

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Tema tezei de master: „Evaluarea bunului imobil
cu destinație comercială amplasat în R.M, r-nul
Călărași, com. Tuzara, sat. Tuzara”**

Masterand:

Țurcanu Pavel

Coordonator:

**Albu Svetlana,
Dr. hab., Conf. univ.**

Chișinău, 2023

Rezumat

Numele și prenumele autorului : Țurcanu Pavel

Tema tezei de master : „Evaluarea bunului imobil cu destinație comercială amplasat în R.M, r-nul Călărași, com. Tuzara, sat. Tuzara”

Scopul lucrării : Identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială în condițiile pieței imobiliare din Republica Moldova.

Obiectivele lucrării: Cele mai principale obiective ale tezei de master sunt:

1. Analiza aspectelor metodologice și legislative ce stau la baza procesului de evaluare;
2. Elaborarea unui raport de evaluare a unui bun imobil cu destinație comercială amplasat în R.M. , r-nul Călărași, sat. Tuzara;
3. Analiza pieței bunurilor imobile comerciale a segmentului din care face parte obiectul evaluat.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: În cadrul procesului de evaluare au fost utilizate cele 3 abordări: abordarea prin piață, abordarea prin venit (tehnica capitalizării și tehnica scontării) și abordarea prin costuri. La fel a fost determinată valoarea de lichidare după metoda lui Victor Galasiuk și determinarea CMBU a bunului imobil.

Concluzie: În cadrul tezei de masterat autorul a efectuat evaluarea unei baze de odihnă amplasate în Republica Moldova, r-nul Călărași, com. Tuzara, sat. Tuzara. Obiectul evaluat reprezintă o bază de odihnă cu teren aferent, cu 14 clădiri pe teren cu suprafața totală la sol de 1406,50 m.p. și 1039,70 m.p. utili. În cadrul procesului de evaluare au fost utilizate cele 3 abordări: abordarea prin piață, abordarea prin venit (tehnica capitalizării și tehnica scontării) și abordarea prin costuri. La fel a fost determinată valoarea de lichidare a obiectului cât și cea mai bună și eficientă utilizare (CMBU) a bunului imobil. În cadrul abordării prin cost s-a obținut valoarea reziduală a construcțiilor în mărime de **4 443 420 MDL** , valoarea lotului de pământ cu $S = 1,4807$ ha = cu **1 579 804 MDL** iar valoarea de piață prin abordarea costurilor constituie **6 023 224 MDL (exclusiv TVA)**. În cadrul abordării prin piață s-a obținut valoarea de **3 366 455 MDL**. Prin abordarea veniturilor și anume tehnica actualizării fluxului de numerar s-a obținut valoarea de **4 070 504 MDL (exclusiv TVA)** iar prin tehnica capitalizării directe valoarea de **4 425 591 MDL (exclusiv TVA)**. La fel în cadrul lucrării a fost analizată cea mai bună și eficientă utilizare din 2 utilizări alternative: tabără pentru copii sau utilizare rezidențială, într-un final cea mai bună și eficientă utilizare este utilizarea curentă din motiv că întrunește toate cerințele criteriului CMBU a bunului imobil și anume: permisibil legal, posibil fizic, fezabil financiar cât și productivitate maximă. Totodată menționăm că în cadrul lucrării a fost determinată și valoarea de lichidare

(vânzare forțată) care în urma efectuării calculelor aceasta constituie **3 031 139 MDL (exclusiv TVA)**.

Abstract

Name Surname : Țurcanu Pavel

The topic of the bachelor's thesis: "The assessment of the commercial property located in the Republic of Moldova, Călărași district, Tuzara commune, Tuzara village."

Purpose of the work: „Identifying the specific features of assessing commercial real estate within the conditions of the real estate market in the Republic of Moldova."

General objectives: Among the main objectives in the elaboration of the paper are:

1. Analysis of the methodological and legislative aspects underlying the evaluation process;
2. Preparation of an appraisal report for a commercial real estate located in the Republic of Moldova, Călărași district, Tuzara village;
3. Analysis of the market for commercial real estate within the segment to which the evaluated object belongs.

