



Universitatea Tehnică a Moldovei

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI GENERATOR DE VENITURI

Student:

Ursu Lucia

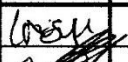
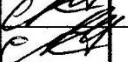
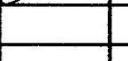
Coordonator:

conf. univ., dr. Albu Ion

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE	10
1. ASPECTE CONCEPTUALE CU PRIVIRE LA EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE GENERATOARE DE VENITURI	11
1.1 Noțiuni de bază, aspecte teoretice și economice ale evaluării imobilelor comerciale	11
1.2 Principiile de evaluare și factorii ce influențează valoarea imobilul comercial	17
1.3 Metodele de estimare a valorii obiectelor comerciale și aplicabilitatea acestora	22
2. STRUCTURA ȘI ANALIZA PIETEI IMOBILULUI COMERCIAL DIN OR. CHIȘINĂU	30
2.1 Caracteristica social – economică a or. Chișinău	30
2.2 Structura și analiza pieței imobilului cu destinație comercială din or. Chișinău	35
2.3 Analiza situației financiare a imobilului comercial	40
3. EVALUAREA OBIECTULUI COMERCIAL RESTAURANTUL „MI PIACE”	44
3.1 Identificarea și descrierea obiectului de evaluare	44
3.2 Aplicarea metodelor de evaluare în vederea determinării valorii restaurantului Mi Piac	49
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale	58
CONCLUZIE	60
BIBLIOGRAFIE	61
ANEXE	63
ANEXA 1 Actele cadastrale ale bunului imobil evaluat	63
ANEXA 2 Fotografii obiectului evaluării	66
ANEXA 3 Caracteristica terenurilor analogice	75
ANEXA 4 Caracteristica imobilelor comerciale analogice	76
ANEXA 5 Informația Băncii Naționale a Moldovei la 03.05.2023 și 24.03.2012	77

					UTM 073.1 016 ME		
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>			
Elaborat		Ursu Lucia			<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Coordonator		Albu Ion				9	
Consultant		Albu Ion			UTM FCGC EDI - 1904		
Contr. norm.							
Aprobat		Albu Sv.					

REZUMAT

Ursu Lucia

ESTIMAREA VALORII IMOBILULUI GENERATOR DE VENITURI

Teza de licență a fost realizată de studenta grupei EDI – 1904, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Ursu Lucia cu tema: „Estimarea valorii imobilului generator de venituri”.

Cuvinte – cheie: imobil comercial, factori de influență, raport financiar, venituri.

Scopul lucrării constă în analiza noțiunilor cu privire la valoarea imobilului generator de venituri în Republica Moldova, ce are la bază cercetarea practică a restaurantului Mi Piac.

Conform sarcinii propuse, au fost stabilite următoarele **obiective generale:**

1. Studiul noțiunilor generale cu referire la valoarea imobilelor generatoare de venituri și factorii de influență asupra valorii de piață;
2. Analiza pieței imobilului comercial din or. Chișinău;
3. Determinarea procesului de evaluare a imobilelor cu destinație comercială;
4. Descrierea obiectului evaluării și selectarea informației necesare evaluării;
5. Aplicarea metodelor de evaluare pentru stabilirea valorii restaurantului Mi Piac;
6. Reconcilierea rezultatelor și stabilirea valorii finale.

Metodele aplicate pentru determinarea valorii: metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor.

Structura lucrării este organizată în dependență de sarcina stabilită, obiectivele propuse și ordinea în care a fost desfășurat studiul practic. Teza de licență este compusă din: cuprins, introducere, trei capitole, concluzie, bibliografie și anexe.

Capitolul 1 „ASPECTE CONCEPTUALE CU PRIVIRE LA EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE GENERATOARE DE VENITURI” – definește noțiunile generale cu referire la imobilele comerciale, principiile și factorii de influență și metodele de evaluare aplicate pentru estimarea valorii bunului imobil comercial.

Capitolul 2 „STRUCTURA ȘI ANALIZA PIEȚEI IMOBILULUI COMERCIAL DIN OR. CHIȘINĂU” – cuprinde caracteristica social – economică a or. Chișinău, analiza pieței imobilului cu destinație comercială și a situației financiare a bunului supus evaluării.

