



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE COMERCIALE

Masterand:

studenta gr. EAI-1902M

Josan Natalia

Conducător:

conf. univ., dr.

Sanduța Tatiana

Chișinău – 2020

REZUMAT

la teza de master „Evaluarea proprietății imobiliare comerciale”

a masterandului gr. EAI-1902M specialității „Evaluarea și administrarea bunului imobil”

Josan Natalia

Structura proiectului: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 39 titluri, 10 anexe, 75 pagini de text de bază.

Cuvinte-cheie: bunul imobil comercial, piața imobililor comerciale, metode de evaluare, valoarea de piață, factorii de influență.

Scopul cercetării constă în analiza pieței imobililor comerciale, studiul metodelor de evaluare a proprietăților comerciale și utilizarea lor în evaluarea unui magazin de 2 nivele din orașul Chișinău, sectorul Râșcani.

Obiectivele cercetării: studiul noțiunilor de bază conform legislației naționale și Standardelor Internaționale de evaluare; analiza stării și tendințelor de dezvoltare pieței proprietăților comerciale, cercetarea metodelor de evaluare a bunurilor comerciale, elaborarea raportului de evaluare a proprietății comerciale amplasate în orașul Chișinău, sectorul Râșcani, strada Vasile Badiu, 11.

Metodele aplicate la elaborarea tezei: Conform legislației naționale pentru estimarea valorii de piață sunt recomandate 3 metode: analizei comparative a vânzărilor, venitului și cheltuielilor. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare se recomandă ca metodă principală – metoda venitului. Metoda comparației vânzărilor se recomandă pentru verificarea rezultatelor obținute prin metoda venitului. Metoda costului nu se aplică.

Pentru estimarea valorii de piață a bunului comercial din or. Chișinău au fost utilizate trei metode: metoda venitului, metoda comparației vânzărilor și metoda costului. Valoarea finală a proprietății comerciale evaluată a fost stabilită după reconcilierea rezultatelor obținute și constituie 9 858 381 lei sau 487 872 euro. Valoarea de piață a 1 mp este 504 euro.

Rezultatele concrete obținute:

Piața imobiliară din orașul Chișinău și în special segmentul imobilelor comerciale în prezent sub influența factorilor politici, economici și acutizării în perioada pandemiei Covid-19 se caracterizează prin scăderea numărului tranzacțiilor și prețurilor.

Asupra valorii bunului imobil comercial influențează mai semnificativ factorii economici, de amplasare, aspectul arhitectural, structura și starea tehnică a clădirii.

Pentru determinarea valorii de piață a proprietății comerciale au fost utilizate trei metode de evaluare, dintre care valoarea de piață obținută prin metoda costului nu este veridică din cauza utilizării ICVR elaborate în anul 1969.

SUMMARY

**to the master thesis "Assessment of commercial real estate"
master's degree gr. EAI-1902M speciality "Evaluation and administration of immovable
property"**

Josan Natalia

Project structure: The work contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 39 titles, 10 annexes, 75 pages of basic text.

Keywords: commercial real estate, commercial real estate market, valuation methods, market value, influence factors.

The aim of the research is to analyze the commercial real estate market, study the methods of assessing commercial properties and use them in the evaluation of a 2-level store in Chisinau city, Rascani sector.

Research objectives: study of basics under national law and International Assessment Standards; analysis of the state and trends of development of the commercial property market, research of methods of evaluation of commercial goods, elaboration of the evaluation report of commercial property located in Chisinau city, Rascani sector, Vasile Badiu street, 11.

Methods applied in the elaboration of the thesis: According to the national legislation for estimating market value, 3 methods are recommended: comparative analysis of sales, income and expenses. According to the International Assessment Standards is recommended as the main method – the income method. The sales comparison method is recommended for verifying the results obtained by the income method. The cost method does not apply.

For the estimation of the market value of the commercial good in gold. Three methods were used: the income method, the sales comparison method and the cost method. The final value of the commercial property assessed was established after the reconciliation of the results obtained and constitutes 9 858 381 lei or 487 872 euro. The market value of 1 sqm is 504 euros.

