



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL (MAGAZIN) DIN MUN. CHIȘINĂU

Student:

Casian Ion

Conducător:

Sanduța

Tatiana

conf. univ., dr.

Chișinău – 2023

REZUMAT

**la teza de master „Evaluarea bunului imobil comercial (magazin) din mun. Chișinău”
a studentului gr. EAI-2102M specialității „Evaluarea și administrarea bunului imobil”**

Casian Ion

Structura proiectului: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii, bibliografie din 39 titluri, 11 anexe, 77 pagini de text de bază.

Cuvinte-cheie: proprietatea comercială, imobilele comerciale, spațiile comerciale, factorii de influență asupra valorii, abordări și metode de evaluare, valoarea de piață spațiile comerciale, factorii de influență.

Scopul cercetării constă în analiza pieței proprietăților comerciale, studiul abordărilor și metodelor de evaluare a proprietăților comerciale și utilizarea lor în evaluarea unui centru comercial din orașul Chișinău, sectorul Ciocana

Obiectivele cercetării: Cercetarea stării și dezvoltarea pieței imobilelor comerciale în or. Chișinău, Clasificarea imobilelor comerciale, studiul factorilor de influență asupra valorii lor, Studiul abordărilor și metodelor de estimare a valorii de piață a proprietăților comerciale, Raport de evaluare a proprietății comerciale din orașul Chișinău.

Metodele aplicate la elaborarea tezei: Metodologia cercetării se bazează pe analiza prevederilor teoretice moderne din economie, evaluarea imobiliară în contextul tranziției la piață, generalizarea materialului statistic și experiența practică folosind metodele de analiză sistematică, logică și statistică, metode matematice, teoria riscurilor.

Rezultatele concrete obținute:

În mun. Chișinău în anul 2021 au activat 12 828 unități economice de comerț, care au creat locuri de muncă pentru 63,6 mii de salariați. În ultimii 5 ani a crescut esențial venitul din vânzări cu 66 137,5 mln lei sau cu 57%.

Piața de ofertă a proprietăților comerciale în mun. Chișinău în condițiile complicate social-economice, acutizate de războiul în țara vecină, creșterea prețurilor la sursele energetice, materialele de construcție este în descreștere. Numărul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a scăzut cu 10%, numărul de ofertă a proprietăților comerciale este limitat.

Pentru evaluarea proprietății imobiliare în scopul vânzării-cumpărării, localizată în mun. Chișinău, sect. Ciocana str. Mircea cel Bătrân, 424/6 au fost determinată valoarea de piață prin trei metode: capitalizării directe, vânzărilor comparabile și costului.

$$V_p = 1\,888\,906 \text{ EUR} = 37\,357\,272 \text{ MDL}$$

SUMMARY

in the master's thesis "Evaluation of commercial real estate (store) in the municipality of Chisinau" of the student group nr. EAI-2102M "Evaluation and management of real estate" specialty

Casian Ion

Project structure: The work contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, conclusions, bibliography of 39 titles, 11 appendices, 77 pages of basic text.

Keywords: commercial property, commercial real estate, commercial premises, influencing factors on value, approaches and valuation methods, market value of commercial premises, influencing factors.

The purpose of the research consists in the analysis of the commercial property market, the study of approaches and methods for evaluating commercial properties and their use in the evaluation of a commercial center in the city of Chisinau, Ciocana sector

Research objectives: Researching the state and development of the commercial real estate market in the city of Chisinau, Classification of commercial real estate, the study of influencing factors on their value, Study of approaches and methods for estimating the market value of commercial properties, Evaluation report of commercial property in the city of Chisinau.

The methods applied to the development of the thesis: The research methodology is based on the analysis of modern theoretical provisions in the economy, the real estate evaluation in the context of the transition to the market, the generalization of the statistical material and the practical experience using the methods of systematic, logical and statistical analysis, mathematical methods, risk theory.

Concrete results obtained:

In the municipality of Chisinau in 2021, 12 828 economic trade units were activated, which created jobs for 63,6 thousand employees. In the last 5 years, the income from sales increased significantly by 66 137.5 million lei or by 57%.

