



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EVALUAREA IMOBILULUI INDUSTRIAL (ex. depozit  
multifuncțional) în satul TALMAZA**

**Student:**

**Sîrghii Nicolae**

**Coordonator:**

**conf. univ. dr.**

**Albu Ion**

**Chișinău, 2020**

## REZUMAT

*Sîrghii Nicolae*

### EVALUAREA IMOBILULUI INDUSTRIAL

(ex. depozit multifuncțional) în satul TALMAZA

**Structura tezei de master** este prezentată în corespundere cu sarcina și obiectivele propuse și ordinea de efectuarea cercetărilor. Teza de master cuprinde: cuprinsul, introducerea, trei capitole, concluzii și recomandări, surse bibliografice și anexe.

**Cuvinte-cheie:** analiza pieței, evaluare, imobil industrial, abordări de evaluare, metode de evaluare, valoare de piață.

Proiectul de master „Evaluarea imobilului industrial (ex. depozit multifuncțional) în satul Talmaza” reprezintă o abordare teoretico - practică asupra aspectelor privind evaluarea imobilului industrial din localități rurale și anume elaborarea raportului de evaluare a depozitului și terenului aferent acestuia din s. Talmaza, raionul Ștefan Vodă.

Tratarea problematicii în domeniul evaluării s-a executat prin intermediul *metodelor* de analiză și cercetare a ofertelor de vânzare și chirie a depozitelor din raionul Ștefan Vodă, analiza și aplicarea metodelor de examinare și evaluarea a bunurilor imobile.

**Scopul tezei de master** constă în determinarea importanței și specificului evaluării și studiul problemelor ce apar în procesul evaluării bunurilor imobile cu destinație industrială.

Pentru realizarea scopului propuse și realizate următoarele **sarcini**:

1. Tratarea conceptelor privind evaluarea bunurilor imobile;
2. Clasificarea bunurilor cu destinație industrială;
3. Analiza particularităților de evaluare a bunurilor industriale;
4. Evaluarea și elaborarea raportului de evaluare a bunului cu destinație industrială;
5. Tragerea concluziilor privind rezultatele obținute în urma studiilor efectuate.

Domeniul de cercetare este definit de analiza pieței bunurilor imobile nerezidențiale – depozite și terenuri pentru construcții, de analiza metodelor de evaluare a bunurilor imobile. De asemenea, domeniul de cercetare este realizarea unui proiect de evaluare, a unui depozit din categoria bunurilor agroindustriale.

Obiectul cercetării reprezintă un depozit din s. Talmaza, raionul Ștefan Vodă.

**Rezultatele obținute** reprezintă examinarea și inspectarea unui bun imobil nerezidențial – depozit și estimarea valorii de piață a acestuia.

Prezenta lucrare conține 69 de pagini, 30 de tabele, 14 figuri și 16 formule. Toate acestea au avut scopul de a reda cât mai explicit conținutul temei cercetate.

## ANNOTATION

*Sîrghii Nicolae*

### **VALUATION OF INDUSTRIAL BUILDING**

*(eg multifunctional warehouse) in the village of TALMAZA*

*The structure of the master's thesis* is presented in accordance with the task and the proposed objectives and the order of conducting the research. The master's thesis includes: table of contents, introduction, three chapters, conclusions and recommendations, bibliographic sources and annexes.

**Keywords:** market analysis, valuation, industrial building, valuation approaches, valuation methods, market value.

The master's project „Valuation of the industrial building (eg multifunctional warehouse) in the village of Talmaza” is a theoretical-practical approach on the aspects of the evaluation of the industrial building in rural areas, namely the elaboration of the evaluation report of the warehouse and its land in Talmaza village, district Ștefan Vodă.

The treatment of the issue in the field of valuation was performed through the methods of analysis and research of the offers for sale and rent of warehouses in the district of Ștefan Vodă, analysis and application of methods of examination and evaluation of real estate.

The purpose of the master's thesis is to determine the importance and specifics of valuation and study the problems that arise in the process of valuing industrial real estate.

