



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL ÎN SCOPUL
CREDITĂRII AMPLASAT MUN. CHIȘINĂU, SECT. BUIUCANI**

Student: Barbă Tamara

Coordonator: conf. univ., dr. Albu Ion

Chișinău, 2024

REZUMAT

Numele și prenumele autorului : Barbă Tamara

Tema tezei de licență : „Evaluarea bunului imobil comercial în scopul creditării amplasat mun. Chișinău, sect. Buiucani”;

Scopul lucrării : Identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială în scopul creditării bancare în condițiile pieței imobiliare din mun. Chișinău.

Obiectivele generale: Printre principalele obiective în elaborarea lucrării se numără:

1. Elaborarea unui studiu detaliat al aspectelor metodologice și legislative privind evaluarea bunurilor imobile comerciale în scopul creditării;
2. Realizarea unei analize detaliate a pieței imobiliare pentru segmentul specific din care face parte obiectul evaluat.
3. Elaborarea unui raport de evaluare a bunului imobil cu destinație comercială.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda venitului, metoda lui Victor Galasiuc în estimarea valorii de lichidare, metoda capitalizării directe în determinarea celei mai bune și eficiente utilizări, metoda comparațiilor unitare.

Concluzie: Obiectivul principal al tezei de licență este elaborarea unui raport de evaluare a unui bun imobil cu destinație comercială amplasat în or. Chișinău, sect. Buiucani. Obiectul evaluat este format din 1 clădire comercială cu suprafața totală utilă de 379,3m² divizată în 2 nivele, 1 spațiu comercial – showroom cu spațiu de depozitare, al 2-lea nivel fiind birouri. În cadrul procesului de evaluare au fost aplicate 3 abordări : abordarea prin piață, abordarea prin cost și abordarea prin venit. În urma efectuării calculelor s-au determinat 3 valori : valoarea de înlocuire, valoarea de piață și valoarea de lichidare (vânzare forțată în termeni retrinși) a obiectului. În cadrul abordării prin cost a fost obținută valoarea de **4 628 906 MDL**, prin piață valoarea de **6 065 935 MDL** iar prin venit valoarea de **2 896 262 MDL**. În urma efectuării reconcilierii și estimării valorii finale a bunului imobil, valoarea acestuia constituie **5 740 814 MDL**. Deoarece scopul evaluării este pentru creditarea bancară, după care urmează ca bunul imobil să fie gaj în banca, în cadrul raportului a fost determinată și valoarea de lichidare care în urma elaborării calculelor s-a determinat în mărime de **4 338 887 MDL**. Una dintre condițiile de bază pentru un raport de evaluare este determinarea celei mai bune și eficiente utilizări a bunului imobil, unde s-au determinat care ar fi posibilitățile alternative de schimbare a destinației. În urma efectuării calculelor s-a determinat că CMBU a bunului imobil este spațiu de comercializare și spațiu pentru birouri din motivele că oferă cel mai mare avantaj economic.

SUMMARY

Author's full name: Barbă Tamara

Bachelor thesis topic: „Valuation of commercial real estate for lending purposes located mun. Chisinau, sect. Buiucani”;

Aim of the work: Identification of the particularities of commercial real estate valuation for bank lending purposes in the conditions of the real estate market in mun. Chisinau.

Overall objectives: Among the main goals in preparing the study are:

1. To prepare a detailed study of the methodological and legislative aspects of the valuation of commercial real estate for lending purposes;
2. To carry out a detailed analysis of the real estate market for the specific segment to which the appraised object belongs.
3. Preparation of a valuation report on commercial real estate.

Methods applied in preparing the study: the expenses method, the comparative sales analysis method and the income method, Victor Galasiuc's method in estimating liquidation value, the direct capitalization method in determining the best and most efficient use and unitary comparisons method.

Conclusion: The main objective of the thesis is to prepare a valuation report of a commercial property located in the town of. Chisinau, sect. Buiucani. The object evaluated consists of 1 commercial building with a total usable area of 379.3m² divided into 2 levels, 1 commercial space - showroom with storage space, the 2nd level being offices. Three approaches were applied in the evaluation process: the market approach, the cost approach and the income approach. After the calculations, three values were determined: the replacement value, the market value and the liquidation value (forced short sale) of the object. In the cost approach was obtained the value of **4 628 906 MDL**, in the market approach the value of **6 065 935 MDL** and in the income approach the value of **2 896262 MDL**. After reconciliation and estimation of the final value of the real estate, its value is **5 740 814 MDL**. Since the purpose of the valuation is for the bank loan, after which the real estate will be pledged to the bank, the liquidation value was also determined in the report, which was calculated at 4 338 887 MDL. One of the basic conditions for a valuation report is the determination of the best and most efficient use of the property, where the alternative possibilities for change of use are determined. Following the calculations it was determined that the best use of the property is retail and office space for the reasons that it offers the greatest economic advantage.

