



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL ÎN
RECONSTRUCȚIE DIN ORAȘUL CHIȘINĂU ÎN SCOP DE GAJ**

Student: Surdu Laurențiu

Conducător: conf. univ., dr. Albu Ion

Chișinău – 2024

REZUMAT

Numele și prenumele autorului : Surdu Laurențiu

Tema tezei de licență: „Evaluarea bunului imobil comercial în reconstrucție din orașul Chișinău în scop de gaj”;

Scopul lucrării: Identificarea particularităților procesului de evaluare a bunurilor imobile comerciale în scopul servirii garanțiilor bancare în contextul pieței imobiliare din municipiul Chișinău.

Obiective generale: Obiectivile principale ale acestei lucrări includ:

1. Elaborarea unui studiu amănunțit asupra aspectelor metodologice și legislative legate de evaluarea bunurilor imobile comerciale pentru creditare;
2. Realizarea unei analize detaliate a pieței imobiliare pentru segmentul specific din care face parte obiectul evaluat;
3. Întocmirea unui raport de evaluare pentru bunul imobil cu destinație comercială.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: Metodele folosite în realizarea lucrării sunt: metoda costurilor, metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor, metoda Victor Galasiuc pentru estimarea valorii de lichidare și metoda comparațiilor unitare.

Concluzie: Obiectivul esențial al tezei de licență este elaborarea unui raport de evaluare pentru un imobil comercial situat în Chișinău, sectorul Rîșcani, pe bd. Grigore Vieru, nr. 24. Imobilul evaluat are o suprafață de 3.979,6 metri pătrați și este structurat pe patru niveluri: subsol, parter și două etaje (S+P+2E). În procesul de evaluare, au fost aplicate trei abordări: abordarea prin cost, abordarea prin piață și abordarea prin venit. În urma calculelor, au fost determinate trei valori: valoarea de înlocuire, valoarea de piață și valoarea de lichidare (vânzare forțată într-un termen restrâns).

Prin abordarea prin cost, s-a obținut valoarea de **82 604 273 MDL** sau **4 347 799 EUR**, inclusiv TVA. Prin abordarea prin piață, valoarea a fost de **74 687 143 MDL** sau **3 931 088 EUR**, inclusiv TVA. Abordarea prin venit nu a fost aplicată din anumite motive. După reconcilierea și estimarea valorii finale a imobilului, s-a determinat că valoarea acestuia este de **76 553 324 MDL** sau **4 029 313 EUR**, inclusiv TVA. Deoarece scopul evaluării este creditarea bancară, iar imobilul urmează să fie gajat, în raport a fost determinată și valoarea de lichidare, care a fost calculată la **57 843 612 MDL** sau **3 044 545 EUR**, inclusiv TVA.

Una dintre condițiile esențiale pentru un raport de evaluare este determinarea celei mai bune și eficiente utilizări a imobilului, analizând posibilele alternative de schimbare a destinației. În urma calculelor, s-a concluzionat că cea mai bună și eficientă utilizare (CMBU) a imobilului este ca spațiu comercial în cadrul unui centru comercial, deoarece aceasta oferă cel mai mare avantaj economic.

SUMMARY

Author's Name: Surdu Laurențiu

Thesis Title: "Evaluation of the Commercial Property Under Reconstruction in Chișinău for Mortgage Purposes"

Purpose of the Study: To identify the specific characteristics of the evaluation process for commercial real estate used as bank guarantees within the real estate market context of Chișinău municipality.

General Objectives: The main objectives of this work include:

1. Developing a detailed study on the methodological and legislative aspects related to the evaluation of commercial real estate for credit purposes;
2. Conducting a thorough analysis of the real estate market for the specific segment to which the evaluated property belongs;
3. Preparing an evaluation report for the commercial property.

Methods Applied in the Study: The methods used in the study are: the cost approach, the sales comparison approach, the income approach, Victor Galasiuc's method for estimating liquidation value, and the unit comparison method.