Capitolul 3 „EVALUAREA OBIECTULUI COMERCIAL RESTAURANTUL MI PIACE”- conține descrierea obiectului de evaluare și aplicarea metodelor de evaluare pentru stabilirea valorii finale a restaurantului Mi Piac.

Teza de licență conține 77 pagini, 23 tabele, 22 figuri, 23 surse bibliografice și 5 anexe.

Rezultatele obținute reprezintă raportul de evaluare elaborat la data de 03.05.2023.

SUMMARY

Ursu Lucia

ESTIMATION OF THE VALUE OF THE INCOME-GENERATING REAL ESTATE

The bachelor's thesis was made by the student of the EDI – 1904 group, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre of the Technical University of Moldova, Ursu Lucia with the theme: "Estimation of the value of the income-generating real estate".

Key words: commercial real estate, influencing factors, financial report, income.

The purpose of the paper consists in the analysis of notions regarding the value of income-generating real estate in the Republic of Moldova, which is based on the practical research - Mi Piace.

According to the proposed task, the following **general objectives** were established:

1. The study of general notions with reference to the value of income-generating real estate and the influencing factors on the market value;
2. Analysis of the commercial real estate market in the city of Chişinău;
3. Determining the evaluation process of commercial real estate;
4. Description of the object of the evaluation and selection of the information necessary;
5. Application of evaluation methods to determine the value of the Mi Piace restaurant;
6. Reconciliation of results and establishment of final value.

The methods applied to determine the value: the method of expenses, the method of comparative analysis of sales and the method of income.

The structure of the paper is organized depending on the established task, the proposed objectives and the order in which the practical study was carried out. The bachelor's thesis is composed of: table of contents, introduction, three chapters, conclusion, bibliography and appendices.

Chapter 1 "CONCEPTUAL ASPECTS REGARDING THE VALUATION OF INCOME-GENERATING REAL ESTATE" - defines the general notions with reference to commercial real estate, the principles and influencing factors and the valuation methods applied to estimate the value of commercial real estate.

Chapter 2 "STRUCTURE AND ANALYSIS OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE MARKET IN THE CITY OF CHIŞINĂU" - includes the economic characteristics of the Chişinău, analysis of the commercial real estate market and the financial situation of the subject to evaluation.

Chapter 3 "ASSESSMENT OF THE COMMERCIAL OBJECT MI PIACE RESTAURANT" - contains the description of the object of evaluation and the application of the evaluation methods to determine the final value of the Mi Piace restaurant.

The bachelor's thesis contains 77 pages, 23 tables, 22 figures, 23 sources and 5 appendices.

The results obtained represent the evaluation report elaborated on 03.05.2023.

INTRODUCERE

Bunurile imobile sunt unele dintre cele mai importante resurse economice, care permit nu numai desfășurarea activităților industriale și comerciale în orice sferă, dar și rezolvarea unor astfel de probleme umane cum ar fi disponibilitatea locuințelor, fondurilor fixe, capitalului etc.

Piața imobiliară modernă are un impact deosebit asupra tuturor aspectelor vieții și activității oamenilor, îndeplinind o serie de funcții generale și speciale. Această piață, funcționând în mod autonom, redistribuie resursele în cadrul întreprinderilor mici și mijlocii. Fără o piață imobiliară nu poate exista nicio piață, cum ar fi piața muncii, piața de capital, piața bunurilor și serviciilor etc. Pentru existența lor este nevoie de spații proprii sau închiriate necesare activității lor.

Scopul tezei de licență este cercetarea conceptelor privind valoarea imobilului generator de venituri în Republica Moldova axat pe studiul practic al restaurantului Mi Piacе.

Pentru atingerea scopului dat au fost stabilite următoarele obiective:

7. Tratarea conceptelor privind valoarea imobilelor comerciale și factorii, principiile de influență asupra valorii de piață;
8. Analiza pieței imobilului comercial din or. Chișinău;
9. Contribuții la armonizarea procesului de evaluare a imobilelor cu destinație comercială;
10. Descrierea obiectului evaluării și selectarea analogiilor necesare evaluării;
11. Aplicarea metodelor de evaluare în vederea determinării valorii restaurantului Mi Piacе;
12. Analiza și reconcilierea rezultatelor și stabilirea valorii finale.

Teza de licență este realizată în 3 capitole, fiecare conținând subcapitolele specifice.

Primul capitol include informațiile de bază privind evaluarea bunurilor imobile comerciale, ce factori influențează valoarea lor, care sunt principiile evaluării și ce metode vor fi aplicate în procesul de estimare a valorii obiectului comercial.

