



Digitally signed by
Library UTM
Reason: I attest to the
accuracy and integrity of
this document

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI

Liubov USTUROI

Svetlana ALBU

**DEVELOPMENT: DEZVOLTAREA
IMOBILULUI**

Curs universitar



Chişinău

2009

UNIVERSITATEA TEHNICĂ A MOLDOVEI
Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții
Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului

Liubov USTUROI

Svetlana ALBU

**DEVELOPMENT: DEZVOLTAREA
IMOBILULUI**

Curs universitar

Chișinău

U.T.M.

2009

1

În prezenta lucrare este examinat conținutul procesului de development, aspectele financiare ale developmentului, precum și evaluarea oportunității economice a proiectului de development. Detaliat este examinat conținutul celei mai importante faze a proiectului de development – faza *preinvestițională*.

Cursul universitar este destinat studenților de la ambele forme de studii (cu frecvență la zi și cu frecvență redusă) a facultății Cadastru, Geodezie și Construcții, specialităților 584.3 „Evaluarea Imobilului” și 521.8.1 „Inginerie și Management în Construcții” pentru însușirea disciplinei „Investiții în bunuri imobiliare”.

Autori: conf.univ. Liubov Usturoi

conf.univ., dr. Svetlana Albu

Redactor responsabil: conf.univ., dr. Iurie Dohmilă

Recenzent: conf.univ., dr. Grigore Vascan

© U.T.M., 2009

CUPRINS

Introducere	5
1. Conținutul procesului de development	7
1.1. Noțiuni privind activitatea de development.....	7
1.2. Participanții în cadrul proiectului de dezvoltare	13
1.3. Tipuri de development	16
1.4. Eficiența developmentului	17
1.5. Particularitățile developmentului în cadrul creării unor tipuri de imobil	20
2. Gestiunea proiectului de dezvoltare	22
2.1. Ciclul de viață a proiectului de dezvoltare	22
2.2. Conținutul fazei preinvestiționale	28
2.3. Structura și funcțiile companiei de development ...	34
2.4. Gestiunea costurilor proiectului de dezvoltare	40
2.5. Evaluarea oportunității economice a proiectului de dezvoltare	44
3. Aspectele financiare ale developmentului	50
3.1. Particularitățile procesului de finanțare a proiectului de dezvoltare	50
3.2. Participanții în cadrul procesului de finanțare a imobilului	55
3.3. Metode de finanțare a proiectului de dezvoltare ...	56
3.4. Creditarea ipotecară	63

4. Gestiunea riscurilor developmentului	75
4.1. Noțiuni de incertitudine și risc	75
4.2. Analiza calitativă a riscurilor	78
4.3. Analiza cantitativă a riscurilor	81
4.4. Gestiunea riscurilor	83
 Chestionar pentru atestare	 88
 Bibliografie	 90

INTRODUCERE

Trecerea la începutul anilor '90 de la gestiunea planificată, centralizată a economiei naționale la relațiile de piață a condiționat procesul de decentralizare a gestiunii la toate nivelele și în toate ramurile economiei naționale. A apărut necesitatea includerii în circuitul economic și științific a astfel de noțiuni ca: imobil, bunuri imobile și gestiunea imobilului. S-a observat lipsa instrumentarului necesar pentru estimarea valorii imobilului diferit de cel existent în scopul reevaluării planificate a fondurilor fixe. A apărut necesitatea evaluării nu numai a fondurilor fixe ale întreprinderilor și organizațiilor dar și a bunurilor imobile integral, inclusiv evaluarea afacerilor în calitate de noi forme de gospodărire.

Problemele conducerii eficiente, întreținerii și dezvoltării imobilului sunt cele mai actuale teme la zi dar și în perspectivă. Actualitatea este direct condiționată de esența imobilului, rolului său în economia națională, caracterizat prin următoarele:

- imobilul reprezintă baza funcțională a averii naționale, este un element important al moștenirii cultural – istorice;
- imobilul îndeplinește una din cele mai importante funcții sociale asigurând necesitatea primară a tuturor membrilor societății;
- piața imobiliară este un generator specific al creșterii economiei țării.

Actual, în condițiile unei vași stabilități a indicatorilor economici și înviorării activității investiționale în Republica Moldova caracterizată prin sporirea volumului construcțiilor, în primul rând al imobilului locativ și comercial, a apărut necesitatea studierii profunde și analizei interdependenței subiecților pieții imobiliare precum și determinării rolului dezvoltării în calitate de formă eficientă de dezvoltare a imobilului.

Una din problemele de bază ale dezvoltării imobilului poate fi considerată *lipsa proprietarului eficient și a gestiunii complexe* a imobilului. Soluționarea acestei probleme constă în reorganizarea procesului investițional prin crearea întreprinderilor private de gestiune profesionistă, activitatea cărora se axează pe principiile relațiilor de piață, concurență și eficiență.

Problema organizării unei gestiuni eficiente a imobilului la etapa actuală de dezvoltare a economiei naționale este extrem de importantă și necesită o examinare profundă.

Bibliografie

1. Lege RM № 721-XIII din 02.02.1996 „Privind calitatea în construcții”. // M.O. № 25 / 259 от 25.04.1996.
2. Lege RM № 835-XIII din 17.05.1996 „Privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului”.// M.O. № 1-2/2 din 02.01.1997.
3. HG RM № 285 din 23.05.1996. „Cu privire la aprobarea Regulamentului de recepție a construcțiilor și instalațiilor aferente”. // M.O. № 42-44 / 349 din 28.06.1996.
4. HG RM № 360 din 18.04.1997 „Despre aprobarea Regulamentului privind certificatul de urbanism și autorizarea construirii sau desființării construcțiilor sau amenajărilor”. // M.O. № 31-32/366 din 15.05.1997.
5. ПП № 711 от 19.02.1997 г. «Об организации торгов (тендеров) по проектированию и осуществлению публичных инвестиций».
6. NCM L.01.07-2005. Regulamentul privind fundamentarea proiectelor investiționale în construcții. Ediție oficială, Chișinău, 2005.
7. Мазур И.И., Шапиро В.Д., Ольдерогге Н.Г. Девелопмент. – М.: «Экономика», 2004.
8. Максимов С.Н. Девелопмент (развитие недвижимости). - СПб.: Питер, 2003.
9. Куценко В.В. Девелопмент. Современная концепция развития недвижимости. – М.: Норма, 2004.
10. Шапиро В.Д. и др. Управление проектами. – СПб.: «Два три», 1997.
11. Шевчук Д. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007.
12. Щербакова Н.А. Экономика недвижимости. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2002.

13. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006.
14. Савчук В.П. и др. Анализ и разработка инвестиционных проектов. – Киев: «Абсолют В», «Эльга», 1999.
15. Бланк И.А. Инвестиционный менеджмент МП и ИТЕМ ЛТД «Юнайтед лондон трейд лимитед» (Москва-Лондон). – Киев, 1995.
16. Ковалев В.В. Методы оценки инвестиционных проектов. – М.: Финансы и статистика, 1998.
17. Лимитовский М. Основы оценки инвестиционных и финансовых решений. – М.: «ДеКА», 1996.
18. S.Albu, V.Capsîzu, I.Albu. Eficiența investiției. Curs universitar. – Chișinău, 2005.
19. L.Usturoi, G.Vascan. Economia întreprinderii. Curs universitar. – Chișinău, 2006.
20. Синянский И.А., Манешина И.А. Проектно-сметное дело. – М.: «Академия», 2006.
21. L.Usturoi. Fezabilitatea economică a investițiilor. Ciclu de prelegeri. – Chișinău, 2005.