



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA IMOBILELOR COMERCIALE

Studentul/a:

Bazic Ana

Coordonator:

conf. univ., dr. Țurcanu Nicolae

Chișinău – 2022

Ministerul Educației și Cercetării al Republicii Moldova
Universitatea Tehnică a Moldovei
Programul de master „Economia afacerilor imobiliare” 120cr

Admis la susținere

**Șef DEM: conf. univ .,dr. Țurcan
Rina**

_____” _____ **2022**

EVALUAREA IMOBILELOR COMERCIALE

Teză de master

Masterand: Bazic Ana gr. EAI-203 M (_____)
Coordonator: conf.univ.,,dr.Țurcanu Nicolae(_____)

Chișinău – 2022

ADNOTARE

Dezvoltarea relațiilor economice de piață în Republica Moldova a creat condiții favorabile pentru apariția unor noi genuri de activitate, cum ar fi evaluarea imobilului.

Necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobile a apărut odată cu formarea pieței imobiliare, totodată s-au activizat operațiile de vânzare-cumpărare, gajare, donație, obținerea unui credit de la instituțiile bancare. Estimarea valorii de piață reprezintă un factor important într-o economie prosperă.

Scopul lucrării reprezintă locul proprietăților comerciale în economia Republicii Moldova, analiza pieței imobiliare și estimarea valorii de piață a construcției comerciale prestare servicii amplasat în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Bogdan Voievod XX.

Teza de master este structurată în trei capitole și anume:

Capitolul întâi **„Proprietățile comerciale în economia de piață a Republicii Moldova”** este dezvoltată baza teoretică a procesului de evaluare, se descriu metodele de evaluare a bunurilor imobile comerciale.

Capitolul doi , **„Analiza pieței bunurilor imobile comerciale”** în special sunt analizate evoluția investițiilor în active imobilizate, analiza tranzacțiilor imobiliare în Republica Moldova.

În capitolul trei intitulat , **“Studiu de caz – Raport de evaluare a imobilului comercial ,** este prezentat raportul de evaluare a construcției comerciale – prestare servicii, amplasat în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Bogdan Voievod XX , de asemenea sunt analizate și aplicate metode de evaluare , precum și estimarea valorii de piață a bunului imobil comercial.

ANNOTATION

The development of market economic relations in the Republic of Moldova has created favorable conditions for the emergence of new types of activity, such as real estate valuation.

The need to determine the market value of real estate arose with the formation of the real estate market, at the same time the sale-purchase, pledge, donation, obtaining a loan from banking institutions were activated. Estimating market value is an important factor in a prosperous economy.

The master's thesis is structured in three chapters, namely:

The first chapter of "Commercial Properties in the Market Economy of the Republic of Moldova" reveals the theoretical basis of the process of evaluating, describing the real estate methods.

The second chapter "Analysis of the Commercial Real Estate Market" in particular, analyzes the evolution of investments in fixed assets, analysis of real estate transactions in the Republic of Moldova.

The third chapter entitled, "Case Study - Evaluation Report of the Commercial Real Estate", the report of the evaluation of the commercial construction is presented Rîșcani, str. Bogdan Voievod XX, are also analyzed and applied methods of evaluation, as well as the estimation of the market value of the commercial real estate.

CUPRINS

INTRODUCERE	7
1. PROPRIETĂȚILE COMERCIALE ÎN ECONOMIA DE PIAȚĂ A REPUBLICA MOLDOVA	11
1.1. Baza teoretică a procesului de evaluare este un sistem de principii de evaluare.....	15
1.2. Clasificarea proprietăților imobiliare comerciale.....	24
1.3. Metode de evaluare a bunurilor imobile comerciale.....	30
1.4. Metode de evaluare economică a calității obiectelor imobiliare.....	34
1.5. Abordări de bază pentru evaluarea calității obiectelor imobiliare.....	36
2. ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE	47
2.1 Analiza evoluției investițiilor în active immobilizate și construcții în Republica Moldova.....	47
2.2. Analiza pieței imobiliare comerciale pentru perioada 2017 – 2020.....	54
2.2.1 Analiza tranzacțiilor imobiliare comerciale în Republica Moldova.....	56
2.2.2 Analiza unităților de comerț date în folosință în Republica Moldova.....	58
3. STUDIU DE CAZ – RAPORT DE EVALUARE A IMOBILULUI COMERCIAL	64
3.1 Caracteristica tehnică a stării obiectului. Descrierea bunului imobil evaluat.....	65
3.2 Estimarea Valorii Proprietății.....	67
3.3 Evaluarea imobilului comercial prin aplicarea metodelor de evaluare.....	68
3.3.1 Metoda cheltuielilor (metoda ICVR).....	68
3.3.2 Evaluarea terenului prin metoda Vânzărilor Comparabile.....	69
3.3.3 Estimarea valorii de piață utilizând abordarea vânzărilor analoge.....	72
3.3.4 Analiza pieței obiectului supus evaluării.....	72
3.3.5 Estimarea valorii de piață utilizând abordarea veniturilor.....	75
3.3.6 Analiza evaluării pe baza performanțelor de exploatare ale obiectului – proprietăți de destinație de afaceri.....	76
3.3.7 Aprecierea ratei de capitalizare.....	78
3.3.8 Reconcilierea rezultatelor.....	80
CONCLUZII	82
ANEXE	85
BIBLIOGRAFIE	90