Concrete results obtained: The real estate market in Chisinau, and in particular the commercial real estate segment currently under the influence of political, economic and acute factors during the Covid-19 pandemic, is characterized by a decrease in the number of transactions and prices.

On the value of the commercial immovable property influences more significantly the economic factors, location, architectural aspect, structure and technical condition of the building.

Three valuation methods were used to determine the market value of commercial property, of which the market value obtained by the cost method is not true due to the use of ICVR developed in 1969.

CUPRINS

ÎNTRUDUCERE	8
1 ASPECTE METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR COMERCIALE	10
1.1 Noțiuni de bază. Locul proprietăților comerciale în economia de piață a Republicii Moldova.....	10
1.2 Clasificarea proprietăților imobiliare comerciale cu amănunt.....	13
1.3 Metodologia evaluării bunurilor imobile comerciale.....	18
2 STUDIUL ANALITIC AL PIETEI IMOBILULUI COMERCIAL	28
2.1 Analiza factorilor de influență asupra valorii imobilului comercial (magazin).....	28
2.2 Analiza și determinarea indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale.....	43
2.3 Starea actuală pieței imobililor comerciale cu amănuntul în municipiul Chișinău.....	47
3 EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT IN ORAȘUL CHIȘINĂU, STRADA VASILE BADIU, 11	55
3.1 Analiza imobilului comercial.....	55
3.2 Estimarea valorii de piață conform Standardelor Internaționale de Evaluare.....	59
3.3 Determinarea valorii finale a proprietății evaluate.....	69
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	71
BIBLIOGRAFIE	73
ANEXE	76
1. Dosarul Cadastral al proprietății comerciale.....	77
2. Fotografii a bunului imobil evaluat.....	86
3. Oferta proprietăților comerciale către vânzare în orașul Chișinău, noiembrie 2020..... ..	90
4. Proprietățile comerciale analogice.....	91
5. Oferta spațiilor comerciale către chirie în orașul Chișinău, noiembrie 2020.....	93
6. Indicatorii Băncii Naționale a Moldovei la 16.11.2020.....	95
7. Oferta terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale către vânzare în orașul Chișinău, noiembrie 2020.....	96
8. Terenurile libere destinate construcțiilor comerciale analogice.....	97
9. Extras din ICVR.....	99
10. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj la data evaluării.....	100

INTRODUCERE

Unul dintre principalii indicatori ai dezvoltării țării este starea pieței imobiliare în general și a sectoarelor sale individuale în special. Teza de master este orientat pe cel mai promițător tip de imobil comercial – comerțul cu amănuntul.

Piața din Republica Moldova este promițătoare pentru dezvoltarea imobilelor comerciale și, necâtând la situația economică și politică instabilă actuală, rămâne atractivă pentru dezvoltarea proiectelor de dezvoltare și a operatorilor de rețea. Odată cu dezvoltarea relațiilor economice în Republica Moldova, astăzi nu este pusă la îndoială necesitatea evaluării pieței activelor. Fiabilitatea acestor informații este necesară pentru toți participanții la relațiile economice: agenții guvernamentale, întreprinderi și organizații de diferite forme de proprietate, precum și persoane fizice. Estimarea valorii de piață este procesul important în perioada dezvoltării pieței bunurilor imobile și, în deosebi comerciale.

Valoarea de piață este cel mai probabil preț la care bunul în cauză poate fi înstrăinat la data evaluării într-o piață deschisă, într-un mediu concurențial sănătos atunci când părțile tranzacției să acționeze în mod rezonabil cu toate informațiile necesare și asupra tranzacției nu influențează nimic extraordinar.

În evaluarea proprietății comerciale, toți factorii care afectează valoarea acestora formează concluzia finală, care se bazează numai pe obiective, complete, fiabile și informații relevante.

Pentru a obține rezultate fiabile în procesul de evaluare și prognozarea valorii de piață a bunurilor imobiliare comerciale este necesar să se identifice cu atenție, să se analizeze și să se ia în considerare toate niveluri de factori care ar putea influența valoarea.

