



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**Estimarea valorii de piață a complexului patrimonial de  
producere**

**Student:**

**Rață Ecaterina**

**Conducător:**

**conf. univ., dr.**

**Albu Ion**

**Chișinău – 2016**

**Ministerul Educației al Republicii Moldova**  
**Universitatea Tehnică a Moldovei**  
**Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții**  
**Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului**

**Admis la susținere**

**Șef de catedră: conf. univ., dr.hab.**

**Albu Svetlana**

---

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ **2016**

# **ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A COMPLEXULUI PATRIMONIAL DE PRODUCERE**

## **TEZA DE MASTER**

**Student:** \_\_\_\_\_ (Rață E.)

**Conducător:** \_\_\_\_\_ (Albu I.)

**Consultant:** \_\_\_\_\_ (Albu I.)

**Chișinău – 2016**

## SUMMARY OF THESIS THEME LICENSE

### " ESTIMATE THE VALUE FOR A PRODUCING COMPLEX PROPERTY"

Currently , the legal basis regulating the activity of real estate evaluation , the evaluation process and the evaluator's activity is just being set up . Work to assess the commercial and industrial objects were made in 2006-2007. Commercial and industrial real estate were divided into categories , this being determined by the valuation methods . Therefore, the situation arose when in Chisinau for a square meter office market is paid on average 10 to 15 per month , and for building public property for the same conditions only 4.7 to 4.8 per month .

Classification of commercial real estate is becoming more necessary given the fact that the commercial property market is constantly growing. The classification of office space is quite important both for the customer because it can get the right price to rent office space, and for partners in the market, real estate agents who need to know and apply this standard in order to provide competence and professionalism two key tools in the fight against economic and financial crisis.

Infrastructure housing market should provide a solution to social problems - without this economic system in general and the real estate market of each segment does not constitute a whole. Regarding the 2016 real estate forecast, we can assume that the trend will continue - if urgent sales price decreases in other cases - it remains at the same level or decreased slightly.

Immovable property affects a number of factors valuer must lead them subjectively in such a way that through them to calculate the value closer to market value.

Moldovan legislation indicates the application of three assessment approaches applied to determine the market value approach cost method - the valuation of assets based on the costs necessary for the creation, modification and use of the evaluation, taking into account accumulated depreciation , income approach transformation involves estimating the current and future cash flows , sales comparison approach is evaluated based on a comparison with the analog building were traded in the market. Good status data were collected after inspecting the spot . Economic rights and other property documents , necessary for the evaluation were extracted from the cadastral office and the owner of the property itself commercially.

The final value obtained after performing assessment work is - lei 8 453 535,86 (384 251,63 euro) .

## REZUMAT AL TEZEI DE LICENȚĂ CU TEMA

### “ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A COMPLEXULUI PATRIMONIAL DE PRODUCERE”

În prezent, baza juridică care ar reglementa activitatea de evaluare a bunurilor imobiliare, procesul de evaluare și activitatea evaluatorului este abia în curs de constituire. Lucrările de evaluare a obiectelor comerciale și industriale au fost executate în perioada 2006-2007. Bunurile imobiliare comerciale și industriale au fost divizate pe categorii, acest fapt fiind determinat de metodele de evaluare aplicate. Prin urmare, s-a creat situația, când în mun. Chișinău pentru un metru pătrat de suprafață pentru oficii pe piață se plătește în mediu 10—15 euro lunar, iar pentru imobilul proprietate publică pentru aceleași condiții doar 4,7 — 4,8 euro lunar.

Clasificarea bunurilor imobile comerciale e din ce în ce mai necesară avînd în vedere faptul că piața imobilul comercial e într-o continuă ascensiune. Clasificarea spațiilor pentru birouri este destul de importantă atît pentru client pentru că poate obține prețul corect la închirierea unui spațiu de birouri, cît și pentru partenerii din piață, agențiile imobiliare care trebuie sa cunoască și să aplice acest standard tocmai pentru a putea oferi competența și profesionalism, doua instrumente esențiale în combaterea efectelor crizei economice și financiare.

Infrastructura pieței imobiliare ar trebui să ofere o soluție la problemele sociale - fără asta sistemul economic în general, și piața imobiliară a fiecărui segment în parte nu constituie un tot întreg. În ceea ce privește previziunile din sectorul imobiliar din 2016, putem presupune că tendința va continua - în cazul unei vânzări urgente prețul scade, în alte cazuri - el se menține la același nivel, sau scade foarte puțin.

Asupra bunurilor imobile influențează un șir de factori pe care evaluatorul trebuie sa-i determine în mod subiectiv în așa mod, încât prin intermediul lor să se calculeze valoarea cea mai aproape de valoarea de piață.

Legislația Republicii Moldova indică aplicarea a trei abordări de evaluare aplicate pentru a determina valoarea de piață: **abordare prin metoda costului** - modul de evaluare a patrimoniului în baza costurilor necesare pentru crearea, modificarea și utilizarea obiectului evaluării, ținînd cont de deprecierea acumulată, **abordarea prin venit** presupune aprecierea valorii prin transformarea fluxurilor de lichidități curente sau viitoare, **abordarea prin comparația vânzărilor** se bazează pe comparația construcției evaluate cu cele analogice care au fost tranzacționate pe piață. Datele privind starea bunului au fost colectate în urma inspectării la fața locului. Drepturile patrimoniale și alte documente privind proprietatea, necesare procesului de evaluare, au fost extrase de la oficiul cadastral teritorial și însăși de la proprietarul bunului imobil comercial.

Valoarea finală obținută în urma efectuării lucrărilor de evaluare este de - 8 453 535,86 lei (384 251,63 euro).

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>10</b>
<b>1. ESENȚA EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE.....</b>	<b>12</b>
1.1 Baza juridică ce reglementează evaluarea bunurilor imobile. ....	12
1.2 Baza teoretică a procesului de evaluare a bunurilor imobiliare. ....	18
1.3. Baza informațională a activității de evaluare .....	24
<b>2. COMPONENTA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE .....</b>	<b>30</b>
2.1 Definiția și clasificarea imobilelor comerciale după destinația lor funcțională.....	30
2.2 Caracteristica pieței spațiilor comerciale.....	36
2.3 Factorii de influență asupra valorii de piață a imobilului comercial .....	42
<b>3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A COMPLEXULUI PATRIMONIAL DE PRODUCERE</b>	<b>48</b>
3.1 Procesul de evaluare, informații generale și condiții limitative .....	48
3.2. Aplicarea metodelor de estimare a valorii obiectului comercial.....	55
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării .....	73
<b>CONCLUZII.....</b>	<b>75</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXA 1. FOTOGRAFIEREA OBIECTULUI.....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXA 2. FIȘA DE INVENTARIERE TEHNICĂ .....</b>	<b>79</b>