

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE
COMERCIALE AMPLASATE ÎN MUN. CHIȘINĂU**

Student:

Bodiul Iasmina

Coordonator:

Anna,

Leșan

lect. univ., dr.

Chișinău, 2024

REZUMAT

Teza de licență cu tema „Evaluarea bunurilor imobile comerciale amplasate în mun. Chișinău”, este elaborată de către studenta grupei EDI-194 f/r, pentru programul “Evaluarea și dezvoltarea imobilului”, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, al Universității Tehnice a Moldovei – Bodiul Iasmina.

Scopul lucrării: Analiza și identificarea caracteristicilor specifice evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială în scopul vânzării-cumpărării în condițiile pieței imobiliare din mun. Chișinău.

Obiectivele cercetării: Principalele obiective în realizarea lucrării includ:

1. Analizarea detaliată a metodelor și regulilor legislative aplicabile în evaluarea bunurilor imobile comerciale în contextul vânzării-cumpărării;
2. Realizarea unei analize detaliate a pieței imobiliare pentru segmentul din care face parte proprietatea evaluată;
3. Elaborarea raportului de evaluare a proprietății comerciale amplasate în orașul Chișinău, sectorul Ciocana, strada Uzinelor, 17.

Metodele aplicate la elaborarea lucrării: Conform legislației pentru estimarea valorii de piață sunt recomandate trei metode: analiza comparativă a vânzărilor, veniturilor și cheltuielilor.

Rezultatele concrete obținute: Obiectivul principal al tezei de licență este elaborarea unui raport de evaluare a unui bun imobil cu destinație comercială amplasat în mun. Chișinău, sect. Ciocana. Obiectul evaluat este format din o clădire comercială cu suprafața totală de 172 m.p. divizată în 2 nivele. Pentru estimarea valorii de piață a bunului comercial din or. Chișinău au fost utilizate trei metode: metoda venitului, metoda comparativă a vânzărilor și metoda cheltuielilor. Prin metoda analizei comparative a vânzărilor a fost obținută valoarea **3 139 016 MDL**. Prin metoda venitului a fost obținută valoarea de **2 100 568 MDL**. Prin metoda cheltuielilor a fost obținute valoarea de **2 404 600 MDL**. Valoarea finală a proprietății comerciale evaluată a fost stabilită după reconcilierea rezultatelor obținute și constituie **2 617 658 MDL** sau **137 621 EURO**. Valoarea de piață a 1 m.p. este **800 EURO**.

Proiectul de licență respectă structura și cerințele proiectelor pentru această tipologie de lucrare, incluzând introducerea, cele trei capitole, precum și 29 de tabele, 42 de figuri, 38 surse bibliografice și 12 anexe.

SUMMARY

The Bachelor's thesis on the topic "Evaluation of commercial real estate located in Chişinău" is elaborated by the student of the EDI-194 f/r group, for the program "Real Estate Evaluation and Development", Faculty of Construction, Geodesy, and Cadastre, at the Technical University of Moldova – Bodiul Iasmina.

The aim of the research: Analysis and identification of specific characteristics of commercial real estate evaluation for sale-purchase in the real estate market conditions of mun. Chisinau.

Research objectives: The main objectives of the work include:

1. Detailed analysis of the methods and legislative rules applicable in the evaluation of commercial real estate in the context of sale-purchase;
2. Detailed analysis of the real estate market for the segment to which the evaluated property belongs;
3. Preparation of the evaluation report for the commercial property located in Chisinau city, Ciocana sector, Uzinelor street, 17.




Methods applied in the elaboration of the thesis: According to the legislation for market value estimation, three methods are recommended: comparative sales analysis, income, and expense analysis.

Concrete results obtained: The main objective of the thesis is to prepare an evaluation report for a commercial real estate located in Chisinau municipality, Ciocana sector. The evaluated object consists of a commercial building with a total area of 172 square meters divided into 2 levels. Three methods were used to estimate the market value of the commercial property in Chisinau: income method, comparative sales method, and expense method. The value obtained through the comparative sales analysis method is **3 139 016 MDL**. The income method resulted in a value of **2 100 568 MDL**. The expense method yielded a value of **2 404 600 MDL**. The final value of the evaluated commercial property was determined after reconciling the obtained results and amounts to **2 617 658 MDL** or **137 621 EUR**. The market value per square meter is **800 EUR**.

The thesis project adheres to the structure and requirements of projects for this type of work, including the introduction, the three chapters, as well as 29 tables, 42 figures, 38 bibliographic sources, and 12 annexes.