To achieve the purpose proposed and performed the following tasks:

1. Dealing with the concepts regarding the evaluation of real estate;
2. Classification of industrial goods;
3. Analysis of the particularities of evaluation of industrial goods;
4. Evaluation and elaboration of the evaluation report of the industrial good;
5. Drawing conclusions on the results obtained from the studies performed.

The field of research is defined by the analysis of the non-residential real estate market - warehouses and land for construction, by the analysis of real estate valuation methods. Also, the research field is the realization of an evaluation project, of a warehouse from the category of agro-industrial goods.

The object of the research is a deposit from Talmaza village, Ștefan Vodă district.

The results obtained represent the examination and inspection of a non-residential real estate - warehouse and its market value estimation.

This paper contains 69 pages, 30 tables, 14 figures and 16 formulas. All these aimed to render as explicitly as possible the content of the researched topic.

## CUPRINS

INTRODUCERE.....	8
<b>1. ASPECTE GENERALE PRIVIND PROCESUL DE EVALUARE A IMOBILULUI CU DESTINAȚIE INDUSTRIALĂ.....</b>	<b>10</b>
1.1.Noțiuni conceptuale privind imobilul industrial ca obiect al evaluării. Clasificarea imobilului industrial.....	10
1.2.Scopul și principiile de evaluare a imobilului cu destinație industrială .....	19
1.3.Factorii ce determină valoarea imobilului cu destinație industrială.....	23
<b>2. ANALIZA PIETII ȘI METODOLOGIA EVALUĂRII IMOBILELOR INDUSTRIALE.....</b>	<b>27</b>
2.1. Particularități în asigurarea informațională a evaluării proprietății industriale.....	27
2.2. Particularități în procesul de evaluare a obiectivelor industriale .....	34
2.3. Specificul pieței imobilului industrial în localitățile rurale și urbane.....	38
2.4. Metodele și abordările aplicate în cadrul procesului de evaluare a bunurilor imobile industriale.....	45
<b>3. RAPORT DE EVALUARE A CONSTRUCȚIEI INDUSTRIALE, AMPLASATĂ ÎN sat. Talmaza, raionul Ștefan Vodă.....</b>	<b>57</b>
3.1 Generalități. Definirea problemei evaluării .....	57
3.2 Procesul evaluării construcției industriale .....	61
3.3 Metodologia evaluării bunului imobil.....	65
CONCLUZII.....	73
BIBLIOGRAFIE.....	74
ANEXE:	
1. Imaginile obiectului evaluării.....	76
2. Extras din dosarul de inventariere tehnică.....	77
3. Obiecte analogice.....	84
4. Curs valutar la data evaluării.....	89
5. Valoarea de reconstituire a bunului evaluat.....	89

## INTRODUCERE

Necesitatea determinării valorii de piață a bunurilor imobiliare a apărut în procesul formării pieței imobiliare a sectorului privat și activizarea tranzacțiilor cu bunuri imobiliare inclusiv industriale.

În contextul relațiilor economiei de piață, evaluarea complexelor patrimoniale ale entităților economice este una din direcțiile de sporire a valorii de bilanț a acestora. În urma evaluării pot fi depistate rezervele interne de sporire a eficienței funcționării întreprinderii, care în procesul activităților desfășurate se realizează prin elaborarea unor măsuri concrete, ce asigură sporirea rezultatelor financiare, a indicatorilor rentabilității producției prin utilizarea eficientă a potențialului industrial, stabilității financiare, capacității de plată și credibilității întreprinderii.

În scopul deținerii unei poziții competitive pe piață și pentru a putea face față concurenței, unitățile de producție trebuie să-și desfășoare activitatea în modul cel mai rațional, urmând o politică strategică de dezvoltare eficientă.

Valorificarea potențialului bunului imobil cu destinație industrială, estimarea valorii de piață a acestuia precum și elaborarea măsurilor de îmbunătățire a situației economice necesită efectuarea unei analize complexe în teritoriu.