CUPRINS

INTRODUCERE.....	11
1. DETERMINAREA ASPECTELOR GENERALE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE IN SCOP DE GARANTAREA ÎMPRUMUTULUI	13
1.1. Elucidarea aspectelor legislative privind evaluarea bunurilor imobile în scopul creditării.....	13
1.2 Principii, etape și factorii de influență valoarea bunului imobil comercial.....	18
1.3 Problemele evaluării bunurilor imobile în scop de garanție a creditului bancar.....	22
1.4 Cauzele apariției creditelor neperformante.....	26
2. ANALIZA SURSELOR FINANCIARE ȘI A PIEȚEI IMOBILARE.....	33
2.1 Analiza surselor de finanțare și ofertele instituțiilor financiar bancare din Republica Moldova.....	33
2.2 Analiza tranzacțiilor cu bunurile imobile pentru perioada anilor 2010-2021.....	40
2.3 Analiza pieței imobiliare a bunurilor imobile complexe comerciale și terenurilor libere.....	47
3 PROCESUL DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL COMERCIAL ÎN SCOPUL CREDITĂRII AMPLASAT MUN. CHIȘINĂU, SECT. BUIUCANI.....	56
3.1 Identificarea și descrierea obiectului supus evaluării.....	56
3.2. Estimarea valorii de piață a bunului imobil amplasat în mun. Chișinău, sect. Buiucani.....	63
3.3. Reconcilierea și estimarea valorii finale de piață și valorii de lichidare.....	86
CONCLUZIE.....	91
BIBLIOGRAFIA.....	93
ANEXE.....	95
Anexa 1. Documentația bunului imobil.....	96
Anexa 2. Fotografiile obiectului supus evaluării.....	101
Anexa 3. Extras din Catalogul Indicilor Comasați ai Valorii de Reconstituire.....	104
Anexa 4. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții – montaj	105
Anexa 5. Caracteristica terenurilor analogice.....	105
Anexa 6. Caracteristica obiectelor analogice comerciale.....	108
Anexa 7. Caracteristica obiectelor analogice comerciale pentru abordarea venitului.....	114
Anexa 8. Oferta bunurilor imobile comerciale (construcții și spații comerciale) spre vânzare în or. Chișinău, aprilie –mai 2024.....	118
Anexa 9. Oferta terenurilor libere destinate construcțiilor spre vânzare amplasate în or. Chișinău, aprilie-mai2024.....	122
Anexa 10. Oferta bunurilor imobile comerciale, plata de locațiune,(construcții și spații comerciale) spre vânzare în or. Chișinău, aprilie –mai 2024.....	125
Anexa 11. Rata schimbului valutar și rata de baza la data evaluării.....	126

					UTM 731.5. 0010ME					
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>						
Elaborat		Barbă T.			Evaluarea bunului imobil comercial în scopul creditării amplasat mun. Chișinău, sect. Buiucani	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>		
Coordonator		Albu I.					9	94		
Consultant		Albu I.				UTM FCGC EDI 194				
Contr. norm.										
Aprobat		Albu S.								