The supply market of commercial properties in the municipality of Chisinau in the complicated social-economic conditions, exacerbated by the war in the neighboring country, the increase in the prices of energy sources, construction materials is decreasing. The number of sales-purchase transactions decreased by 10%, the number of offers of commercial properties is limited.

For the evaluation of real estate for the purpose of sale-purchase, located in the municipality of Chişinău, Ciocana sector 424/6 Mircea cel Bătrân street, , the market value was determined by three methods: direct capitalization, comparable sales and cost.

Market value = 1,888,906 EUR = 37,357,272 MDL

CUPRINS

ÎNTRUDUCERE	8
1 ASPECTE TEORETICE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR COMERCIALE	10
1.1 Noțiuni de bază. Locul proprietăților comerciale în economia de piață a țării.....	10
1.2 Clasificarea proprietăților comerciale. Practica națională și mondială.....	15
1.3 Abordări și metodele de estimarea valorii de piață a proprietăților comerciale.....	22
2 STUDIUL ANALITIC AL PIEȚEI PROPRIETĂȚILOR COMERCIALE DIN OR. CHIȘINĂU	29
2.1 Cercetarea factorilor de influență asupra valorii proprietăților comerciale.....	29
2.2 Analiza și determinarea indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale.....	36
2.3 Starea actuală și tendințele de dezvoltare a pieței proprietăților comerciale în or. Chișinău.....	43
3 RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII COMERCIALE DIN MUN. CHIȘINĂU	54
3.1 Introducere.....	55
3.2 Premisele evaluării.....	56
3.3 Prezentarea datelor.....	58
3.4 Analiza datelor și concluziile.....	64
3.5 Abordarea în evaluare.....	65
3.6 Reconcilierea și opinia finală asupra valorii.....	77
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	79
BIBLIOGRAFIE	81
ANEXE	84
Anexa 1. Actele cadastrale pentru imobilului evaluat.....	85
Anexa 2. Pozele a imobilului evaluat.....	89
Anexa 3. Oferta proprietăților comerciale spre vânzare în orașul Chișinău, aprilie 2023.....	91
Anexa 4. Caracteristica proprietăților comerciale analogice.....	92
Anexa 5. Oferta spațiilor comerciale spre chirie în orașul Chișinău, aprilie 2023.....	96
Anexa 6. Indicatorii Băncii Naționale a Moldovei la 11.04.2023.....	97
Anexa 7. Oferta terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale spre vânzare în orașul Chișinău, aprilie 2023.....	98
Anexa 8. Caracteristica terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale analogice.....	99
Anexa 9. Extras din ICVR.....	101
Anexa 10. Indicii prețurilor la lucrările construcției-montaj pe ramurile economiei naționale pentru perioada anilor 1969-1991.....	102
Anexa 11. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj la data evaluării...	103

INTRODUCERE

Dezvoltarea pieței imobiliare din Republica Moldova este influențată de o varietate de factori, inclusiv economia, infrastructura și preferințele cumpărătorilor. De asemenea, factori precum stabilitatea politică și reglementările guvernamentale pot afecta de asemenea, dezvoltarea pieței imobiliare. Este important ca cumpărătorii și investitorii să ia în considerare acești factori înainte de a decide să investească în proprietăți imobiliare comerciale în Republica Moldova, dar totuși la moment

Imobilul comercial rămâne unul dintre cele mai populare instrumente de investiții. Acest tip de proprietate este cu siguranță o investiție bună. Având în vedere rentabilitatea scăzută a depozitelor bancare de mai puțin de 10% anual, atunci investițiile imobiliare permit obținerea unui venit stabil, pe termen lung.

Evaluarea imobilelor comerciale are propriile caracteristici, spre deosebire de evaluarea altor tipuri de imobile. Imobilele comerciale sunt obiecte care sunt capabile să genereze venituri. O varietate de bunuri imobiliare comerciale este imobiliară cu amănuntul, concepută pentru a organiza locuri pentru vânzări cu amănuntul și mici cu ridicata de bunuri și servicii.