CUPRINS

1. PARTICULARITĂȚILE CRITERIALE A EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE ÎN SCOP DE VÂNZARE-CUMPĂRARE	12
1.1 Aspecte legislative privind vânzarea-cumpărarea obiectelor comerciale.....	12
1.2 Clasificarea bunurilor imobile cu destinație comercială.....	18
1.3 Concepții teoretice a procesului de evaluare a bunurilor imobile comerciale	21
2. ANALIZA PIEȚEI BUNURILOR IMOBILIARE COMERCIALE DIN ORAȘUL CHIȘINĂU	31
2.1 Caracteristica social-economică a orașului Chișinău.....	31
2.2 Analiza pieței imobiliare comerciale din orașul Chișinău tendințe actuale.....	53
2.3 Studiul aspectelor metodologice privind evaluarea bunurilor imobile comerciale	57
3. PROCESUL DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, SECTORUL CIOCANA, STRADA UZINELOR, 17	70
3.1 Descrierea obiectului evaluării și analiza amplasării.....	70
3.2 Determinarea valorii de piață a obiectului evaluării.....	72
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării	92
CONCLUZII	94
BIBLIOGRAFIE	95
ANEXE	98
ANEXA 1 Fotografiiile obiectului evaluat	99
ANEXA 2 Extras din Registrul bunurilor imobile cu privire la obiectul evaluat.....	102
ANEXA 3 Acte ce confirmă dreptul de proprietate asupra bunului imobil evaluat.....	106
ANEXA 4 Planul geometric al obiectului evaluat	110
ANEXA 5 Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcție-montaj la data evaluării ..	113
ANEXA 6 Indicii trecerii prețurilor a lucrărilor de construcție-montaj anii 1969-1991	114
ANEXA 7 Extras din Culegerea Indicilor Comasați ai Valorii de Reconstituire.....	115
ANEXA 8 Cursul valutar conform datelor oficiale de la BNM la data evaluării.....	116
ANEXA 9 Obiectele analogice utilizate în determinarea valorii de piață.....	117
ANEXA 10 Oferta terenurilor destinate construcțiilor comerciale către vânzare în orașul Chișinău, aprilie 2024.....	127
ANEXA 11 Oferta bunurilor imobile comerciale în or. Chișinău, aprilie 2024.....	130
ANEXA 12 Oferta plății de locațiune pentru spațiile comerciale în orașul Chișinău, aprilie 2024.....	133

					UTM 731.5. 011ME							
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Evaluarea bunurilor imobile comerciale amplasate în mun. Chișinău			<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>		
Elaborat		Bodiul I.									9	133
Coordonator		Leșan A.										
Consultant		Leșan A.										
Contr. norm.												
Aprobat							UTM FCGC EDI – 194					

INTRODUCERE

În vremea veche, până a nu se afla moneda între oameni, se urma schimbându-se lucruri pentru lucruri, iar după ce s-a înființat moneda, a luat naștere vânzarea - cumpărarea. Deci vânzarea și cumpărarea este una din tocmelile contractuale cu îndatoririle acele care urmează după dreptatea neamurilor, precum este și împrumutul. Pentru a vinde bunurile imobiliare este necesară evaluarea acestora care apare ca o nouă direcție în știința și practica economică, apărută pe la mijlocul anilor '90. Necesitatea de a determina valoarea de piață a bunurilor imobiliare se datorează și formării pieței imobiliare secundare, când s-au activizat operațiile de vânzare, cumpărare, donație, gajare a bunurilor ș. a.

Scopul principal al procesului de evaluare este prezentarea unei opinii imparțiale despre valoare, evidențiind că toți factorii relevanți au fost luați în considerare.

Raportul de evaluare este instrumentul prin care rezultatele și concluziile evaluării sunt comunicate, reflectând expertiza, cunoștințele și eforturile evaluatorului. Corectitudinea raportului se bazează pe o investigație amplă, organizare logică, argumentare solidă și exprimare clară. Funcția sa este să definească problema evaluării, să analizeze datele relevante și să ajungă la o concluzie specifică, comunicată într-un mod inteligibil și simplu.

Scopul tezei cu tema: „Evaluarea bunurilor imobile comerciale amplasate în mun. Chișinău”, este de a determina valoarea de piață a bunului imobil comercial utilizând metoda cheltuielilor, metoda analizei comparative a vânzărilor și metoda veniturilor. De asemenea, teza evidențiază particularitățile contractelor de vânzare-cumpărare, importanța evaluării bunurilor pentru realizarea tranzacțiilor și stabilirea prețurilor între părțile contractuale.

