



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA ÎN ABSENȚA VÎNZĂRILOR COMPARABILE

Student:

Berliba Dan

Conducător:

dr. conf.univ. Sanduta Tatiana

Chișinău – 2016

Ministerul Educației și Tineretului al Republicii Moldova

Universitatea Tehnică a Moldovei

Programul de masterat „Cadastru și dezvoltarea imobilului”

Admis la susținere

Șef de catedră: conf. univ., dr.hab. Albu Svetlana

„_____” _____ **2016**

EVALUAREA ÎN ABSENȚA VÎNZĂRILOR COMPARABILE

Teză de master

Masterand: _____ ()

Conducător: _____ ()

Chișinău – 2016

РЕЗЮМЕ

Данное исследование посвящено изучению проблемы оценки при отсутствии сопоставимых продаж и поиску способов её обойти.

Дипломная работа актуальна в реалиях нашего рынка, поскольку несмотря на то, что рынок недвижимости и оценочных услуг последние годы в Молдове активно развивается, многие оценщики всё еще сталкиваются с проблемами применения методов оценки. Одна из таких проблем – отсутствие на рынке сопоставимых продаж и, следовательно, невозможность применения наиболее показательного метода – метод сравнительного анализа продаж.

Дипломная работа состоит из введения, трех разделов, в котором рассматриваются решения поставленных задач, заключения, в котором изложены основные выводы сделанные в ходе исследования и списка используемой литературы.

Первая глава содержит аналитические данные о промышленности страны в целом, информацию об особенностях производства сахара и анализ сахарного производства в Республике Молдова, также здесь проведен анализ предложений в данном сегменте рынка на предмет выявления сопоставимых продаж.

Во второй главе изучены методические пособия, статьи и публикации для решения проблемы оценки неликвидных объектов. Одним из решений могут быть поведенческие подходы в оценке. Также рассмотрены и классические методики оценки недвижимости и оборудования.

В третьей главе приводится расчет стоимости имущественного комплекса двумя методами (доходный и затратный) и согласование результатов.

Выводы содержат в себе итоги проведенного исследования, были выявлены основные проблемы возникшие в ходе работы и предложены возможные способы их устранения.

Следует отметить, что сложности выявленные в ходе работы являются лишь следствием экономической и политической нестабильности в стране. Для проведения каких-либо реформ необходима стабильность в государстве, с возможностью развития экономики в целом. Например, обязать всех экономических агентов вести прозрачную финансовую политику и создать централизованную базы данных, где заинтересованные лица могли бы получить достоверную информацию.

Работа содержит 20 таблиц, 16 рисунков, 29 формул и написана с использованием 47 источников информации. Работа изложена на 79 листах, включая введения, выводы и библиографию.

SUMMARY

This study investigates the problems of valuation in the absence of comparable sales and finding solutions to get around it.

This investigation is relevant to the realities of our market because despite the fact that the property market and valuation services in Moldova's recent years is actively developing many appraisers are still faced with problems of application of valuation methods. One of the problems is the absence of comparable sales on the market and, consequently, the inability to use the most indicative of the method - the method of comparative analysis of sales.

Graduate work consists of an introduction, three chapters, which deals with solving the problems of detention, which sets out the main conclusions made during research and bibliography.

The first chapter contains analytical data on the country's industry in general, information about the features of the production of sugar and analysis of sugar production in the Republic of Moldova, as is the analysis of the proposals in this segment of the market to identify comparable sales.

In the second chapter we studied manuals, articles and publications to address the valuation of illiquid object. One solution may be behavioral approaches in valuation. It is also exposed the classic methodology for valuation of property and equipment.

The third chapter contained calculation of the cost of the property complex by two methods (income and cost) and the coordination of the results.

It should be, noted that the difficulties identified in the graduate work are only a consequence of economic and political instability in the country.

To carry out any reforms need stability in the country, with the possibility of development of the economy as a whole. For example, to oblige all economic agents to conduct a transparent financial policy and to create a centralized database, where interested persons could get authentic information.

The work contains 20 tables, 16 figures, 29 formulas and written using 47 sources of information. The work is presented on 79 pages, including introduction, conclusions and bibliography.