Înainte de a începe lucrul la evaluarea imobilelor comerciale, este necesar să se determine scopul evaluării. Cel mai adesea, nevoia de a determina valoarea imobiliară comerciale apare atunci când se efectuează tranzacții de cumpărare și vânzare sau când se ia o decizie de a investi fonduri.

Evaluarea bunurilor imobile cu amănuntul se realizează folosind aceleași metode de evaluare ca și evaluarea altor tipuri de bunuri imobiliare, cu toate acestea, specificul comerțului ca tip de afacere impune propriile cerințe asupra metodologiei de evaluare. Trebuie avut în vedere că metoda costului oferă cea mai puțin fiabilă estimare a costului magazinelor. Metoda de comparare a vânzărilor poate fi utilizată atunci când există cifre de vânzări fiabile pentru proprietăți similare, ceea ce este destul de dificil în condițiile noastre. Cel mai adesea, principala metodă de evaluare este abordarea prin venit.

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 Scopul cercetării constă în analiza pieței proprietăților comerciale, studiul abordărilor și metodelor de evaluare a proprietăților comerciale și utilizarea lor în evaluarea unui centru comercial din orașul Chișinău, sectorul Ciocana.

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

1. Cercetarea stării și dezvoltarea pieței imobililor comerciale în or. Chișinău;
2. Clasificarea imobilelor comerciale, studiul factorilor de influență asupra valorii lor.
3. Studiul abordărilor și metodelor de estimare a valorii de piață a proprietăților comerciale;
4. Raport de evaluare a proprietății comerciale din orașul Chișinău

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 teoretice și 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 din orașul Chișinău”, 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 „Raport de evaluare a proprietății comerciale din orașul Chișinău” 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 32 tabele, 28 figuri, 7 formule, 39 surse bibliografice, 11 anexe și este expusă pe 77 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil: nr. 1107 din 06 iunie 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr. 82-86 art. 661.
2. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *IVS 2022. International Valuation Standards*. Effective: 31.01.2022. ISBN: 978-0-9931513-4-7.
3. Bunurile imobile cu destinație comercială. Definiția. [citată 04.03.2023]. Disponibil: https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BC%D0%B5%D1%80%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C
4. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2021. nr.88-95 art. 79.
5. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002 nr. 102.
6. 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.
7. Chișinău în cifre. Anuar statistic, anul 2018-2021. *Informații privind activitatea unităților de comerț*. [citată 04.03.2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/anuarul-statistic-chisinau-in-cifre-editiile-2006-2021-9673_59506.html
8. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ. Autorizații de construire eliberate pentru clădiri. [citată 03.04.2023]. Disponibil: [citată 04.03.2023]. Disponibil: <https://statistica.gov.md/ro>
9. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor. GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri. Aprobate: 2021-10-12. Localizare: ANEVAR (București). [citată 12.03.2023].
10. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor. GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile. Aprobate: 2021-10-12. Localizare: ANEVAR (București).
11. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.

