



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **ADMINISTRAREA SI EVALUAREA IMOBILULUI COMERCIAL**

**Student:**

**Sîrbu Anna**

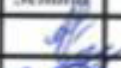

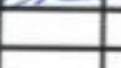
**Coordonator:**

**conf. univ., dr. Albu Ion**

**Chişinău, 2023**

## СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....		10
1 ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ УПРАВЛЕНИЯ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ...		13
1.1 Управление недвижимостью: сущность, функции и уровни управления .....		13
1.2 Оценка стоимости недвижимости: основные понятия и принципы оценки .....		21
1.3 Разработка концепции управления недвижимостью .....		24
2 ХАРАКТЕРИСТИКА КОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО В МУНИЦИПАЛИТЕТЕ ЧАДЫР-ЛУНГА, УЛ. ЛЕНИНА, 119.....		32
2.1 Структура и характеристики земельного фонда АТО Гагаузия и мун. Чадыр-Лунга .....		32
2.2 Анализ рынка коммерческой недвижимости в муниципалитете Чадыр-Лунга.....		38
2.3 Технико-экономическая характеристика исследуемого объекта, расположенного в мун. Чадыр-Лунга, ул. Ленина, 119 .....		39
3 ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ И ВЫБОР ВАРИАНТА НАИБОЛЕЕ ОПТИМАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ КОММЕРЧЕСКОГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОГО В МУНИЦИПАЛИТЕТЕ ЧАДЫР-ЛУНГА, УЛ. ЛЕНИНА, 119.....		45
3.1 Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.....		45
3.2 Согласование результатов оценки и расчет итоговой стоимости.....		56
3.3 Предложение вариантов дальнейшего использования объекта недвижимости.....		57
ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ.....		59
БИБЛИОГРАФИЯ.....		62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Кадастровые записи об оцениваемой недвижимости .....		64
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. Фотографии оцениваемого недвижимого имущества .....		68
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. Предложения коммерческой недвижимости, расположенной на юге Молдовы и на территории АТО Гагаузия .....		69
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. Предложения свободной земли под коммерческие сооружения на юге Молдовы и на территории АТО Гагаузия .....		70
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. Выписка из сборника составных показателей восстановительной стоимости .....		71
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 Информация Национального банка Молдовы.....		72

					UTM 731.5.014 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt</i>	<i>Data</i>				
Elaborat		Sirbu Anna			Administrarea si evaluarea imobilului comercial	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Coordonator		Albu Ion				9	62	
Consultant		Albu Ion				UTM, FCGC EDI- 1904		
Contr. norm.								
Aprobat		Albu Svetlana						

## АННОТАЦИЯ

*Сырбу Анна*

### УПРАВЛЕНИЕ И ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

**Целью** дипломной работы является определение стоимости коммерческой недвижимости, расположенной в муниципии Чадыр-Лунга, ул. Ленина, 119, а также разобрать систему управления недвижимостью и рассмотреть варианты будущего использования.

**Предмет исследования:** оценка и управление коммерческой недвижимостью, расположенной в муниципии Чадыр-Лунга, по ул. Ленина, 119.

1. В соответствии с заданной целью, необходимо решить следующие **задачи**:
2. Изучить теоретические основы управление недвижимостью, ее сущность, функции и уровни управления;
3. Исследовать основные понятия и принципы оценки стоимости недвижимости;
4. Разработать концепцию управления недвижимостью на основе ее оценки;
5. Составить характеристику коммерческого объекта недвижимости, расположенного в муниципии Чадыр-Лунга, ул. Ленина, 119;
6. Изучить структуру и характеристики земельного фонда АТО Гагаузия и мун. Чадыр-Лунга;
7. Провести анализ рынка коммерческой недвижимости в муниципии Чадыр-Лунга;
8. Определить рыночную стоимости оцениваемого объекта недвижимости;
9. Составить предложения вариантов дальнейшего использования исследуемого объекта недвижимости.

**Во введении** представлены данные о разработке дипломной работы, а именно: цель, актуальность, детали и описание каждой главы в отдельности.

Дипломная работа содержит  таблиц,  рисунков,  библиографических источников,  приложений и воспроизводится на  страницах.

**Вывод** осуществлён на основе выполненных расчётов, а также на основе анализа рынка недвижимости мун. Чадыр-Лунга и анализа теоретических аспектов, разобранных в ходе всей работы. Результаты, полученные в итоге, являются следствием тщательно выполненной работы, которая была выполнена с опором на законы и, конечно же, различные источники информации.