**Actualitatea temei de cercetare.** Tranziția la economia de piață, situația dificilă în care se află economia Republicii Moldova, tendințele actuale de dezvoltare a întreprinderilor industriale necesită crearea unui climat bine organizat și determinat, aplicând, în acest scop, tehnici și instrumente manageriale axate pe cererea de piață printre care și evaluarea.

Dezvoltarea, în Republica Moldova, a activității de evaluare a fost condiționată de transformările radicale ce au intervenit în economie începând cu anii '90, prin procesul de privatizare, inclusiv a bunurilor cu destinație industrială. Evaluarea bunurilor imobile a fost, este și va fi un proces binevenit pentru mediul antreprenorial din R. Moldova.

Deși amploarea activității de evaluare este fără precedent, practic se fac permanent cercetări în acest domeniu. Cunoașterea la orice perioadă de timp a valorii complexelor industriale, sub influența permanentă a condițiilor de piață, poate fi considerată drept bază pentru determinarea valorii de piață al acestora, fapt ce determină obiectul evaluării.

În contextul schimbărilor economice din R. Moldova legate de economia de piață, evaluarea devine un concept actual, care se corelează cu cererea de pe piața serviciilor de evaluare, principalii participanți ai căreia sunt instituțiile statului, întreprinzătorii, băncile comerciale, agențiile imobiliare, firmele de consultanță și evaluare, care ajută în soluționarea diverselor probleme cu caracter tehnic, economic, financiar și managerial.

**Scopul tezei de master** constă în determinarea importanței și specificului evaluării și studiul problemelor ce apar în procesul evaluării bunurilor imobile cu destinație industrială.

Pentru realizarea scopului propuse și realizate următoarele sarcini:

6. Tratarea conceptelor privind evaluarea bunurilor imobile;
7. Clasificarea bunurilor cu destinație industrială;
8. Analiza particularităților de evaluare a bunurilor industriale;
9. Evaluarea și elaborarea raportului de evaluare a bunului cu destinație industrială;
10. Tragerea concluziilor privind rezultatele obținute în urma studiilor efectuate.

**Structura și conținutul tezei.**

Teza de master este structurată în trei capitole:

1. Aspecte generale privind procesul de evaluare a imobilului cu destinație industrială
- 2 . Analiza pieței și metodologia evaluării imobilelor industriale
3. Raport de evaluare a construcției industriale, amplasată în sat. Talmaza, r-ul Ștefan Vodă.

Fiecare capitol conține paragrafe în care sânt examinate și expuse mai succint tematicile capitolelor. Prezenta lucrare conține 69 de pagini, 30 de tabele, 14 figuri și 16 formule. Toate acestea au drept scopul redarea cât mai explicită a conținutului temei studiate.