Actualitatea temei. Se confirmă prin cererea sporită a evaluării bunurilor imobile comerciale cu diferite scopuri și necesitatea studiului aspectelor metodologice evaluării proprietăților comerciale.

Scopul tezei este studiul metodelor de estimare valorii de piață a bunurilor imobile comerciale conform legislației Republicii Moldova și Standardelor Internaționale de Evaluare și utilizarea lor pentru evaluarea unei proprietăți comerciale (magazin) în orașul Chișinău.

Pentru atingerea acestui scop, s-au propus și realizat următoarele **obiective**:

- Analiza stării și dezvoltarea pieței imobilelor comerciale în municipiul Chișinău;
- Studiul factorilor de influență asupra valorii imobilului comercial (magazine);
- Analiza și determinarea indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale;
- Studiul metodelor de estimare a valorii de piață a proprietăților comerciale;
- Estimarea valorii de piață a proprietății comerciale (magazin) din orașul Chișinău, strada

Vasile Badiu, 11.

Suportul metodologic și teoretico-științific al tezei folosit pentru soluționarea problemelor relevate în teză, au fost consultate un șir de surse bibliografice consacrate aspectelor teoretice și practice ale tratării abordărilor de evaluare, clasificări ale bunurilor de aceeași clasă și literatura în baza căreia s-a determinat valorile.

Lucrarea este structurată în trei capitole:

În capitolul 1 „Aspecte metodologice privind evaluarea proprietăților comerciale”, sunt date noțiuni de bază, este determinat locul proprietăților comerciale în economia de piață al Republicii Moldova, sunt cercetate metodele de evaluare a imobilului comercial conform Standardelor Internaționale de Evaluare și cadrului legislativ național

În capitolul 2 „Studiul analitic al pieței imobilului comercial”, este efectuată analiza factorilor de influență asupra valorii proprietăților comerciale, analiza și determinarea indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale; analiza pieței bunurilor imobile comerciale în municipiul Chișinău.

În capitolul 3 „Evaluarea bunului imobil comercial amplasat în orașul Chișinău, strada Vasile Badiu, 11” este prezentă evaluarea bunului imobil comercial din orașul Chișinău prin trei metode și determinată valoarea finală.

În finalul lucrării sunt expuse concluziile și recomandările referitoare la domeniul de cercetare și sunt anexate analizele de piață a bunurilor imobile comerciale și alte informații ce au contribuit la elaborarea proiectului de licență.

Lucrarea dată conține 30 tabele, 36 figuri, 10 formule, 39 surse bibliografice, 10 anexe și este expusă pe 75 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. Constituția Republicii Moldova: din iulie 1994. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1994, nr. 1.
2. Codul civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06 iunie 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr. 82-86.
3. Codul funciar al Republicii Moldova nr.828 din 25.12.1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107.
4. Legea R.M. cu privire la comerțul interior: nr. 231 din 25.09.2010. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2010, nr. 206-209.
5. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989-XV din 18 mai 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr.102.
6. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998. nr.44-46.
7. Legea R.M. Codul fiscal, Titlul VI: nr. 1 163-XII din 24 aprilie 1997. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1997. nr.62.
8. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177-181.
9. Hotărârea Guvernului R.M. cu privire la desfășurarea comerțului cu amănuntul: nr. 931 din 08.12.2011. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2011, nr. 222-226.
10. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr.1303 din 24.11.2004. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2005, nr. 65-66.
11. MINISTERUL ECONOMIEI ȘI INFRASTRUCTURII. NCM C.01.12:2018. Clădiri și construcții publice. Aprobata: 2018-21-04. Chișinău. Ministerul Economiei și Infrastructurii.
12. MINISTERUL ECONOMIEI ȘI INFRASTRUCTURII. NCM B.01.05:2019. Urbanism. Sistemizarea și amenajarea localităților urbane și rurale. Aprobata: 2019-12-04. Chișinău. Ministerul Economiei și Infrastructurii..
13. DEPARTAMENTUL „MOLDOVA-STANDARD”.SM 249:2004. Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Aprobata: 2004-01-12. Chișinău. Departamentul „Moldova-Standard”.
14. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2007. Aprobata: 2007-31-07. Localizare: ANEVAR (București)

15. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobate: 2007-31-07. Localizare: ANEVAR (București).
16. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobate: 2020-27-06. Localizare: ANEVAR (București).
17. TEGOVA. Standardul European de Evaluare. Aprobate: 2000-31-06-31. Localizare: TEGOVA (Belgia).
18. ALBU, Svetlana. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.
19. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
20. Anuarul statistic – 2019. Chișinău în cifre [citată 15.09.2020]. Disponibil: https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Chisinau/Chisinau_in_cifre_2018.pdf
21. Portalul Guvernamental de date. Seturi de date deschise: înregistrări în cadastru [citată 16.11.2020]. Disponibil: <http://www.asp.gov.md/node/3667>
22. Portalul Guvernamental de date. Seturi de date deschise: zonele valorice utilizate pentru evaluarea în scopul impozitării [citată 15.11.2020]. Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/webinfo/f?p=100:1:3733092700198942>
23. Fondul național de date geospațiale. Amplasarea obiectului evaluat [citată 07.10.2020]. Disponibil: <http://geoportal.md/ro/default/map#lat=212794.791934&lon=233902.695097&zoom=10&layers=base6,base18>
24. Banca națională a Moldovei. Informații privind rata de bază, inflația, ratele de schimb [citată 16.11.2020]. Disponibil: <https://www.bnm.md/>
25. Clasificarea bunurilor imobile [citată 24.09.2020]. Disponibil: <http://www.ocenchik.ru/docs/163.html>
26. Contribuția comerțului cu ridicata și amănuntul în Produsul Intern Brut [citată 15.10.2020]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_13%20CNT_SCN2008_CNT010_Resurse/CNT010050.px/table/tableViewLayout1/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802%22%20class%3D%22link_mail
27. Numărul unităților de comerț în mun. Chișinău [citată 10.09.2020]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_22%20COM/COM010400reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774

28. Clasificarea magazinelor [citat 24.09.2020]. Disponibil:
https://economuch.com/predprinimatelstvo_787/112-klassifikatsiya-magazinov.html
29. Caracteristica imobilului comercial cu amănunt [citat 24.09.2020]. Disponibil:
<https://www.cfin.ru/press/marketing/2001-4/08.shtml>
30. Evoluția ratelor de participare la forța de muncă și ocupare în Republica Moldova [citat 16.10.2020.09.2020]. Disponibil:
<https://statistica.gov.md/libview.php?l=ro&id=6749&idc=168>
31. Populația după participarea la activitatea economică [citat 16.10.2020]. Disponibil:
https://statistica.gov.md/public/files/publicatii_electronice/Anuar_Statistic/2019/Anuarul_statistic_2019.pdf
32. Co-raportul dintre pensia medie și minimumul de existență [citat 16.10.2020]. Disponibil:
<https://statistica.gov.md/libview.php?l=ro&idc=168&id=6761>
33. Evoluția numărului populației [citat 16.10.2020]. Disponibil:
https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/20%20Populatia%20si%20procesele%20demografice/20%20Populatia%20si%20procesele%20demografice_POP_POP010/POP010100.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
34. Rata anuală a inflației [citat 16.10.2020]. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/rata-inflatiei-0>
35. Evoluția pieței creditelor [citat 16.10.2020]. Disponibil:
<https://www.bnm.md/ru/node/60204>
36. Evoluția ratelor de bază [citat 18.10.2020]. Disponibil:
<https://www.bnm.md/ro/content/ratele-dobanzilor>
37. Factorii, care influențează alegerea magazinelor [citat 18.10.2020]. Disponibil:
<https://www.retail.ru/news/issledovanie-nielsen-factory-vybora-prodovolstvennogo-magazina-potrebitelyami/>
38. Raport Cursul oficial zilnic. Banca Națională a Moldovei [citat 18.10.2020]. Disponibil:
<https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/dovre/DOVRE7.xhtml?id=0&lang=ro>.
39. Caseta tehnică: Stabilirea cursului de schimb oficial. Banca Națională a Moldovei [citat 18.10.2020]. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/stabilirea-cursului-de-schimb-oficial-0>