INTRODUCERE

Actualitatea temei: „Proprietățile imobiliare reprezintă resurse economice de o importanță majoră, deoarece facilitează desfășurarea activităților comerciale și industriale în diverse domenii, precum și soluționarea unor probleme umane, cum ar fi disponibilitatea locuințelor, fondurile fixe, capitalul și altele”. [9]. O importanță majoră pe piața imobiliară o ocupă bunurile imobile cu destinație comercială care participă în activitatea economică a țării prin darea în locațiune a spațiilor comerciale (showroom-uri, magazine, merketuri, săli de banchete, oficii și altele), prin includerea acestor tipuri de bunuri imobile în diferite tranzacții cu bunuri imobile în scopul obținerii profitului. Piața imobilelor comerciale în municipiul Chișinău este în continuă dezvoltare, astfel datorită faptului că în ultimii ani au fost construite, mai multe blocuri locative în suburbiile orașului, astfel numărul bunurilor imobile comerciale a crescut considerabil atât în oraș cât și în suburbiile acestuia. Actualmente spațiile comerciale sunt amplasate la străzile principale, cu acces direct din strada, și au o vizibilitate sporită atât orașul Chișinău, cât și în suburbiile acestuia. Odată cu lansarea programului de privatizare, a devenit necesară evaluarea proprietăților imobiliare. Evaluarea proprietăților comerciale și a drepturilor de proprietate ale terților asupra acestor bunuri este deosebit de importantă pentru economia națională. Procesul de evaluare a acestor tipuri de bunuri imobile, dar nu numai, ne ajută pe noi, evaluatorii, să identificăm problemele legate de proprietate care pot apărea în cadrul tranzacțiilor de vânzare-cumpărare, moștenire, donație, schimb și altele.

Referindu-ne la procesul de evaluare a unui imobil cu destinație comercială ca parte a unei afaceri, evaluarea este esențială deoarece permite includerea bunului imobil în capitalul statutar al unei alte întreprinderi, determinarea deprecierii acestuia și stabilirea valorii de bilanț, care este inclusă în bilanțul contabil.

În concluzie, importanța și relevanța acestei teme pot fi subliniate prin faptul că, în Republica Moldova, companiile de evaluare au început să ofere servicii de evaluare a bunurilor imobile la începutul anilor '90, iar în actualmente doar în mun. Chișinău există cca 100 de companii de evaluare. Acest lucru subliniază importanța evaluării proprietăților imobiliare, inclusiv a celor comerciale, pentru societatea noastră, ajutând la rezolvarea tuturor problemelor legate de bunurile imobile, de la construcția acestora până la sfârșitul duratei lor de viață.

Scopul lucrării: Scopul principal al realizării tezei de licență este de a aplica în practică toate cunoștințele acumulate în timpul studiilor privind metodologia de evaluare, principiile și clasificările acesteia, și de a demonstra competențe în analiza detaliată a pieței imobiliare. Un alt scop important este să arătăm că putem selecta corect metodele de evaluare în funcție de scopul și tipul obiectului, să aplicăm corect reglementările juridice și indicațiile metodice de specialitate, să demonstrăm abilități în lucrul cu documentația tehnică a unui bun imobil și să

selectăm corect datele. Obiectivul lucrării este de a demonstra abilități și competențe atât teoretice, cât și practice, în estimarea valorii de piață a unui bun imobil cu destinație comercială din orașul Chișinău.

Obiectivele lucrării: Printre principalele obiective în elaborarea lucrării se numără:

1. Elaborarea unui studiu detaliat al aspectelor generale privind evaluarea bunurilor imobile în scopul creditării;

2. Realizarea unui studiu detaliat al segmentului de piață imobiliară din care face parte obiectul evaluat;

3. Elaborarea unui raport de evaluare a bunului imobil cu destinație comercială.

Teza de licență este formată din 3 capitole. Capitolul 1 care se numește: „**DETERMINAREA ASPECTELOR GENERALE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE IN SCOP DE GARANTAREA ÎMPRUMUTULUI**” autorul expune aspectele legislative și teoretice privind evaluarea bunurilor imobile pentru garantarea împrumutului, analizează și identifică care sunt principiile, etapele și factorii de influență în procesul de determinare a valorii de piață a bunurilor imobiliare comerciale. Tot aici au fost redate care sunt cauzele apariției creditelor neperformante, care greselile comise de către evaluatorii independenți și evaluatorii interni a bancilor comerciale, și ce măsuri pot fi întreprinse în soluționarea acestora. Capitolul 2 care se numește: „**ANALIZA SURSELOR FINANCIARE ȘI A PIETEI IMOBILARE**” autorul descrie care sunt sursele de finanțare în cadrul creditării bunurilor imobile, la sunt descrise ofertele bancilor comerciale oferite la momentul actual. În capitolul 2 autorul descrie piața imobiliară din mun. Chișinău din mai multe unghiuri și scoate în evidență faptul că orice analiză de piață trebuie făcută detaliat pentru a înțelege tendințele pieței la data evaluării, nivelul de interacțiune dintre cerere-ofertă la categoria de bunuri imobile din care face parte obiectul evaluat, nivelul inflației, etc. În partea a 2-a a capitolului evaluator a elaborat analiza pieței bunurilor imobiliare comerciale – construcții și spații comerciale, analiza terenurilor pentru construcție și analiza plății de locațiune pentru bunurile imobile comerciale. Capitolul 3 care se numește: „**PROCESUL DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL COMERCIAL ÎN SCOPUL CREDITĂRII AMPLASAT MUN. CHIȘINĂU, SECT. BUIUCANI**” autorul a efectuat nemijlocit procesul de evaluare a bunului imobil comercial în scop pentru identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială în în scopul creditării.