## BIBLIOGRAFIE

1. Legea R. Moldova. cu privire la cadastrul bunurilor imobile, nr. 1543 – XIII din 25.02.1998. MO al R. Moldova, nr.44-46/318 din 21.05.1998 Cadastru. Chișinău 1998.
2. Legea R. Moldova. cu privire la proprietate, nr. 459-XII din 22.01.1991. MO al RM, nr.3-4-5-6 din 30.06.1991.
3. Legea R. Moldova cu privire la activitatea de evaluare nr.989-XV din 18.04.2002. Monitorul Oficial al R. Moldova. nr. 102 din 16.07.2002;
4. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Monitorul Oficial al R. Moldova, nr. 102, art.773, 2002;
5. Legea R. Moldova. cu privire la privatizare, nr. 627-XII din 04.07.91. MO al R. Moldova, nr.627-XII din 04.07.91.
6. Hotărârea Guvernului R. Moldova. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr. 958 din 04.08.2003. MO al R. Moldova, nr.177 din 15.08.2003.
7. Codul Civil al Republicii Moldova, nr. 1107-XV din 06.06.2002. MO al R. Moldova, nr. 82-86 din 22.06.2002.
8. ALBU, S. *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii*: (monografie). Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții, Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului.– Ch.: UTM, 2009. 253p.
9. ALBU S., ALBU I. *Evaluarea patrimoniului*. Ch.: „Tehnica-Info”, 2009 (tipogr. Iași). 271p.
10. ALBU I., ALBU S. *Evaluarea tehnică a construcțiilor*. Curs de prelegeri. - Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 336 p.
11. BUZU, O., MATCOV A. *Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică*. Tipografia Centrală, Chișinău, 2003. 258p.
12. BUZU, O. *Organizarea activității de evaluare*. Tipografia Centrală, Chișinău, 2002. 239 p.
13. ГРИБОВСКИЙ, С.В., ИВАНОВА Е.Н., ЛЬВОВ Д.С., МЕДВЕДЕВА О.Е. *Оценка стоимости недвижимости*. - М. : ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. - 704 с.
14. ШЕРБАКОВА, Н.А. *Экономика недвижимости: Учебное пособие*. – Ростов н/Д.: Феникс, 2002. – 320 с.
15. ТЭПМАН, Л.Н. *Оценка недвижимости*. Москва, ЮНИТИ-ДАНА, 2005, 303 с.
16. Specificul tranzacțiilor imobiliare [citată 22.10.2020]. Disponibil: <https://topimobiliare.md/impozite-i-taxe-la-vanzarea-cump-rarea-unui-imobil-in-2019>

17. Caracteristica imobilului comercial. [citat 24.10.2020]. Disponibil: <https://ro.scribd.com/doc/257794034/Generalizari-Privind-Caracteristica-Imobilului-Comercial>
18. Concepte privind imobilul și caracteristicile sale. [citat 22.10.2020]. Disponibil: <https://preferatele.com/economie/Generalizari-privind-caracteri952.php>
19. Clasificarea bunurilor imobile (Exemple) [citat 28.10.2020]. Disponibil: <https://accesimobil.md/blog/clasificare-bunuri-imobile>
20. Diagnosticul tehnic, juridic și al resurselor umane. [citat 28.10.2020]. Disponibil: <https://biblioteca.regielive.ro/proiecte/finante/diagnosticul-tehnic-juridic-si-al-resurselor-umane-371603.html>
21. Curs de prelegeri. Evaluarea economică și financiară a întreprinderii [citat 30.10.2020]. Disponibil: <http://nancu.ro/wp-uploads/2012/08/EVALUAREA-ECONOMICA-SI-FINANCIARA-AINTREPRINDERII.pdf>
22. Consultanța actelor normative [citat 20.11.2020]. Disponibil: <https://www.anevar.ro/p/despre-anevar/transparenta-decizionala/acte-normative-importante-pentru-profesia-de-evaluator-autorizat>
23. Valoarea de reconstituire a bunului imobil evaluat. [citat 27.11.2020]. Disponibil: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-23-zdaniya-i-sooruzheniya-avtomobilnogo-transporta-i-avtomobilnyh-dorog/otdel-ii-zdaniya-i-sooruzheniya-avtomobilnogo-transporta/tablica-26-profilatorii-garazhnogo-hozjajstva/>
24. Standarde europene de evaluare a bunurilor imobile [citat 28.11.2020]. Disponibil: <https://www.tegova.org/en/p5fa0280f9d296>
25. Principii de evaluare a bunurilor imobile. [citat 22.11.2020]. Disponibil: [http://www.business-adviser.ro/imobiliare\\_principiile\\_evaluarii\\_imobiliare.html](http://www.business-adviser.ro/imobiliare_principiile_evaluarii_imobiliare.html)
26. Oferte imobile analogice [citat 27.11.2020]. Disponibil: [https://www.imobile.md/ro/search/?l\\_id=38](https://www.imobile.md/ro/search/?l_id=38)
27. Oferte imobile analogice [citat 22.10.2020]. Disponibil: <https://999.md/ru/68508019>
28. Curs valutar, ratele dobânzilor [citat 22.10.2020]. Disponibil: <https://www.bnm.md/>.