Methods applied to the elaboration of the license paper: Within the evaluation process, the three approaches were used: the market approach, the income approach (capitalization and discounting techniques), and the cost approach. Similarly, the liquidation value was determined using Victor Galasiuk's method, and the determination of the fair market value of the real estate asset.

Conclusion: The author conducted an evaluation of a recreation base located in the Republic of Moldova, Călărași district, Tuzara commune, Tuzara village, as part of the master's thesis. The evaluated object consists of a recreation base with associated land, including 14 buildings on a total land area of 1406.50 square meters and a useful area of 1039.70 square meters. Within the evaluation process, the three approaches were utilized: the market approach, the income approach (capitalization and discounting techniques), and the cost approach. Similarly, the liquidation value and the Highest and Best Use (HBU) of the real estate were determined. In the cost approach, the residual value of the constructions was obtained at **4,443,420 MDL**, the land value with an area of 1.4807 hectares at **1,579,804 MDL**, and the market value through the cost approach was **6,023,224 MDL** (excluding VAT). In the market approach, the value obtained was **3,366,455 MDL**. For the income approach, specifically the discounted cash flow technique, a value of **4,070,504 MDL** (excluding VAT) was obtained, and through the direct capitalization technique, a value of **4,425,591 MDL** (excluding VAT) was obtained. Additionally, the thesis analyzed the Highest and Best Use for two alternative uses: a children's camp or residential use. Ultimately, the

current use was deemed the Highest and Best Use as it meets all the requirements of the HBU criterion for the real estate, namely legal permissibility, physical feasibility, financial feasibility, and maximum productivity. It is worth noting that the thesis also determined the liquidation value (forced sale), calculated at **3,031,139 MDL** (excluding VAT).

INTRODUCERE	11
1 ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE	16
1.1 Studiul aspectelor legislative ce stau la baza procesului de evaluare	16
1.2. Noțiuni generale întâlnite în procesul de evaluare a bunurilor imobile	18
1.3. Clasificarea bunurilor imobile comerciale	19
1.4. Procesul de evaluare a bunurilor imobile	24
1.4.1 Metoda analizei comparative a vânzărilor	27
1.4.2. Abordarea veniturilor. Metoda actualizării fluxului de numerar.	30
1.4.3. Procesul de evaluare prin tehnica capitalizării directe	32
1.4.4. Metoda cheltuielilor aplicată la evaluarea bunurilor imobile.....	34
1.5. Factorii de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile	36
2 ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE DIN REPUBLICA MOLDOVA	40
2.1. Analiza social-economică a or. Călărași, com. Tuzara	40
2.2. Analiza tranzacțiilor cu bunurile imobile în or. Călărași înregistrate de ASP în perioada 2015-2020	48
2.3. Analiza pieței ofertelor terenurilor libere destinate construcțiilor amplasate în regiunile nord, sud și centru a R.M.....	50
2.3.1. Analiza pieței bazelor de odihnă amplasate în Republica Moldova	54
3 PROCESUL DE EVALUARE A COMPLEXULUI PATRIMONIAL	56
3.1. Descrierea proprietății imobiliare supuse evaluării.....	56
3.1.2. Caracteristica generală a obiectului supus evaluării	59
3.2. Determinarea celei mai bune și eficiente utilizări a bunului imobil (CMBU)	62
3.3 Procesul de evaluare a proprietății imobiliare prin metoda cheltuielilor	64
3.4. Procesul de evaluare a proprietății imobiliare prin metoda analizei comparative a vânzărilor ..	81
3.5. Procesul de evaluare a proprietății imobiliare prin metoda venitului	84
3.6. Reconcilierea și estimarea valorii finale a proprietății imobiliare	90
3.7. Determinarea valorii de lichidare a proprietății imobiliare supuse evaluării	92
3.8. Supoziții și condiții limitative ce stau la baza evaluării	94
CONCLUZIE	95
BIBLIOGRAFIE	97
ANEXA 1. Oferte terenuri analogice	98
Anexa 2. Oferte analogice baze de odihnă	103
Anexa 3. Fotografiile obiectului.....	108
Anexa 4. Oferta terenurilor libere destinate pentru construcții amplasate în Regiunile R.M.....	122
Anexa 5. Oferta bazelor de odihnă oferite spre vânzare în R.M.....	123

