



Universitate Tehnică a Moldovei

**MANAGEMENTUL IMOBILIAR, SIMILARITAȚI ȘI
DIFERENȚE ÎN CADRUL CONSTRUCȚIILOR NOI ȘI
CONSTRUCȚIILOR VECHI**

Student: gr. IMC-183 Iovva Igor

Coodonator: Lect. univ. Bejenaru Mariana

Chișinău, 2023

ANNOTATION

Last name, first name: Iovva Igor

Title: Real estate management, similarities and differences in new constructions and old constructions

Structure on the paper: Introduction, 3 chapters, conclusions and bibliography.

Keywords: real estate management, manager, rent, sale.

The purpose of the paper: this thesis focuses on analyzing the levels and goals, objectives and characteristics of real estate management. Fixes the real estate management methodology and property management performance indicators. Explores new constructions and old constructions in the Republic of Moldova. The final goal of this thesis is to analyze the situation of the real estate market and its availability in the Republic of Moldova and the evolution of apartment prices in the Republic of Moldova to describe effective recommendations for real estate management.

Methods applied to the elaboration of the paper: literature analysis, real estate market analysis, comparison.

The concrete result obtained: taking into account the results obtained using the methods and the information underlying their application, and on the other hand real estate analysis, we can make recommendations for quick property management.

Cuprins

Introducere.....	10
I. Bazele teoretice ale managementului imobiliar	
1.1. Managementul imobiliar: nivelurile si scopurile, obiectivele si caracteristici.....	12
1.2. Metodologia managementului imobiliar.....	17
1.3. Indicatori de performanță în managementul proprietății.....	20
1.4. Imobilul secolului XX si XXI a Republicii Moldova.....	26
 II. Bazele metodologice ale managementului imobiliar.	
2.1. Dezvoltarea conceptului de management imobiliar.....	32
2.2. Evaluarea obiectelor imobiliare: abordări și metode.....	51
2.3. Fundamente metodologice pentru determinarea eficienței utilizării imobilelor.....	64
2.4. Managementul imobiliar a clădiri noi și clădiri vechi.....	69
 III. Analiza pietei imobiliare.	
3.1. Situația pieței imobiliare și disponibilitatea acesteia în Republica Moldova.....	72
3.2. Evolutia preturilor la apartamente in Republica Moldova (Chisinau)	78
3.3. Recomandări pentru cel mai eficient management imobiliar.....	87
 Concluzii.....	 92
Bibliografie.....	94

					UTM 710.1.020ME				
Mod.	Coala	Nr. document	Semnat	Data	Managementul imobiliar, similaritati si diferente in cadrul constructiilor noi si constructiilor vechi	Litera		Coala	Coli
Elaborat		Iovva I.							
Conducator		Bejenaru M.							
Consultant		Bejenaru M.				UTM FCGC IMC-183			
Contr.norm.									
Aprobat		Albu S.							

Introducere

Una dintre cele mai importante resurse ale unei întreprinderi care necesită un management eficient este imobilul - terenuri, clădiri, structuri și spații. Imobilul, pe de o parte, este impozitat, pe de altă parte, poate aduce profit semnificativ datorită utilizării sale eficiente. Fără prea multă exagerare, putem spune că imobiliară poate fie „să ridice” în mod fundamental o întreprindere, fie să o „înece” complet, mai ales în timpul unei scăderi a producției.

Pentru a lua decizii în cunoștință de cauză cu privire la managementul eficient al bunurilor imobiliare, o întreprindere are nevoie de un sistem bine gândit de înregistrare și utilizare a bunurilor imobiliare, bazat pe informații fiabile și ușor accesibile, prezentate în diverse moduri. Pentru a crea o astfel de contabilitate, este necesar un sistem automatizat care să utilizeze datele necesare lucrului real cu imobilul întreprinderii. Tema lucrării este relevantă, deoarece sistemul de management imobiliar este o substanță foarte schimbătoare și este imposibil de prezis cu mare precizie pentru câțiva ani înainte. Nu putem decât să remarcăm principalele tendințe în dezvoltarea sa.

Imobilul este una dintre categoriile centrale ale dreptului civil, cifrei de afaceri și ale pieței. În același timp, așa cum s-a menționat pe bună dreptate în literatura juridică modernă: „imobilul este un concept legislativ, născut prin lege și schimbat de aceasta”.

Piața imobiliară din Moldova este încă tânără, nu este complet formată și nu are un cadru legal strict structurat. În plus, cetățenii nu doresc să studieze ei înșiși piața imobiliară, să-i cunoască toate „unghiurile și cotiturile”, dar știu puține și despre firmele intermediare care trăiesc pe piața imobiliară.