## REZUMAT

*Sîrbu Anna*

### ADMINISTRAREA ȘI EVALUAREA IMOBILULUI COMERCIAL

**Scopul** tezei de licență constă în determinarea valorii unui bun imobil comercial situat în mun. Ceadir-Lunga, str. Lenin 119, precum și dezasamblarea sistemului de management al proprietății și luarea în considerare a opțiunilor pentru utilizarea ulterioară a proprietății.

**În introducere** sunt prezentate datele privind elaborarea tezei de licență, care sunt: scopul, actualitatea, detaliile și descrierea fiecărui capitol în parte.

**În capitolul 1 „Aspecte teoretice ale administrării și evaluării bunului imobil”** am analizat conceptul de bază, aspectele teoretice și economice ale administrării și evaluării bunurilor imobiliare.

**În capitolul 2 „Caracteristici imobilului comercial situat în municipiul ceadir-lunga, str. Lenina, 119,,** am studiat structura fondului funciar, analiza pieței imobiliare a municipiului Ceadîr-Lunga, precum și caracteristicile tehnice și economice ale obiectului studiat.

**În capitolul 3 „Estimarea valorii de piață și selectarea cei cea mai bune opțiuni de utilizare pentru un imobil comercial situat în municipiul ceadir-lunga, str. Lenina, 119”** Am descris subiectul evaluării, folosind 3 metode și anume: metoda comparației directe, metoda costului și metoda veniturilor. În acest capitol au fost luate în considerare și opțiunile de utilizare ulterioară a proprietății.

Teza de licență conține **▣** tabele, **▣** figuri, **▣** surse bibliografice, **▣** anexe și este redată de **▣** pagini.

**Concluzia** tezei de licență a fost făcută pe baza calculelor efectuate, precum și pe baza unei analize a pieței imobiliare mun. Ceadir-Lunga și aspectelor teoretice analizate pe parcursul întregii lucrări. Rezultatele obținute în final sunt rezultatul muncii atent executate, care s-au desfășurat în baza legilor și, bineînțeles, a diverselor surse de informare

## Summary

### **Thesis on the topic: MANAGEMENT AND EVALUATION OF COMMERCIAL REAL ESTATE**

**Students gr. EDI-1904 specialty "Evaluation and development of real estate"**

**Sirbu Anna**

**Thesis** " Management and evaluation of commercial real estate"

**The purpose** of the thesis is to determine the value of commercial real estate located in the municipality of Ceadir-Lunga, st. Lenin, 119, as well as disassemble the property management system and consider options for future use.

**The introduction** presents data on the development of the thesis, namely: the purpose, relevance, details and description of each chapter separately.

**In chapter 1 "Theoretical aspects of the management and valuation of real estate"** we analyzed the basic concept, theoretical and economic aspects of the management and valuation of real estate.

**In chapter 2 "Characteristics of a commercial property located in the municipality of Ceadir-Lunga, st. Lenin, 119 "**we studied the structure of the land fund, the analysis of the real estate market of the municipality of Ceadir-Lunga, as well as the technical and economic characteristics of the object under study.

**In chapter 3 "Assessment of the market value and selection of the option for the most optimal use of a commercial property located in the municipality of Ceadir-Lunga, st. Lenin, 119"** I described the subject of evaluation using 3 methods, namely: the direct comparison method, the cost method and the income method. This chapter also discusses options for the further use of real estate property.

The thesis contains ■ tables, ■ figures, ■ bibliographic sources, ■ appendices and is reproduced on ■ pages.

**The conclusion** was made on the basis of the calculations performed, as well as on the basis of an analysis of the real estate market mun. Ceadir-Lunga and analysis of the theoretical aspects analyzed in the course of the entire work. The results obtained in the end are the result of a carefully executed work, which was carried out based on the laws and, of course, various sources of information.

## ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости в Республике Молдова находится на предварительной стадии развития из-за отсутствия связи между отдельными секторами, но спрос населения очень высок и производительность строительного сектора столь же высока. На сегодняшний день в Республике Молдова существуют различные формы собственности, которые позволяют собственникам распоряжаться имуществом по своему усмотрению. В связи с этим возникает вопрос о стоимости имущества, необходимости урегулирования имущественных споров, сторонам необходимо воспользоваться услугами независимого оценщика для определения стоимости имущества.