Anexa 6. Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire utilizată în procesul de evaluare	124
Anexa 7. Cursul valutar la data valuării	125
Anexa 8. Indicele de trecere a prețurilor la lucrările de construcții-montaj din 1991 la data evaluării, utilizat în calcule	125
ANEXE DOCUMENTE	126

					UTM 731.5. 006ME				
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data		Litera	Coala	Coli	
Elaborat		Țurcanu P.			Evaluarea bunului imobil cu destinație comercială amplasat în R.M, r-nul Călărași, com. Tuzara, sat. Tuzara				
Coordonator		Albu S.						10	126
Consultant		Albu S.							
Contr. norm.									
Aprobat									
						UTM FCGC EAI 2202 M			

INTRODUCERE

Actualitatea temei : „Turismul, prin conținutul și trăsăturile sale, reprezintă o ramură distinctă în economia unei țări, iar prin valorificarea eficientă și durabilă a resurselor turistice, aportul valutar, ponderea în PIB, realizarea valorii adăugate, efectul de antrenare, de stimulare a producției în alte domenii, ocuparea forței de muncă etc” []. Procesul de evaluare a complexelor de odihnă cât și obiectivelor turistice este un proces destul de complicat iar cele mai răspândite scopuri în practica de evaluare sunt pentru garantarea împrumutului, raportare financiară sau includerea în capitalul social al întrinderii. Bazele de odihnă au o importanță semnificativă în ceea ce privește promovarea sănătății și bunăstării individuale și colective. Bazele de odihnă oferă oportunități pentru oameni de a se distanța de activitățile cotidiene și de a se relaxa, prin oferirea unui mediu liniștit și plăcut, acestea ajută la reducerea nivelului de stres și contribuie la îmbunătățirea stării de bine mentală și emoțională. Multe baze de odihnă oferă facilități sportive și activități în aer liber, promovând astfel sănătatea fizică: drumeții, sporturi acvatice, ciclism și alte activități recreative contribuie la menținerea unei stări fizice sănătoase, prin participarea la activități recreative și distractive, oamenii pot experimenta o creștere a energiei și vitalității. Acestea oferă o pauză binevenită și pot contribui la încărcarea bateriilor. Bazele de odihnă oferă ocazii pentru a explora noi activități și interese. Acest mediu nou poate stimula creativitatea și oferi inspirație, ceea ce este benefic pentru dezvoltarea personală.

Oamenii se adună în bazele de odihnă pentru a petrece timp împreună și pentru a socializa. Aceasta facilitează construirea și consolidarea relațiilor personale și sociale, bazele de odihnă pot oferi programe educative și experiențe de învățare, acestea pot varia de la activități culturale și artistice la excursii științifice sau educație ecologică, contribuind la dezvoltarea cunoștințelor și abilităților. Multe baze de odihnă sunt situate în medii naturale. Aceasta oferă oportunitatea de a încuraja respectul față de mediu și conștientizarea impactului activităților umane asupra naturii.

Bazele de odihnă pot servi ca locuri de întâlnire pentru familii și comunități, oferindu-le ocazia să își petreacă timpul împreună și să consolideze legăturile sociale.

Scopul lucrării: Identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială în condițiile pieței imobiliare din R.M.

Obiectivele lucrării: Cele mai principale obiective ale tezei de master sunt:

1. Analiza aspectelor metodologice și legislative ce stau la baza procesului de evaluare;
2. Elaborarea unui raport de evaluare a unui bun imobil cu destinație comercială amplasat în R.M. , r-nul Călărași, sat. Tuzara;
3. Analiza pieței bunurilor imobile comerciale a segmentului din care face parte obiectul evaluat.