Scopul principal al lucrării este analiza managementului imobiliar. Definirea unui obiectiv vă permite să simplificați sarcinile care dezvăluie etapele atingerii scopului dorit. Pentru a le rezolva aveți nevoie de:

- ia în considerare nivelurile, scopurile și obiectivele managementului imobiliar;
- descrie aspectele metodologice ale managementului imobiliar;
- să caracterizeze caracteristicile managementului imobiliar în diverse scopuri;
- determinarea conținutului principal al activităților managerului la proprietate;
- revizuirea indicatorilor de performanță pentru managementul imobiliar;
- revizuirea și analizarea principalelor caracteristici ale clădirilor noi și clădirilor vechi, identificarea avantajelor și dezavantajelor acestora.

Baza teoretică a studiului este principalele prevederi ale teoriei economiei întreprinderii, economiei imobiliare, eficiența economică, precum și munca oamenilor de știință economiști: Begov Ungur Andree, Achim M.I., Granova I.V., Gribovsky S.V., Gryaznova A.G., Fedotova

M.A., Tarasevich E.I. și alții ; publicații ale experților de top în domeniul managementului și sistemului de utilizare imobiliară.

În această teză, în primul capitol ne vom concentra să analizăm nivelurile și scopurile, obiectivele și caracteristicile managementului imobiliar. Vom fixa metodologia managementului imobiliar și indicatorii de performanță a managementului proprietății. Vom explora construcții noi și construcții vechi în Republica Moldova.

În al doilea capitol ne vom fixa bazele metodologice ale managementului imobiliar, dezvoltarea conceptului de management imobiliar, managementul imobiliar a clădirii noi și clădirii vechi, vom evalua obiectele imobiliare: abordări și metode.

În al treilea capitol ne vom analiza situația pieței imobiliare și disponibilitatea acestora în Republica Moldova și evoluția prețurilor la apartamente în Republica Moldova.

Bibliografie

1. Achim M.I., Palamariu M. – Managementul lucrărilor de geodezie și cadastru, Editura Aeternitas, Alba iulia, 2009;
2. ALBU Svetlana, Teoria investițională: aplicare în evaluare și gestiune. În Revista științifică a Universității de Stat din Moldova, Chișinău 2010, p.158.
3. Begov Ungur Andreea – Management imobiliar – Note de curs, Seria Didactica, Alba Iulia, 2018;
4. Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002; în Monitorul Oficial nr. 66-75 art.132;
5. Constantinescu D.A. – Management, Colecția Națională, București 2002;
6. Evaluare bunurilor imobile comerciale și de producere [citată 19.09.2021]. Disponibil: http://www.econsulting.md/pages_do/EVALUARI/Evaluarea-bunurilor-comerciale-si-de-producere
7. Lege cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989 din 18.04.2002, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 102 art. 773;
8. RENIȚA Emilia, Criterii de clasificare a bunurilor emobile cu destinație comercială. În Revista articolelor științifice UTM. Chișinău 2010, p.438;
9. ȚURCANU Nicolae, Tendințele de dezvoltare a pieței imobiliare. În Revista articolelor științifice UTM. Chișinău 2014, p.512;
10. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник. СПб. : Гуманистика, 2006. - 406с.
11. Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие / Пер. с англ. — М.: РИО. 2004.
12. Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. — СПб. : РОСТРОПРЕСС, 2005.
13. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — СПб. : Питер, 2001.
14. Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. — М. : Инфра — М, 2007.
15. Донской ГАУ. – Новочеркасск: Лик, 2017. – 163 с.
16. Марченко А.В. Экономика и управление недвижимостью: Учебное пособие / А.В. Марченко. – Ростов н/Д: Феникс, 2007. – 448 с.
17. Маховикова Г.А. Экономика недвижимости : учебное пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. – М. : КНОРУС, 2009. – 304 с.
18. Любова, О.В. Совершенствование методов управления недвижимостью промышленных предприятий / О.В. Любова, С.Ю. Гузалева // УЭКС. – 2014.

19. Оценка недвижимости, учебное пособие под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2005г.
20. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости / СПбГТУ, СПб, 1997.
21. Теряева, Н.Ю. Понятие недвижимого имущества и особенности его определения // Вопросы экономики и управления. – 2018. – №1. – С. 1-4.
22. Ткаченко, И.В. Управление земельными ресурсами и объектами жилой недвижимости: монография / И.В. Ткаченко; Новочерк. инж.-мелиор. ин-т
23. Фридман. Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. — М: Дело ЛТД, 2005.
24. Ходорович, А.Ю. Особенности оценки недвижимости / А.Ю. Ходорович // Материалы VII Международной студенческой электронной научной конференции «Студенческий научный форум». 68
25. Цыганенко, В.С. Экономика рынка недвижимости: учебное пособие / В.С. Цыганенко. – СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.
26. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. – М: 2006.
27. <https://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=559283>