activitatea de evaluare este ”persoana fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare”[3].

În competența sa intră evaluarea corectă a proprietății, a valorii și analiza veridică a altor aspecte legate de proprietate ce duce la decizii aproape de exactitate cu privire la dispoziția și folosința bunului imobil.

Actualitatea temei de master constă în evaluarea proprietăților imobiliare de pe piața primară în scopul creditării, fiind un dintre importantele domenii ale economiei de piață. Companiile de creditare nebankare sunt intermediari în repartizarea capitalului și contribuie semnificativ la creșterea economiei și a produsului intern brut.

Piața imobiliară din Republica Moldova este în continuă creștere și dezvoltare, creând o imagine atractivă pentru investiții. În ciuda faptelor situație din țara vecină, războiul din Ucraina, cererea se menține în creștere, astfel obiectivele dezvoltatorilor pot deveni atât de a menține investițiile imobiliare și de a crește valoarea capitalului, cât și de a închiria proprietăți. În același timp, investitorii pot urmări ambele obiective simultan. Prin urmare, efectuarea unor astfel de tranzacții necesită evaluarea proprietăților pentru a asigura profitul maxim în urma investiție.

Obiectivul general al lucrării este studierea aspectelor teoretice și practice a sectorul de creditare nebankare pentru acordarea împrumutului în scop de ipotecă, etapele procesului în examinarea gajului și întocmirea raportului de evaluare pentru garantarea împrumutului pe parcursul derulării creditului, prin obținerea valorii de piață și a valorii de lichidare.

Metodologia de cercetare este expusă în 3 capitole:

Primul capitol conține baza juridică, particularitățile ale creditării ipotecare și a evaluării imobiliare, și anume perspectivele, abordările și standardele internaționale în domeniul evaluării.

Al doilea capitol cuprinde rolul bunurilor imobile locative și analiza prețului, factorii ce contribuie la prețul stabil și metodologia evaluării imobiliare în întocmirea raportului final.

Al treilea capitol include estimarea valorii de piață a apartamentului cu 2 odăi din or. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Bogdan-Voievod, 1/C, prin reflectarea celor trei abordări de evaluare.

BIBLIOGRAFIA

1. Codul civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002. Republicat în: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2019, nr. 66-75.
2. Legea privind modernizarea Codului civil și modificarea unor acte legislative, nr. 133 din 15.11.2018. În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova*, 2018, nr. 467-479
3. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18.04.2002. În: *Monitorul Oficial*, nr. 102 din 16.07.2002.
4. Legea cu privire la locuințe nr. 75 din 30 aprilie 2014. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2015, nr. 131.
5. Lege cu privire la cadastrul bunurilor imobiliare, nr.1543 din 25.02.1998. În: *Monitorul Oficial*, nr. 44-46 din 21.05.1998.
6. Decretul Președintelui Republicii Moldova cu privire la proprietatea fiduciară (trust), nr. 48 din 16.02.1994. În: *Monitorul*, 1994, nr. 3/53, abrogat prin Decretul Președintelui Republicii Moldova nr. 1821 din 20.12.2000
7. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. În: *Monitorul Oficial* nr. Nr. 177 din 15.08.2003
8. HOTĂRÂRE Nr. HG135/2005 din 08.02.2005 cu privire la dezvoltarea sectorului financiar al Republicii Moldova în perioada 2005-2010
9. REGULAMENTUL NR. 575/2013 AL PARLAMENTULUI EUROPEAN ȘI AL CONSILIULUI din 26 iunie 2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și societățile de investiții și de modificare a Regulamentului (UE) nr. 648/2012
10. Standardele de evaluare a bunurilor. ANEVAR ediția 2022, București
11. TEGOVA. European Valuation Standards, EVS-9th edition, 2020, Brussels, ISBN 9789081906050
12. BUZU, O., MATCOV, A. Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică = Оценка недвижимого имущества: теория и практика. Chișinău: F.E.P. Tipogr. Centrală, 2003. 285 p
13. ALBU, Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.
14. SANDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
15. POPA V. Piața financiară a Republicii Moldova prin prisma analizei comparative: sectorul bancar vs organizațiile de microfinanțare. Chișinău: Editura Institutul Național de Cercetări Economice, 2013.
16. Грудцына, Л. Ю. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства: юрид. справ. / Л. Ю. Грудцына, М. Н. Козлова. – М. : Эксмо, 2006. – 368 с.
17. Семенова. Е. Концептуальные основы комплексной оценки в системе ипотечного кредитования. Экономика, 2010. – 454 с.
18. Analiza pieței imobilului în R. Moldova. Экономическое обозрение, nr.1, 12.01.2008;
19. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. [citată 13.04.2023]. Disponibil: <http://www.asp.gov.md/ro/date-statistice>.

20. Banca Națională a Moldovei [citată 15.05.2023] Disponibil <https://www.bnm.md/>
21. Biroul Național de Statistică [citată 15.05.2023] Disponibil <https://statistica.gov.md/ro>
22. Fondul național de date geospațiale. [citată 04.05.2023]. Disponibil: <https://geoportal.md/ro/default/news>
23. Harta teritorială [citată 04.05.2023]. Disponibil: <https://www.google.com/maps>
24. УПВС - Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов [citată 04.05.2023]. Disponibil: <https://upvs-online.ru/>
25. Buletinul trimestrial de analiză economică "Tendințe în Economia Moldovei" [citată 04.05.2023]. Disponibil: <http://ince.md/ro/activitatea-iefs/publicatii/met/>
26. BIRCA, Iulita, TIRLEA, Mariana Rodica, GANEA, Victoria, BUZU, Olga. Conceptual aspects and the most used practices in obtaining the reliability of entity value estimation. In: Economy and Sociology. 2021, no. 1, June, pp. 16-30. [citată 28.04.2023]. Disponibil: <https://doi.org/10.36004/nier.es.2021.1-02>
27. Directivă a parlamentului european și a consiliului privind administratorii de credite, cumpărătorii de credite și recuperarea garanțiilor reale [citată 28.04.2023]. Disponibil <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/RO/TXT/PDF/?uri=CELEX:52018PC0135&from=RO>
28. Trends in residential real estate lending standards and implications for financial stability [citată 28.04.2023]. Disponibil https://www.ecb.europa.eu/pub/financial-stability/fsr/special/html/ecb.fsrart202005_01~762d09d7a2.en.html
29. Ritmul de creditare a populației de către sectorul de creditare nebancaară [citată 16.04.2023]. Disponibil https://www.cnpf.md/ro/ritmul-de-creditare-a-populatiei-de-catre-sectorul-de-6307_93500.html
30. Creating a fair single market for mortgage credit – FAQ [citată 28.04.2023]. Disponibil https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/es/MEMO_11_205
31. Date cu privire la expunerea bunurilor imobiliare de pe piață. [citată 05.03.2023]. Disponibil <https://999.md/ro/category/real-estate>