Teza de masterat este structurată în 3 capitole: 1 capitol care se numește: „ **ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE**” autorul a analizat aspectele metodologice ale procesului de evaluare, a analizat clasificarea bunurilor imobile comerciale și a scos în evidență acele criterii de clasificare care se referă doar la bazele de odihnă, tot aici a identificat acei factori de influență asupra valorii bunurilor imobile cu evidențierea acelor factori care influențează valoarea nemijlocit asupra valorii bazelor de odihnă. Tot în acest capitol au fost analizate și descrise noțiunile de bază întâlnite în procesul de evaluare. Capitolul 1 reprezintă capitolul teoretic al tezei în care se descrie toate aspectele teoretice ale lucrării.

Capitolul 2 care reprezintă capitolul de analiză în care autorul analizează piața imobiliară atât a terenurilor cât și a clădirilor/construcțiilor în cazul când vorbim despre un bun imobil complex cum în cazul dat, în el autorul a analizat 3 aspecte:

1. Studiul detaliat al pieței imobiliare cât și al zonei din care face parte obiectul evaluat;
2. Studiul pieței al terenurilor libere destinate construcțiilor cât și oferta bazelor de odihnă oferite spre vânzare disponibile pe piață la data evaluării;
3. Studiul tranzacțiilor cu bunurile imobile, numărul și evoluția acestora în r-nul sau orașul unde este amplasat obiectul evaluat.

Capitolul 3 care se numește: „**PROCESUL DE EVALUARE A COMPLEXULUI PATRIMONIAL**” autorul a efectuat evaluarea unei baze de odihnă cu teren aferent amplasate în r-nul Călărași, com. Tuzara, sat. Tuzara. Evaluarea a fost efectuată cu scopul identificării particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială în condițiile actuale de piață din R.M. În cadrul procesului de evaluare au fost utilizate cele 3 abordări: abordarea prin piață, abordarea prin venit (tehnica capitalizării și tehnica scontării) și abordarea prin costuri. Obiectul evaluat reprezintă o bază de odihnă formată din teren aferent cu 14 clădiri. În cadrul abordării prin cost autorul pentru fiecare clădire înregistrată a determinat valoarea de înlocuire și deprecierea acumulată și a determinat valoarea de piață a lotului de pământ. În cadrul abordării prin piață autorul a evaluat suprafața totală utilă conform planurilor de 1039,70 m.p. prin analiza comparativă a ofertelor ce se oferă spre vânzare a bazelor de odihnă din țară. În cadrul abordării prin venit autorul a determinat valoarea de piață a bazei de odihnă atât prin tehnica actualizării fluxului de numerar cât și prin tehnica capitalizării directe. Deoarece la moment pe piața serviciilor de evaluare cel mai răspândit scop este pentru garantarea unui împrumut, iar scopul este identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile comerciale în condițiile actuale de

piață, în lucrarea dată a fost determinată și valoarea de lichidare a obiectului conform metodei lui Victor Galasiuk.

Teza de master conține 27 figuri, 33 tabele și 8 anexe.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002.
2. Codul fiscal al Republicii Moldova Nr. 1163 din 24.04.1997. În Monitorul Oficial Nr. 62 din 18.09.1997;
3. 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;
4. Legea cu privire la ipotecă: Nr. 142 din 26.06.2008. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 165-166 din 02.09.2008;
5. Legea privind prețul normativ și modul de vânzare-cumpărare a pământului: Nr. 1308 din 25.07.1997. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 57-58 din 04.09.1997;
6. Legea cadastrului bunurilor imobile: Nr. 1543 din 25.02.1998. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 88-95 din 02.04.2021;
7. 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;
8. Hotărârea Guvernului Nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 226-229 din 19.12.2008;
9. Hotărârea Guvernului Nr. 783 din 30.06.2003 cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 138-140 din 08.07.2003;
10. 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;
11. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV) – București: Editura „ANEVAR”, 2022;
12. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV). Ghidul de Evaluare 630 – București: Editura „ANEVAR”, 2022;
13. SANDUTA, T. Teoria evaluării. Suport de curs – Chișinău : Editura „Tehnica-UTM”, 2019. - 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4 ;
14. 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;
15. ALBU S. ALBU I. Evaluarea Tehnică a Construcțiilor. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2020. - 336 p. ISBN 978-9975-45-650-0;