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

- Caracterizarea bunului imobil;
- Identificarea drepturilor de proprietate asupra bunului imobil;
- Analiza pieței imobiliare, inclusiv segmentul vânzărilor bunurilor imobiliare comerciale;
- Utilizarea metodelor corecte de evaluare pentru determinarea valorii de piață a bunului imobil în scop de vânzare-cumpărare;
- Reconcilierea rezultatelor obținute și estimarea valorii de lichidare.

Lucrarea va conține 3 capitole, teorie și practica în care scopul principal este de calcula valoarea bunului imobil comercial prin trei metode:

Capitolul 1 care se numește: „**PARTICULARITĂȚILE CRITERIALE A EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE ÎN SCOP DE VÂNZARE-CUMPĂRARE**” este descrisă apariția tranzacției de vânzare-cumpărare ce duce la dezvoltarea însăși a contractului de

vânzare - cumpărare și respectarea prevederilor legislației cu privință la contractului de vânzare – cumpărare a bunurilor imobile precum și a standardelor naționale și internaționale de evaluare. Sunt clasificate tipurile de bunuri imobiliare supuse vânzării – cumpărării și o clasificarea mai amplă a bunurilor imobiliare comerciale precum și descrierea procesului de vânzare –cumpărare ce are acest tip de bunuri. Concepții teoretice a procesului de evaluare a bunurilor imobiliare comerciale determină consecutivitatea etapelor procesului de evaluare pentru o evaluare corectă a bunurilor imobiliare comerciale și aplicarea bazei de evaluare, principiile și factorii care influențează asupra valorii bunurilor imobiliare comerciale.

Capitolul 2 care se numește: „**ANALIZA PIETEI BUNURILOR IMOBILIARE COMERCIALE DIN ORAȘUL CHIȘINĂU**” este descrisă evoluția și tendințele pieței imobiliare comerciale în mun. Chișinău, având în vedere cele cu destinație comercială. Capitolul 2 descrie piața imobiliară din mun. Chișinău și pune accentul faptul că orice analiză de piață trebuie analizată detaliat pentru a înțelege tendințele pieței. Pentru a prezenta toate detaliile importante asupra evoluției pieței imobiliare comerciale, autorul a executat o analiză detaliată pe baza a două segmente: evaluarea contextului social-economic al zonei în care se află bun imobil, a examenat ofertele de pe piață pentru bunurile comerciale, atât în ceea ce privește vânzarea-cumpărarea cât și închirierea. A analizat metodele și aspectele metodologice importante pentru evaluarea bunurilor imobile comerciale, a descris detaliat fiecare abordare și metodă.

În capitolul 3 „**PROCESUL DE EVALUARE A BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, SECTORUL CIOCANA, STRADA UZINELOR, 17**” acest capitol prezintă evaluarea imobilului comercial din municipiul Chișinău prin trei metode și determinarea valorii finale, respectând cadrul legal și conținutul legislativ.

În lucrare sunt prezentate 29 tabele, 42 figuri și 12 anexe expuse pe 133 p.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova din 06.06.2002, Publicat : 22.06.2002 în MO Nr. 82-86 art. 753.
2. Legea cu privire cadastrul bunurilor imobile nr. 1543-XIII din 25.02.1998, în MO 21.05.1998 Nr. 44-46.
3. 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.
4. Hotărârea Guvernului Nr. 1428 din 16.12.2008 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la vânzarea-cumpărarea terenurilor aferente. În Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr. 226-229 din 19.12.2008.
5. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV) – București: Editura „ANEVAR”, 2020.
6. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV) – București: Editura „ANEVAR”, 2017.
7. Standardele Internaționale de Evaluare a Bunurilor (SEV) – București: Editura „ANEVAR”, 2007.
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 Patrimoniului. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2009. – 271 p. ISBN 978-9975-45-109-3.
12. SANDUTA T. Evaluarea terenurilor. Suport de curs – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2020. – 256 p. ISBN 978-9975-45-623-4.
13. LEȘAN A. Dezvoltarea pieței imobiliare a republicii moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare. Lucrare metodologică – Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2021. – 92p. ISBN 978-9975-45-669-2.
14. BUZU, O., MATCOV, A. Evaluarea bunurilor imobile: teorie și practică. Chișinău, 2003. 258 p. ISBN 9975- 78-226-4.