Conclusion: The primary goal of this bachelor's thesis is to prepare an evaluation report for a commercial property located in Chișinău, Rîșcani sector, at 24 Grigore Vieru Boulevard. The evaluated property has an area of 3,979.6 square meters and is structured on four levels: basement, ground floor, and two upper floors (B+G+2F). In the evaluation process, three approaches were applied: the cost approach, the market approach, and the income approach. The calculations resulted in three values: replacement value, market value, and liquidation value (forced sale in a short period).

Using the cost approach, the value obtained was **82 604 273 MDL** or **4 347 799 EUR**, including VAT. Using the market approach, the value was **74 687 143 MDL** or **3 931 088 EUR**, including VAT. The income approach was not applied for certain reasons. After reconciling and estimating the final value of the property, it was determined to be **76 553 324 MDL** or **4 029 313 EUR**, including VAT. Since the purpose of the evaluation is for bank credit and the property is to be used as collateral, the liquidation value was also determined in the report, calculated at **57 843 612 MDL** or **3 044 545 EUR**, including VAT.

One of the essential conditions for an evaluation report is determining the highest and best use (HBU) of the property, analyzing potential alternative uses. The calculations concluded that the HBU of the property is as a commercial space within a shopping center, as it offers the greatest economic advantage.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	11
1. ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL GAJĂRII	13
1.1 Rolul și importanța proprietăților imobiliare în scopul gajării.....	13
1.2 Cerințe și restricții din partea băncilor comerciale privind garantarea împrumutului.....	17
1.3 Asigurarea informațională a procesului de evaluare	21
2. DINAMICA PRODUSELOR BANCARE ÎN RELAȚIE CU PIAȚA IMOBILIARĂ	35
2.1 Analiza dinamicii dobânzelor bancare privind creditele ipotecare	35
2.2 Analiza tranzacțiilor bunurilor imobile în comparație cu înregistrările de ipoteci.....	40
2.3 Analiza pieții bunurilor imobile comerciale și terenurilor aferente	44
3. PROCESUL DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU	49
3.1 Amplasarea și descrierea bunului imobil supus evaluării	49
3.2 Aplicarea metodelor de evaluare.....	55
3.3 Reconcilierea valorilor, estimarea valorii finale și determinarea valorii de lichidare.....	72
CONCLUZIE.....	76
BIBLIOGRAFIE.....	77
ANEXE.....	79
Anexa 1. Fotografiile bunului imobil supus evaluării.....	80
Anexa 2. Documentația bunului imobil.....	82
Anexa 3. Extras din Catalogul Indicilor Comasați ai Valorii de Reconstituire	89
Anexa 4. . Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții – montaj pe ramurile economiei naționale	90
Anexa 5. Rata de schimb valutar și rata de baza la data evaluării	90
Anexa 6. Oferta terenurilor analogice.....	91
Anexa 7. Oferte bunuri imobile analogice.....	93
Anexa 8. Ofertele bunurilor imobile comerciale pe sectoare.....	96
Anexa 9. Ofertele terenurilor pentru construcții	97

UTM 731.5. 015ME					
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	
Elaborat		Surdu L.		10.03.20	
Coordonator		Albu I.			
Consultant		Albu I.			
Contr. norm.					
Aprobat		Albu I.			
EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL ÎN RECONSTRUCȚIE DIN ORAȘUL CHIȘINĂU ÎN SCOP DE GAJ					
			<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
				10	98
UTM FCGC EDI-194					

INTRODUCERE

Actualitatea temei: Proprietățile imobiliare sunt resurse economice esențiale, deoarece susțin desfășurarea activităților comerciale și industriale în diverse sectoare, precum și rezolvarea unor probleme sociale, cum ar fi disponibilitatea locuințelor, fondurile fixe, capitalul și altele. Pe piața imobiliară, bunurile imobile cu destinație comercială au un rol crucial, participând la activitatea economică a țării prin închirierea spațiilor comerciale (showroomuri, magazine, marketuri, săli de banchete, oficii etc.) și prin includerea acestor proprietăți în diverse tranzacții imobiliare cu scopul de a genera profit.