INTRODUCERE

Una dintre cele mai importante resurse ale unei întreprinderi care necesită un management eficient este imobilul - terenuri, clădiri, structuri și spații. Imobilul, pe de o parte, este impozitat, pe de altă parte, poate aduce profituri semnificative datorită utilizării sale eficiente. Pentru a lua decizii în cunoștință de cauză cu privire la managementul eficient al bunurilor imobiliare ale unei întreprinderi, este necesar un sistem bine gândit de contabilitate și utilizare a bunurilor imobiliare, bazat pe informații fiabile și ușor accesibile, prezentate în diverse moduri.

Piața imobiliară comercială este destinată prestării anumitor servicii și prin natura sa socio-economică este apropiată de piața serviciilor. Cu toate acestea, nu este în întregime corect să spunem că piața imobiliară este un element constitutiv al unei piețe unice de servicii. De regulă, un serviciu are un șir de caracteristici distinctive: inseparabilitate de producător, intangibilitate, nepersistență, calitate inconsecventă și este util nu ca un lucru, ci ca o activitate definită. Serviciile oferite de obiectele imobiliare nu au aceste caracteristici.

Un obiect imobiliar comercial, spre deosebire de orice alt produs imobiliar, în procesul de existență trece prin mai multe cicluri de viață: crearea, circulația drepturilor asupra imobilelor create anterior, gestionarea obiectelor imobiliare.

Imobilul comercial este o marfă scumpă și scheme financiare complexe sunt adesea folosite pentru a le achiziționa, inclusiv gajarea sau compensarea valorii unei proprietăți anterioare, diferite tipuri de credite ipotecare etc.

Datorită complexității transferului de drepturi asupra obiectelor imobiliare, se stabilește un nivel scăzut al lichidității acestuia ca marfă. Dezvoltarea pieței imobiliare comerciale depinde direct de adoptarea unor decizii de investiții bazate pe cercetarea și analiza acesteia.

Evaluarea imobiliară este una dintre cele mai importante condiții pentru luarea unor decizii de management eficiente în managementul imobiliar. Cu cât se determină mai precis valoarea imobilului, cu atât mai eficient sunt utilizate fondurile cumpărătorului, cu atât este mai rezonabil prețul stabilit de proprietar sau administrator la vânzarea imobilului, introducerea acestuia în capitalul autorizat, gajarea sau închirierea acestuia. În consecință, analiza pieței imobiliare comerciale ar trebui efectuată de analiști profesioniști pe baza unor standarde elaborate care să asigure consistența și fiabilitatea studiului pe baza unor criterii uniforme care exclud interpretări diferite. Mai mult, cercetarea pieței imobiliare este necesară pentru a determina relația dintre cerere și ofertă pentru un anumit tip de produs la un anumit moment în timp.

Reglementarea activității de evaluare - un sistem de măsuri și proceduri care vizează îmbunătățirea calității serviciilor de evaluare și respectarea acestora la criteriile stabilite de

comunitatea profesională a evaluatorilor (auto reglementare), sau de organele de stat (reglementare de stat), sau în comun.

În practica mondială, scopul principal al reglementării activităților evaluatorilor este menținerea unui mediu competitiv și asigurarea calității serviciilor evaluatorilor. În diferite țări, mecanismul pentru atingerea acestui obiectiv este diferit: în țările cu o economie de piață dezvoltată, se acordă treptat preferință mecanismelor de autoreglare, în timp ce în țările cu o stare de criză a economiei, rolul de reglementare al statului crește considerabil.

Astfel, evaluatorii ar trebui să se bazeze pe actele de reglementare și juridice ale Republicii Moldova, precum și pe documentele elaborate și adoptate de organizațiile de auto reglementare ale evaluatorilor. Pentru evaluarea obiectelor imobiliare aparținând statului, utilizarea actelor juridice de reglementare pentru evaluatori este obligatorie, în ciuda faptului că multe acte de reglementare sunt de natură consultativă.

Această lucrare stabilește caracteristicile evaluării spațiilor comerciale și anume estimarea valorii de piață a construcției comerciale, prestare serviciilor amplasat în mun. Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Bogdan Voievod XX.

Obiectivele lucrării:

- Caracteristicile pieței imobiliare comerciale în Republica Moldova.
- Principii de bază și de evaluare a obiectelor imobiliare comerciale.
- Caracteristicile obiectelor imobiliare comerciale care creează condiții pentru realizarea de profit.
- Clasificarea diferitelor instalații de depozitare. Indicatori de calitate și dotări tehnice a depozitelor.
- Principalele metode de evaluare a diferitelor tipuri de bunuri imobiliare comerciale.
- Analiza pieței imobiliare comerciale în ultimii patru ani.
- Analiza investițiilor în active imobilizate în Republica Moldova.
- Determinarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile.
- Estimarea valorii de piață a bunului imobil evaluat.