În lucrare de teza sunt prezentate 26 tabele, 25 figuri și 11 anexe expuse pe 128 p.

BIBLIOGRAFIA

1. Codul civil al Republicii Moldova Nr. 1107 din 06.06.2002. În Monitorul Oficial Nr. 66-75 din 01.03.2019;
2. 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;
3. Legea cu privire la ipotecă: Nr. 142 din 26.06.2008. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 165-166 din 02.09.2008 - abrogata;
4. Legea cu privire la gaj: Nr. 449 din 30.07.2001. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 231-237 din 08.08.2014 - abrogata;
5. 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;
6. Codul fiscal al Republicii Moldova Nr. 1163 din 24.04.1997. În Monitorul Oficial Nr. 62 din 18.09.1997;
7. 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;
8. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV) – București: Editura „ANEVAR”, 2022;
9. SANDUTA, T. Teoria evaluării. Suport de curs – Chișinău : Editura „Tehnica-UTM”, 2019. - 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4 ;
10. 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;
11. ALBU S. ALBU I. Evaluarea Tehnică a Construcțiilor. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2020. - 336 p. ISBN 978-9975-45-650-0;
12. ALBU S. ALBU I. Evaluarea Patrimoniului. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2009. – 271 p. ISBN 978-9975-45-109-3;
13. SANDUTA T. Evaluarea terenurilor. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2020. – 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4;
14. Семенова. Е. Концептуальные основы комплексной оценки в системе ипотечногокредитования. Экономика, 2010. – 454 с.
15. https://www.efin.ro/garantii_bancare/gaj/ghid_ce_este_gajul.html
16. <https://www.procreditbank.md/ro/page/2099>
17. Jitari L., Curs universitar. Evaluarea imobilului comercial., UTM

18. <https://rp-ocenka.ru/tseli-otsenki/otsenka-dlya-kreditovaniya>
19. https://www.researchgate.net/publication/359069221_problemele_evaluarii_bunurilor_imobile_in_scop_de_garantare_a_imprumuturilor
20. <https://ru.scribd.com/document/269321323/31-Factorii-%C5%9Ei-Cauzele-Apari%C5%A3iei-Creditelor-Neperformante-Problematice>
21. B.C.R.: Normele de creditare nr. 1/2000, pct. 543, pag. 127-128. (<https://pdfcoffee.com/31factorii-i-cauzele-apariiei-creditelor-neperformante-problematice--pdf-free.html>)
22. <https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.ro.html>
23. <https://www.eba.europa.eu/regulation-and-policy/single-rulebook/interactive-single-rulebook/13839>
24. https://www.bnm.md/files/3_%20Dob%C3%A2nda%20anual%C4%83%20efectiv%C4%83_not%C4%83.pdf
25. <https://watchdog.md/uncategorized/207959/iarna-2023-vs-2022-o-analiza-a-inflatiei-la-cald/>
26. Agentia Servicii Publice, informații statistice privind tranzacțiile. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro>
27. Portal informațional. Disponibil: <https://www.999.md>
28. <https://www.bnm.md/>
29. http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/983/Conf_UTM_2015_II_pg245-248.pdf?sequence=1&isAllowed=y
30. https://geoportal.md/ru/default/map#lat=211442.136950&lon=231448.991519&zoom=9&layers=_base19,_base20&markers=1%7C231412.47903839%7C211459.07027458%7Cev%7C
31. <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:4260961658528858#>
32. Documentația bunului imobil evaluat
33. <https://refdb.ru/look/2566429.html>
34. Victor Galasiuc. Modul de determinare a elasticității cererii în dependență de preț prin determinarea valorii de lichidare a obiectelor. [accesat 19.05.2022]. Disponibil: <https://galasyuk.com/wp-content/uploads/2017/12/elast.pdf> ;