Piața imobilelor comerciale din municipiul Chișinău este în continuă expansiune, în mare parte datorită construirii numeroaselor blocuri locative în suburbiile orașului în ultimii ani, ceea ce a dus la o creștere semnificativă a numărului de bunuri imobile comerciale atât în oraș, cât și în suburbii. În prezent, spațiile comerciale sunt situate pe străzile principale, având acces direct din stradă și o vizibilitate crescută atât în Chișinău, cât și în suburbiile sale.

Odată cu inițierea programului de privatizare, a devenit necesară evaluarea proprietăților imobiliare. Evaluarea proprietăților comerciale și a drepturilor de proprietate ale terților asupra acestor bunuri este deosebit de importantă pentru economia națională. Procesul de evaluare a acestor tipuri de bunuri imobile ne ajută să identificăm problemele legate de proprietate care pot apărea în cadrul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, moștenire, donație, schimb și altele.

Referindu-ne la procesul de evaluare a unui imobil cu destinație comercială ca parte a unei afaceri, această evaluare este crucială deoarece permite includerea bunului imobil în capitalul social al unei alte întreprinderi, determinarea deprecierii acestuia și stabilirea valorii de bilanț, care este inclusă în bilanțul contabil. Importanța și relevanța acestei teme pot fi subliniate prin faptul că, în Republica Moldova, companiile de evaluare au început să ofere servicii de evaluare a bunurilor imobile la începutul anilor 90', iar în prezent, doar în municipiul Chișinău, există aproximativ 100 de companii de evaluare. Acest fapt subliniază importanța evaluării proprietăților imobiliare, inclusiv a celor comerciale, pentru societatea noastră, ajutând la rezolvarea tuturor problemelor legate de bunurile imobile, de la construcția acestora până la sfârșitul duratei lor de viață.

Scopul lucrării: Scopul principal a realizării tezei de licență - este aplicarea în practică tuturor cunoștințelor acumulate în timpul studiilor privind metodologia de evaluare, principiile și clasificările acesteia, și de a demonstra competențele în analiza detaliată a pieței imobiliare. Un alt obiectiv important este să arătăm că putem selecta corect metodele de evaluare în funcție de scopul și tipul obiectului, să aplicăm corect reglementările juridice și indicațiile metodice de specialitate, să demonstrăm abilități în lucrul cu documentația tehnică a unui bun imobil și să selectăm corect datele.

Scopul lucrării este de a demonstra abilități și competențe atât teoretice, cât și practice, în estimarea valorii de piață a unui bun imobil cu destinație comercială din orașul Chișinău.

Obiective generale: Obiectivile principale ale acestei lucrări includ:

1. Elaborarea unui studiu amănunțit asupra aspectelor metodologice și legislative legate de evaluarea bunurilor imobile comerciale pentru creditare;
2. Realizarea unei analize detaliate a pieței imobiliare pentru segmentul specific din care face parte obiectul evaluat;
3. Întocmirea unui raport de evaluare pentru bunul imobil cu destinație comercială.

Teza de licență este structurată în trei capitole:

Capitolul 1: "ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL GAJĂRII".

În acest capitol, autorul expune aspectele legislative și teoretice referitoare la evaluarea bunurilor imobile pentru garantarea împrumuturilor. Sunt analizate și identificate principiile, etapele și factorii de influență în procesul de determinare a valorii de piață a bunurilor imobile comerciale. De asemenea, se discută cauzele apariției creditelor neperformante, greșelile comise de evaluatorii independenți și evaluatorii interni ai băncilor comerciale și măsurile ce pot fi întreprinse pentru soluționarea acestor probleme.

Capitolul 2: "DINAMICA PRODUSELOR BANCARE ÎN RELAȚIE CU PIAȚA IMOBILIARĂ".