REZUMAT

Acest studiu este dedicat studierii problemei ce apare în evaluarea bunurilor în absența vânzărilor comparabile.

Teza de master este actuală pe piața de bunuri imobile, deoarece luând în considerație faptul, că piața bunurilor imobile și piața serviciilor de evaluare se dezvoltă, mulți evaluatori mai întâlnesc dificultăți privind aplicarea metodelor de evaluare. Una din astfel de dificultăți este lipsa pe piață a vânzărilor comparabile și respectiv imposibilitatea aplicării celei mai juste metode – metoda vânzărilor comparabile.

Teza de master este formată din introducere, trei capitole, unde sunt expuse atingerea scopurilor studiului, introducere, unde sunt expuse principalele concluzii făcute în urma studiului și lista de literatură folosită.

Primul capitol conține date analitice depre industria țării în general, informație privind specificul fabricării zaharului și analiza industriei de zahăr în Republica Moldova. Aici este prezentată analiza ofertelor pe piața bunurilor pentru producție cu scopul de a depista obiecte comparabile.

În capitolul doi sunt studiate manuale, articole și alte publicații pentru rezolvarea problemei în evaluarea bunurilor greu de lichidat. O soluție ar fi abordările comportamentale în evaluare. Astfel sunt expuse și metodele clasice de evaluare a bunurilor imobile și utilajului.

În capitolul trei este expusă determinarea valorii de piață a complexului patrimonial prin două metode (cheltuelilor și venitului) și reconcilierea rezultatelor evaluării.

Concluzii conțin rezultatele studiului efectuat, sunt identificate principalele dificultăți care au apărut în timpul efectuării lucrării și sunt expuse sugestii privind soluțiile posibile.

De menționat, că dificultățile ce au fost depistate în timpul efectuării lucrării sunt doar o consecință a situației economice și politice din țară. Pentru a efectua careva reforme este nevoie de o stabilitate în țară, cu posibilitatea dezvoltării economiei în general. Spre exemplu, de a obliga agenții economici să desfășoare o politică financiară transparentă și de creat o bază de date centralizată, unde persoanele cointeresate vor putea obține date veridice.

Lucrarea conține 20 de tabele, 16 desene, 29 de formule și este scrisă cu folosirea a 47 de surse de informație. Lucrarea este expusă pe 79 de foi, inclusiv introducerea, concluziile și bibliografia.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	9
1. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА.....	11
1.1 Характеристика промышленности Республики Молдова.....	11
1.2 Особенности сахарного завода как объект оценки. Технология производства.....	20
1.3 Анализ рынка промышленной недвижимости в Республике Молдова.....	27
2. ОЦЕНКА ПРИ ОТСУТСТВИИ СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ.....	33
2.1 Современные подходы в оценке неликвидной недвижимости.....	33
2.3 Классические подходы при оценке объектов промышленного назначения при отсутствии продаж.....	37
2.3 Оценка оборудования и технологических линий.....	49
3. ОЦЕНКА САХАРАНОГО ЗАВОДА, РАСПОЛОЖЕННОГО В РАЙОНЕ ЕДИНЕЦ, ГОРОД КУПЧИНЬ, УЛИЦА РЕНАШТЕРИЙ, 3.....	57
3.1 Общая информация.....	57
3.2 Идентификация и описание оцениваемого объекта.....	58
3.3 Определение стоимости производственного здания и оборудования затратным методом.....	60
3.3 Доходный метод.....	69
3.4 Согласование результатов и определение окончательной рыночной стоимости.....	74
ВЫВОДЫ.....	75
БИБЛИОГРАФИЯ.....	77
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	80
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Фотографии производственного корпуса.....	81
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Фотографии оборудования.....	82
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Выписка из реестра недвижимого имущества.....	85
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Выписка из УПВС. Сборник № 10, раздел I, таб. 1.....	88
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Индексы цен на строительно-монтажные работы.....	89
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. Информация ВNM об инфляции и базовой ставке.....	90
ПРИЛОЖЕНИЕ 7. Информация ВNM о средневзвешанных ставках по по вновь выданным кредитам и привлеченным депозитам.....	91
ПРИЛОЖЕНИЕ 8. Информация ВNM о средневзвешанной ставке ГЦБ.....	93