16. ALBU S. ALBU I. Evaluarea Patrimoniului. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2009. – 271 p. ISBN 978-9975-45-109-3;
17. SANDUTA T. Evaluarea terenurilor. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2020. – 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4;
18. Analiza social – economică a orașului Călărași. Descrierea orașului. [accesat 26.10.2023]. Disponibil: <https://localitati.casata.md/index.php?action=viewlocalitate&id=2544> și <https://calarasi-primaria.md/wp-content/uploads/2020/07/Strategia-or.Calarasi-2016-2020.pdf>
19. Organizarea administrativ-teritorială a comunei Tuzara. [accesat 25.10.2023]. Disponibil: <https://www.fest.md/ro/harta#lon=28.32945&lat=47.23034&zoom=14>
20. Numărul populației din comuna Tuzara repartizat pe sexe în perioada 2014-2023. [accesat 26.10.2023]. Disponibil: <https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774>
21. Salariul mediu lunar a populației din or. Călărași în perioada 2014-2022. [Accesat 27.10.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_03%20FM/SAL010400reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
22. Numărul întreprinderilor care activează în ramura construcțiilor și își desfășoară activitatea pe teritoriul orașului Călărași. [Accesat: 27.10.2023]. Disponibil: <https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774>
23. Numărul structurilor de primire turistică prezente pe teritoriul R.M în perioada 2010-2022, informație prezentată de BNS. [accesat 27.10.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_11%20TUR/TUR010200reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
24. Numărul clădirilor cu destinație turistică conform destinației , 2023. [accesat 27.10.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_11%20TUR/TUR010200reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
25. Numărul tranzacțiilor cu bunurile imobile înregistrate de BNS în perioada 2015-2020 în or. Călărași. [accesat 27.10.2023]. Disponibil <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>

26. Numărul tranzacțiilor cu bunurile imobile înregistrate de ASP pentru primele 3 trimestre ale anului 2023. [accesat 27.10.2023]. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
27. Analiza pieței terenurilor libere destinate construcțiilor. [accesat 28.10.2023]. Disponibil: https://999.md/ru/list/real-estate/land?applied=1&eo=12900&eo=12912&eo=12885&eo=13859&ef=44&ef=45&o_45_1=776&view_type=detail
28. Analiza bunurilor imobile comerciale (segmentul bazelor de odihnă) amplasate în regiunile de Nord, Sud și Centru ale R.M. [accesat 03.01.2024]. Disponibil: https://999.md/ru/list/real-estate/commercial-real-estate?hide_duplicates=no&applied=1&show_all_checked_childrens=no&ef=36,37,34&eo=12900,13859,12912,12885&o_37_1=776&o_34_257=23215
29. Amplasarea bunului imobil conform datelor oferite de fondul național de date geospațiale. [accesat 05.01.2024]. Disponibil <https://geoportal.md/ru/default/map#lat=232903.145296&lon=192694.024054&zoom=10&markers=1%7C192693.23030417%7C232912.75848517%7C%7C>
30. Analiza prețului la foile de odihnă la bazele de odihnă și pensiunile turistice din R.M. [accesat 05.01.2024]. Disponibil: <https://diez.md/2023/05/21/best-of-lista-pensiunilor-din-moldova-unde-te-poti-odihni-in-aceasta-vara-care-este-pretul-pentru-o-noapte-de-cazare/>
31. Determinarea valorii de lichidare. Metoda lui Victor Galasiuc. [accesat 10.01.2024]. Disponibil: <https://galasyuk.com/wp-content/uploads/2017/12/elast.pdf> ;