Acest capitol descrie sursele de finanțare în cadrul creditării bunurilor imobile și ofertele actuale ale băncilor comerciale. Autorul analizează piața imobiliară din municipiul Chișinău din diverse perspective, subliniind importanța unei analize detaliate a pieței pentru a înțelege tendințele la data evaluării, nivelul de interacțiune dintre cerere și ofertă pentru categoria de bunuri imobile din care face parte obiectul evaluat, nivelul inflației etc. În a doua parte a capitolului, evaluatorul a elaborat analiza pieței bunurilor imobile comerciale, incluzând construcții și spații comerciale, analiza terenurilor pentru construcții și analiza plății de locațiune pentru bunurile imobile comerciale.

Capitolul 3: "PROCESUL DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU".

În acest capitol, autorul descrie în detaliu procesul de evaluare a unui bun imobil comercial situat în centrul municipiului Chișinău, pentru identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială în scopul ulterioarei transmitere în garanție bancară.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002.
2. Legea cu privire la activitatea de evaluare: Nr. 989 din 18.04.2002. În Monitorul oficial al Republicii Moldova, . nr. 102 din 16.07.2002;
3. Legea cadastrului bunurilor imobile: Nr. 1543 din 25.02.1998. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 88-95 din 02.04.2021;
4. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. În Monitorul oficial al Republicii Moldova, nr.177-181 din 15.08.2003;
5. Hotărârea Guvernului Nr. 827 din 18.11.2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 313-317 din 27.11.2020;
6. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV) – București: Editura „ANEVAR”, 2022;
7. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV). Ghidul de Evaluare 630 – București: Editura „ANEVAR”, 2022;
8. SANDUTA, T. Teoria evaluării. Suport de curs – Chișinău : Editura „Tehnica-UTM”, 2019. - 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4 ;
9. ALBU S. ALBU I. Piața imobiliară. Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare (exemplu mun. Chișinău) – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2014.- 144 p. ISBN 978-9975-45-308-0;
10. ALBU S. ALBU I. Evaluarea Tehnică a Construcțiilor. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2020. - 336 p. ISBN 978-9975-45-650-0;
11. SANDUTA T. Evaluarea terenurilor. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2020. – 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4;
12. Manual privind evaluare garantiilor a Bancii Comerciale X
13. Teorie privind noțiuni de credit, împrumut. [citată 20.03.2024]. Disponibil: <https://www.credix.ro/citeste/care-este-diferenta-dintre-un-impurmut-si-un-credit>
14. Teorie privind noțiuni de credit, împrumut. [citată 20.03.2024]. Disponibil: <https://claret.ro/credit-garantie-imobiliara-sau-credit-ipotecar>
15. Informații privind activitatea bancilor comerciale. [citată 20.03.2024]. Disponibil: European mortgage federation-european covered bond council. <https://hypo.org/emf/>

16. Informația privind aspectele inflației. [citat 15.04.2024]. Disponibil: <https://www.expert-grup.org/ro/biblioteca/item/inflatia>
17. Informația privind datele statistice financiare. [citat 15.04.2024]. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/rata>
18. Informții ASP [citat 20.04.2024]. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile/arhiva>
19. Victor Galasiuc. Modul de determinare a elasticității cererii în dependență de preț prin determinarea valorii de lichidare a obiectelor. [accesat 05.05.2024]. Disponibil: <https://galasyuk.com/wp-content/uploads/2017/12/elast.pdf>
20. Informația grafică cadastrală. [accesat 05.05.2024]. Disponibil: <http://www.geoportal.md/ru/default/map#lat=204865.500000&lon=201581.000000&zoom=0>
21. Informația grafică privind zonele urbane din or. Chișinău. [accesat 05.05.2024]. Disponibil: <https://www.chisinau.md/files/Uploads/Descrierea%20zonei%20functionlae%20urbane.AB80D1A5D5BA4AC2A59271FFB772AA32.pdf>
22. Informația universală. [accesat 07.04.2024]. Disponibil: <https://999.md/ru/>
23. Gradul de finalizare a construcțiilor, cod practice. [accesat 15.04.2024]. Disponibil: <https://old.mdrc.gov.md/public/files/DN.pdf>