15. BOTNARENCO I. "Cadastru în Moldova Teorie, Metode, Practică", Chișinău 2006.
16. CARAUȘ V. Aplicabilitatea metodelor de evaluare tehnică a construcțiilor, 2017. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/574/Conf_UTM_2017_II_pg241-243.pdf?sequence=1&isAllowed=y. (citată la 12.03.2024).
17. RENIȚĂ E. Criteriile de clasificare a bunurilor imobiliar cu destinație comercială, 2010. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/3947/Conf_UTM_2010_II_pg438-445.pdf?sequence=1&isAllowed=y. (citată la 15.03.2024).
18. Istoria Chișinăului. Date oferite de primăria orașului Chișinău. Disponibil: <https://www.chisinau.md/pageview.php?l=ro&idc=495>. (citată la 24.03.2024).
19. Organizarea administrativ-teritorială a orașului Chișinău, 2022. Disponibil: <https://www.harta.md/>. (citată la 24.03.2024).
20. Contractul de vânzare – cumpărare, 2024. Disponibil: <https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/drept-civil-contracte/contractul-de-vanzare-cumparare/>. (citată la 24.03.2024).
21. Modernizarea comerțului interior – factor important în sporirea calității deservirii consumatorilor în republica moldova. Disponibil: https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/18-25_3.pdf. (citată la 26.03.2024).
22. Ghidul „Cheia Succesului în afaceri”. Disponibil: http://www.odimm.md/files/ro/pdf/publicatii/cheia_succesului.pdf. (citată la 28.03.2024).
23. Informația cu privire la numărul de unități de comerț cu amănuntul în or. Chișinău, anii 2007-2015. Disponibil : <https://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774>. (citată la 27.03.2024).
24. Informația cu privire la numărul unitatilor de comerț cu amănuntul, în profil teritorial, la 1 ianuarie 2018. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_22%20COM_COM010_serii%20anuale_Serii%20intrerupte/COM010_230reg.px/. (citată la 28.03.2024).
25. Activitatea și poziția financiară a agenților economici după activități economice în profil teritorial, 2017-2021. Disponibil: <https://statbank.statistica.md>. (citată la 31.03.2024).
26. Numărul autorizațiilor de construire eliberate pentru clădiri conform destinației în mun. Chișinău în perioada 2016-2023.

Disponibil:https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_18%20CON_CON030/CON030100reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774. (citat la 01.04.2024).

27. Repartizarea populației în dependență de încadrarea în activitatea economică în perioada 2018-2022.

Disponibil:https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Chisinau/Anuarul_Chisinau_editia_2023.pdf. (citat la 02.04.2024).

28. Repartizarea populației din mun. Chișinău pe sexe și medii în perioada 2014-2023.

Disponibil:https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/20%20Populatia%20si%20procesele%20demografice/20%20Populatia%20si%20procesele%20demografice_POP010_POPro/POP010400rcelreg.px/table/tableViewLayout2/. (citat la 02.04.2024).

29. Evoluția salariului mediu brut pe sexe din mun. Chișinău în perioada 2011-2022.

Disponibil:https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala__03%20FM__SAL010__serii%20anuale/SAL010400reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774. (citat la 03.04.2024).

30. Banca Națională devine mai rezervată: prognozează o rată mai mare a inflației în 2024 și 2025. Disponibil: <https://www.mold-street.com/?go=news&n=17757>. (citat la 04.04.2024).

31. Evoluția inflației în orașul Chișinău cât și în toată republica în perioada 03.23-03.24. Disponibil: <https://www.bnm.md/>. (citat la 05.04.2024).

32. Prognozele creșterii inflației pentru perioada trim I 2024 - trim IV 2025. Disponibil: <https://www.bnm.md/>. (citat la 05.04.2024).

33. Evoluția volumului investițiilor în imobilizări corporale în perioada 2019-2013. Disponibil:https://statistica.gov.md/index.php/ro/investitii-in-active-imobilizate-in-anul-2023-9521_60971.html. (citat la 05.04.2024).

34. Evoluția trimestrială a PIB în anii 2015-2023 exprimată în prețurile medii. Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/produsul-intern-brut-in-trimestrul-i-2023-9497_60456.html. (citat la 06.04.2024).

35. Informația cu privire la numărul ofertelor cu terenuri libere destinate construcțiilor comerciale. Disponibil : <https://999.md/ro/>. (citat la 02.04.2024).

36. Informația cu privire la numărul ofertelor de vânzare a bunurilor imobile comerciale. Disponibil : <https://999.md/ro/>. (citat la 03.04.2024).

37. Informația cu privire la numărul ofertelor pentru plata de locațiune spațiilor comerciale. Disponibil : <https://999.md/ro/>. (citat la 13.04.2024).

38. Fondul de date geospațiale. Amplasarea obiectului evaluat.
Disponibil:<https://geoportal.md/ru/default/map#lat=214918.954948&lon=237667.771719&zoom=8&markers=1%7C237630.84309125%7C215052.83884763%7C%7C>. (citat la 10.04.2024).