В настоящее время оценка недвижимости является одной из самых необходимых оценочных задач, таких как расчет цены объекта или права на объект оценки (например, право аренды, узуфрукт и т.п.). За исключением обязательной независимой оценки, ориентированной на местные сообщества, возрастает потребность в оценке всей недвижимости. Часто цена недвижимости является мелочью для владельца или потенциального покупателя. Однако после независимой оценки недвижимости цены могут значительно колебаться. Для определения фактической цены проводится оценка недвижимости.

**Актуальность темы исследования.** Собственники несут ответственность за рациональное использование и повышение стоимости недвижимости, содержания зданий, собственности, благоустройства и т. д. Они должны стремиться решать проблемы, эффективно управлять финансами и продвигать здание среди арендаторов и покупателей. Отсутствие грамотного управления приводит к снижению качества обслуживания и, как следствие, снижению арендной платы арендаторам, снижению популярности объекта, снижению затрат и целевых показателей прибыли. Поэтому прибыль собственника напрямую зависит от эффективности оценки и управления недвижимостью.

Процесс оценки объекта недвижимости завершается определением стоимости прав собственника на имущество. Покупатели должны понимать, сколько стоит эта недвижимость и почему. Оценка объектов недвижимости важна при покупке, продаже или аренде объектов, активно обращающихся на рынке как самостоятельные товары: комнаты и квартиры; здания и помещения под офисы, магазины, кафе; дом и земля; земля под застройку; складские и производственные помещения.

В последнее время довольно популярными стали проблемы с оценкой недвижимости и управлением. Это объясняется тем, что недвижимость является важнейшим звеном во всех рыночных отношениях.

**Объект исследования:** управление и оценка эффективного использования недвижимого имущества коммерческого назначения.

**Предмет исследования:** оценка и управление коммерческой недвижимостью, расположенной в муниципии Чадыр-Лунга, по ул. Ленина, 119.

10. В соответствии с заданной целью, необходимо решить следующие **задачи**:
11. Изучить теоретические основы управление недвижимостью, ее сущность, функции и уровни управления;
12. Исследовать основные понятия и принципы оценки стоимости недвижимости;
13. Разработать концепцию управления недвижимостью на основе ее оценки;
14. Составить характеристику коммерческого объекта недвижимости, расположенного в муниципии Чадыр-Лунга, ул. Ленина, 119;
15. Изучить структуру и характеристики земельного фонда АТО Гагаузия и мун. Чадыр-Лунга;
16. Провести анализ рынка коммерческой недвижимости в муниципии Чадыр-Лунга;
17. Определить рыночную стоимости оцениваемого объекта недвижимости;
18. Составить предложения вариантов дальнейшего использования исследуемого объекта недвижимости.

**Методологическая основа исследования.** Данное исследование основано на анализе педагогической и методической литературы, нормативно-правовых актов и материалов, полученных из журналов и интернет-источников по изучаемой теме.

**Метод, используемый для написания дипломной работы.** Согласно национальному законодательству рекомендуются три метода оценки рыночной стоимости: сравнительный анализ продаж, доходов и затрат.

Согласно международным стандартам оценки, наиболее популярным методом является метод доходов. Метод сравнения продаж рекомендуется для проверки результатов, полученных доходным методом.

**Структура работы.** Документ состоит из введения, в котором обосновывается актуальность выбранной темы, излагаются цели и задачи статьи; три взаимосвязанные логические части указывают на условный аспект объекта изучения; выводы, содержащие общие выводы об исследовании; Список использованной литературы и приложений.

В главе 1 «Теоретические аспекты управления и оценки недвижимого имущества» мы проанализировали основную концепцию, теоретические и экономические аспекты управления и оценки недвижимого имущества.

В главе 2 «Характеристика коммерческого объекта недвижимости, расположенного в муниципии Чадыр-Лунга, ул. Ленина, 119» мы изучили структуру земельного фонда, анализ рынка недвижимости муниципия Чадыр-Лунга, а также как технико-экономические характеристики исследуемого объекта.

В главе 3 «Оценка рыночной стоимости и выбор варианта наиболее оптимального использования коммерческого объекта недвижимости, расположенного в муниципии Чадыр-Лунга, ул. Ленина, 119» я описала предмет оценки, используя 3 метода, а именно: метод прямого сравнения, затратный метод и доходный метод. В этой главе также рассмотрены варианты дальнейшего использования недвижимого имущества.