Capitolul 2 caracterizează piața imobilului cu destinație comercială din or. Chișinău, caracteristicile social – economice a localității, care este structura pieței imobilului comercial și analiza situației financiare a imobilului supus evaluării.

În capitolul 3 se descrie bunul supus evaluării – restaurantul Mi Piacе și se determină valoarea acestuia, aplicând toate cele 3 metode de evaluare: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda cheltuielilor și veniturilor ca într-un final, prin reconcilierea rezultatelor finale, să fie apreciată valoarea imobilului comercial.

Obiectul evaluării – restaurantul Mi Piacе cu capacitatea de 510 locuri, amplasat în or. Chișinău, sectorul Botanica, str. Trandafirilor 4 reprezintă obiectul cercetării practice.

Pentru o descriere mai amplă și justă, vor fi folosite figuri, tabele ce oferă un înțeles mai profund informației date.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova: nr.1107 din 06.06.2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova* din 01.03.2019, nr. 66-75;
2. Standardele de evaluare, Editura ANEVAR, 2015;
3. Albu I., *Curs universitar. Evaluarea imobilului comercial.*, UTM;
4. Hotărârea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177-181.
5. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
6. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2018. Editura ANEVAR, 2018.
7. Informații cu privire la caracteristica orașului Chișinău [citată 20.03.2023]. Disponibil: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Chi%C8%99in%C4%83u>
8. Serviciu online Google Maps. Amplasarea geografică a or. Chișinău [citată 20.03.2023]. Disponibil : <https://www.google.com/maps>
9. Biroul Național de Statistică al Republicii Moldova. Situația social – economică a municipiului Chișinău în anul 2022. Chișinău, 2023;
10. Informații cu privire la administrarea municipiului Chișinău [citată 20.03.2023]. Disponibil: https://ro.wikipedia.org/wiki/Prim%C4%83ria_municipiului_Chi%C8%99in%C4%83u
11. Informații cu privire la educația în orașul Chișinău [citată 20.03.2023]. Disponibil: https://ro.wikipedia.org/wiki/Educa%C8%99ia_%C3%AEn_Chi%C8%99in%C4%83u
12. Autorizații de construire eliberate pentru construcția clădirilor noi pe perioade și tipuri de clădiri. Biroul Național de Statistică [citată 20.03.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_18%20CON/CON030100reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802
13. Informații cu privire la tranzacțiile bunurilor imobile [citată 22.03.2023]. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
14. Informații referitor la ofertele imobilelor generatoare de venituri din or. Chișinău [citată 27.03.2023]. Disponibil: <https://999.md/ro/>
15. Informații referitor la ofertele imobilelor generatoare de venituri din or. Chișinău [citată 27.03.2023]. Disponibil: <https://www.remark.md/>
16. Informații referitor la ofertele imobilelor generatoare de venituri din or. Chișinău [citată 27.03.2023]. Disponibil: <https://proimobil.md/>

17. Principalii indicatori ai activității restaurantelor și a altor activități de servicii de alimentație [citat 07.04.2023].

Disponibil: http://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_24%20ANT_ANT020/ANT020100.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774

18. Harta vectorială a Republicii Moldova. Amplasarea bunului imobil comercial supus evaluării [citat 08.04.2023].

Disponibil: <https://map.md/ru/places/restaurants/137260/304895?viewType=sateliteStyle#16.59/46.998657/28.857656>

19. Portal informațional al cadastrului bunurilor imobile e-Cadastru. Amplasarea obiectului evaluat [citat 08.04.2023].

Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:4314125208958699>

20. Harta lumii. Amplasarea principalilor concurenți ai restaurantului Mi Piace [citat 08.04.2023]. Disponibil: <https://www.google.com/maps>

21. Informații referitor la ofertele terenurilor analogice obiectului evaluării din or. Chișinău [citat 03.05.2023]. Disponibil: <https://999.md/ro/>

22. Fondul național de date geospațiale. Amplasarea obiectului evaluării și a celor analogice [citat 03.05.2023].

Disponibil: <https://geoportal.md/ru/default/map#lat=205454.458529&lon=234267.717670&zoom=5>

23. Indicii culegerilor valorii de reconstituire [citat 03.05.2023]. Disponibil: <https://upvs-online.ru/>