12. Clasificare a bunurilor imobile cu destinație comercială [citată 04.03.2023]. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/3947/Conf_UTM_2010_II_pg438-445.pdf?sequence=1&isAllowed=y
13. Clasificarea centrelor comerciale. [citată 04.03.2023]. Disponibil: <https://www.zagorodna.com/ru/klassifikaciia-nedvizhimosti/klassifikaciya-kommercheskoj-nedvizhimosti/klassifikaciya-torgovoj-nedvizhimosti.html>
14. Factorii de influență asupra valorii proprietăților comerciale [citată 01.03.2023]. Disponibil: https://studopedia.ru/2_35837_faktori-vliyayushchie-na-stoimost-nedvizhimosti.html
15. Factorii de influență asupra valorii proprietăților comerciale [citată 09.05.2023]. Disponibil: <https://www.freepapers.ru/72/factory-vliyayushhie-na-stoimost-nedvizhimosti/45812.296601.list2.html>
16. Cerere și oferta ca factori de influență asupra valorii imobilului. [citată 09.05.2023]. Disponibil: <http://1-ocenka.ru/content/spros-i-predlozhenie-kak-factory-vliyaniya-na-stoimost-obekta-na-rynke-nedvizhimosti>
17. Banca de date statistice Moldova [citată 10.05.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_02%20POP/POP010400rc/reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
18. Inflația. Definiție. [citată 10.05.2023]. Disponibil: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Infla%C8%9Bie>
19. Ratele anuale a inflației. [citată 10.05.2023]. Disponibil: <https://bnm.md/ro/content/rata-inflatiei-0>
20. Indicele prețurilor de consum în Moldova. [citată 10.05.2023]. Disponibil: <https://take-profit.org/statistics/inflation-rate/moldova/>
21. Ratele de inflație lunare în perioada 04.2022- 04.2023. [citată 10.05.2023]. Disponibil: <https://ru.tradingeconomics.com/moldova/inflation-cpi>
22. Curs valutar. [citată 10.05.2023]. Disponibil: https://hu.wiktionary.org/wiki/curs_valutar
23. Cursul valutar în RM în perioada 01.01.2023-14.04.2023. [citată 10.05.2023]. Disponibil: <https://bnm.md/ro/content/ratele-de-schimb>
24. Evoluția ratei de bază în Republica Moldova [citată 10.05.2023]. Disponibil: <https://bnm.md/ro/content/ratele-dobanzilor>
25. Evoluția ratei de bază în Republica Moldova în perioada 05.12.2022–20.03.2023. [citată 10.05.2023]. Disponibil: <https://bnm.md/>

26. Analiza pieței imobiliare. [citată 25.04.2023]. Disponibil:
<https://studfile.net/preview/7094459/page:10/>
27. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastrul bunurilor imobile. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. [citată 03.04.2023]. Disponibil:
<https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
28. Piața imobiliară din Republica Moldova: tenduri și perspective [citată 25.04.2023].
Disponibil:
<https://estateprim.md/2023/02/18/piata-imobiliara-din-republica-moldova-tenduri-si-perspective/>
29. Starea pieței imobilelor comerciale [citată 25.04.2023]. Disponibil:
http://logos.press.md/1458_06_2/
30. Tendințele pieței imobiliare în 2022 și prognoza pentru 2023 [citată 25.04.2023]. Disponibil:
<https://casahub.md/blog/tendencii-rynka-nedvizhimosti-v-2022-godu.-prognozy-na-2023-god/>
31. Lucrări de construcții executate în anul 2022. [citată 25.04.2023]. Disponibil
https://statistica.gov.md/ro/lucrari-de-constructii-executate-in-anul-2022-9801_60312.html
32. Analiză. Piața imobiliară din Republica Moldova a intrat în pauză. [citată 25.04.2023].
Disponibil
<https://tvrmdova.md/article/52ac47c35b86b849/analiza-piata-imobiliara-din-republica-moldova-a-intrat-in-pauza.html>
33. Curs valutar, rata de bază. [citată 19.04.2023]. Disponibil: <https://bnm.md/>
34. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 103
Raportarea evaluării. Aprobata: 2011-28-09. Localizare: ANEVAR (București)
35. Amplasarea obiectului în zonă. [citată 19.04.2023]. Disponibil:
<https://www.google.com/maps/place/Nr>
36. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastrul bunurilor imobile. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. [citată 03.04.2023]. Disponibil:
<https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
37. Descrierea mun. Chișinău. [citată 03.04.2023]. Disponibil:
<https://ro.wikipedia.org/wiki/Chi%C8%99in%C4%83u>
38. Descrierea sectorului Ciocana. Descrierea mun. Chișinău. [citată 03.04.2023]. Disponibil:
<https://ro.wikipedia.org/wiki/Ciocana>
39. FONDUL NAȚIONAL DE DATE GEOSPAȚIALE. Informația cu privire la amplasarea proprietății comerciale evaluate. [citată 07.05.2023]. Disponibil: <https://geoportal.md/>