## БИБЛИОГРАФИЯ

1. АФОНАСОВА М.А. Экономика недвижимости.- Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 2008. с.– 45-51.
2. КАЛАЧЕВА С.А. Сделки с недвижимостью: Жилые и нежилые помещения, земельные участки: Оценка недвижимости; Государственная регистрация; Нотариальное оформление; налогообложение, 20012. – 215-218 с.
3. АСАЙЛ А.Н. Экономика недвижимости / А.Н.Асаул, А.В.Карасев. — М.: Экономикс, 2000. с. – 92-103 .
4. ГОРЕМЫКИН В.А., Бугулов Э.Р. Экономика недвижимости. –М.: 2002. сс. 85-96.
5. ИВАНОВА Е.Н. Оценка стоимости недвижимости, учебное пособие для вузов, - М.:КноРус, 2013. - 139 с.
6. МАХОВИКА Г.А. Экономика недвижимости: учебное пособие / Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьяненко. - М.: КНОРУС, 2013. – 304-306 с.
7. ALBU, Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 171 p. ISBN 978-9975-45-315-8.
8. *Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile nr.1543 din 25.02.1998* // М.О. al R.M. nr.44-46 din 21.05.1998.
9. КАЛАЧЕВА С.А. Сделки с недвижимостью: Жилые и нежилые помещения, земельные участки: Оценка недвижимости; Государственная регистрация; Нотариальное оформление; налогообложение, 20012. – 215-218 с.
10. SANDUȚA, Tatiana. Evaluarea terenurilor: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 256-259 p. ISBN 978-9975-45-623-4.
11. ГЕНРИ С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие / Пер. с англ. -М.: РИО. 2014. - 289 с.
12. *Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr.958 din 04.08.2003* // М.О. al R.M. nr.177-181 din 15.08.03.
13. КОМАРОВС.И., Варламов А.А. Оценка объектов недвижимости. - М.: ФОРУМ, 2013. - 250 с.
14. ВЛАДИМИРСКАЯ А. С. Аренда жилых или нежилых помещений - М.: Агентство Бизнес-информ Сирич, 2013. - 338 с.
15. СТАРИНСКИЙ В.Н., Асаул А.Н., Кускова Т.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Под ред. Г.А. Краюхина. — С.-Пб., 2002. сс. 5-25.
16. *Resursele funciare UTA Găgăuzia* [дата обращения 28.03.2023] Доступ: [http://www.adrgagauzia.md/public/files/analiz\\_regiona.pdf](http://www.adrgagauzia.md/public/files/analiz_regiona.pdf)

17. *АТО Гагаузия* [дата обращения 03.04.2023]. Доступно по адресу: <https://www.gagauzia.md/>
18. *Территория АТО Гагаузия* [дата обращения 05.03.2023] Доступ: <https://ru.m.wikipedia.org/wiki/%D0%A4%D0%B0%D0%B9%D0%BB:Gagauzia.png>
19. *Organizarea administrativ-teritorială a municipiului Ceadîr-Lunga, 2021* [дата обращения 03.04.2023]. Доступ: <https://ru.zhujiworld.com/md/336954-ceadir-lunga/#details>
20. *Resursele funciare UTA Găgăuzia* [дата обращения 28.03.2023] Доступ: [http://www.adrgagauzia.md/public/files/analiz\\_regiona.pdf](http://www.adrgagauzia.md/public/files/analiz_regiona.pdf)
21. *Istoria oraşului Ceadîr-Lunga* [дата обращения 25.02.2023] Доступ: <https://m.moldovenii.md/ru/city/details/id/84>  
<https://ceadir-lunga.md/webportal/?q=node/71>
22. *Количество построенных новых зданий и элементов инфраструктуры* [дата обращения 05.03.2023] Доступ: [https://ceadirlunga.md/webportal/sites/default/files/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D1%8F%20%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%202020-2025%20%D0%BC%D1%83%D0%BD.%20%D0%A7%D0%B0%D0%B4%D1%8B%D1%80-%D0%9B%D1%83%D0%BD%D0%B3%D0%B0\\_0.pdf](https://ceadirlunga.md/webportal/sites/default/files/%D0%A1%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D1%8F%20%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D0%AD%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%BE%20%D0%A0%D0%B0%D0%B7%D0%B2%D0%B8%D1%82%D0%B8%D1%8F%202020-2025%20%D0%BC%D1%83%D0%BD.%20%D0%A7%D0%B0%D0%B4%D1%8B%D1%80-%D0%9B%D1%83%D0%BD%D0%B3%D0%B0_0.pdf)
23. *Кадастр недвижимого имущества* [дата обращения 03.04.2023]. Доступ: <https://www.asp.gov.md/ru/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
24. *Национальный фонд гео данных* [дата обращения 03.04.2023]. Доступ: <http://geoportal.md/>