Scopul propus în lucrare ne-a permis să formulăm următoarea structură :

În primul capitol, „**Proprietățile comerciale în economia de piață a Republicii Moldova**” este dezvăluită baza teoretică a procesului de evaluare, se descriu metodele de evaluare a bunurilor imobile comerciale.

În capitolul doi , „**Analiza pieței bunurilor imobile comerciale**” în special sunt analizate evoluția investițiilor în active imobilizate, analiza tranzacțiilor imobiliare în Republica Moldova.

În capitolul trei intitulat , **“Studiu de caz – Raport de evaluare a imobilului comercial** ,, este prezentat raportul de evaluare a construcției comerciale – prestare servicii, de asemenea sunt analizate și aplicate metode de evaluare , precum și estimarea valorii de piață a bunului imobil comercial.

Teza de master elaborată cuprinde trei capitole, 16 tabele, 15 figuri, anexe, 30 surse bibliografice, fiind expusă pe 90 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. L E G E cu privire la formarea bunurilor imobile nr. 354-XV din 28.10.2004, art. Nr: 2, 5, 7, 8, 14(2), 15(3,4), 19(4);
2. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova cu privire la aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003, Monitorul Oficial nr.177 din 15.08.2003.,
3. Internet <http://lex.justice.md/viewdoc.php?action=view&view=doc&id=305725&lang=>
4. BUZU O. MATCOV A., Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică, Chișinău: „Tipografia Centrală”, 2003.
5. BUZU O. Organizarea activității de evaluare, Chișinău: „Tipografia Centrală”, 2002.
6. Erofeev, B.V., Dreptul imobiliar – manual, Editura - Noviy Jurist. Moscova, 1998;
7. Fischer, S., Dornbusch, R., Schmalensee, R.. Economics, 2nd ed. Traducere în rusa, Editura Delo, Moscova, 1999;
8. Harrison, H. S., Evaluarea imobilelor (traducere în rusă). Editura – RIO Mosoblyprpoligrafizdat, Moscova. 1994;
9. Ignatov, L. L., Economia domeniului imobiliar. Universitatea Tehnica de Stat din Moscova a lui Bayman, N. E. 2003;
10. Renaud. B. The 1985 to 1994 Global Real Estate Cycle: An overview. Journal of Real Estate Literature. 1995, Nr.5;
11. Sternik, G.M., Abordarea sistematică în analiza structurii pieței imobiliare. Revista științifică electronică – Probleme domeniului imobiliar, nr. 1, 2000;
12. <https://diversimobil.md/evaluare>
13. LEGE Nr. 989 din 18-04-2002 cu privire la activitatea de evaluare, Publicat : 16-07-2002 în Monitorul Oficial Nr. 102 art. 773, Internet <http://lex.justice.md/index.php?action=view&view=doc&lang=1&id=312892>
14. Maseanova. N., Piața imobiliară: problemele teoretice și metodologice. Lucrarea doctorală - Universitatea de Stat din Moscova, 2004; E. Ardemasov, A. Gorbynov, E. Pesotkaia. Marketingul în gestionarea imobilelor. Sankt Petersburg, 1997;
15. Anna LEȘAN Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare: Tehnica-UTM, 2021. – 92 p.: fig., tab. Referințe bibliografice.: p. 92 (29 tit.). – 25 ex. ISBN 978-9975-45-669-2.

16. ALBU , Svetlana Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum / Chișinău: Tehnica-UTM, 2014.-171 p. Bibliografice.:p 126-127 (13 tit.) ISBN 987-9975-45-315-8.
17. SĂNDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării: Suport de curs / Tatiana Sanduța; Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Construcții, Geodezie și Cadastru, Dep. Inginerie, Management și Evaluarea Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. – 228 p. : fig., tab. Bibliografice.: p. 214-215 (23 tit.). – 50 ex. ISBN 978-9975-45-566-4.
18. ANENCO, M. Formarea bunului imobil prin separare situat în Municipiul Chișinău. Conferința Tehnico-Științifică a Colaboratorilor, Doctoranzilor și Studenților, 7 decembrie 2016, U:T.M., Chișinău;
19. <http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Stat>
20. <https://comert.chisinau.md/lib.php?l=ro&idc=61>
21. <https://date.gov.md/ckan/ro/dataset/14226-informatie-cu-privire-la-inregistrarea-bunurilor-imobile>
22. <http://lara.md/> (accesat 15.03.2022)
23. <https://accesimobil.md> (accesat 14.03.2022)
24. Raport lunar privind evoluția social–economică a Republicii Moldova. Chișinău 2021
25. Breviar statistic 2021
26. <https://ibn.idsi.md>
27. <https://www.nikaimobil.md/ro/analytics>
28. <https://global-imobil.com/ru/>
29. <https://agora.md/stiri/97550/piata-imobiliara-cum-a-evoluat-de-la-criza-din-2008-pana-in-prezent-si-de-ce-continua-sa-creasca-preturile-la-apartamente>
30. <http://viitorul.org/ro/search/node/piata%20imobiliara>

