



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**Evaluarea bunurilor imobile în domeniul sănătății, pe  
exemplul stomatologiei private din mun.Ceadâr-Lunga, oraș  
Ceadâr-Lunga, str. Miciurina 11/2**

**Student:**

**Staicov Vadim**

**Conducător:**

**Olga Buzu  
Doctor habilitat,  
conferențiar universitar**

**Chișinău, 2022**

## СОДЕРЖАНИЕ

### АННОТАЦИЯ

ВВЕДЕНИЕ .....	10
1 ПРАВОВЫЕ И МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РАЗВИТИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ МОЛДОВА.....	12
1.1 Понятие и классификации недвижимых объектов здравоохранения.....	12
1.2 Определение рынка недвижимости.....	15
1.3 Законодательная структура для регулирования рынка недвижимости в Республике Молдова.....	22
2 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ.....	24
2.1 Терминология и процесс оценки .....	24
2.2 Схема оценки.....	25
2.3 Методы оценки.....	27
2.4 Анализ рынка недвижимости города Чадыр-Лунга.....	32
2.5 Виды сделок с недвижимостью и их характеристика .....	35
3 ПРИМЕНЕНИЕ МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	45
3.1 Описание объекта оценки	45
3.2 Метод сравнительного анализа продаж	48
3.3 Метод расходов .....	52
3.4 Согласование результатов и определение рыночной стоимости оцениваемого объекта...55	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....	57
БИБЛИОГРАФИЯ.....	59
Приложение 1 – Аналог объекта оценки №1 .....	61
Приложение 2 - Аналог объекта оценки №2 .....	62
Приложение 3 - Аналог объекта оценки №3 .....	63

Приложение 4,5 – Выписка из журнала недвижимого имущества.....	64
Приложение 6 – Кадастровые сектора г. Чадыр-Лунга .....	66
Приложение 7 – Фотография рабочего кабинета... ..	67
Приложение 8 – Границы города Чадыр-Лунга.....	68

## АННОТАЦИЯ

Тема данной дипломной работы: «Оценка объектов недвижимости в области здравоохранения на примере частной стоматологии города Чадыр-Лунга улица Мичурина 11/2, Стайков Вадим. Объект темы был выбран в виду интереса, который возник после посещения стоматологии.

Актуальность темы, выбранной для данной магистерской работы, указывает на важность здравоохранения в настоящее время как на национальном, так и на мировом уровне. Практически все развитие страны зависят от уровня модернизации, развития и широкой экспансии в области здравоохранения.

Дипломная работа состоит из теоретической и практической части, в практической части были использованы два метода оценки объекта. Структура дипломной работы включает аннотацию, введение, три главы с подразделами, вывод, библиография, которая состоит из 25 источников, общий объём работы 66 страниц, 12 рисунков, 21 таблицы.

Цель работы состоит в том, чтобы представить в первую очередь важность объектов здравоохранения для Республики Молдова. А также определить рыночную стоимость объекта, который был выбран для практической части дипломной работы.

Для составления дипломной работы было использовано много качественной, также и обширной информации, были использованы следующие методологические инструменты: специализированные книги в области оценки недвижимости как национальных, так и международных авторов, электронные ресурсы, сайты со статистическими данными, сайт департамента кадастра, веб-сайта мэрии Чадыр-Лунги и т. Д.

Дипломная работа состоит из трех глав: Первая Правовые и методологические основы развития рынка недвижимости в Республике Молдова, в этой главе проанализирована статистика использования коммерческих объектов, определение рынка коммерческой недвижимости, изучена законодательная структура для регулирования рынка недвижимости в Молдова.

Вторая Методология оценки коммерческих объектов, соответствующая глава была посвящена методологии оценки коммерческих объектов. Описана терминология и процесс оценки, обращено внимание на схему и методы оценки, произведён анализ рынка недвижимости города, а также виды сделок с недвижимостью и их характеристика.

Третья Применение методов оценки, в этой главе описан объект, который был выбран для оценки, глава содержит практическую часть диссертации.

## ADNOTARE

A doua Metodologie pentru evaluarea obiectelor comerciale, capitolul corespunzător a fost dedicat metodologiei pentru evaluarea obiectelor comerciale. Procesul de terminologie și evaluare sunt descrise, se acordă atenție schemei și metodelor de evaluare, se realizează o analiză a pieței imobiliare a orașului, precum și tipurile de tranzacții imobiliare și caracteristicile acestora.

A treia aplicație a metodelor de evaluare, acest capitol descrie un obiect ales pentru evaluare, capitolul conține partea practică a disertației.

## ANNOTATION

Theme of this thesis: "Assessment of real estate in the field of health care on the example of private dentistry of the city of Ciadir-Lunga street Miciurina 11/2, Vadim Staicov. The object of the theme was chosen in view of the interest that arose after visiting dentistry.

The relevance of the topic chosen for this master's work indicates the importance of healthcare at present both at the national and world level. Almost all the development of the country depends on the level of modernization, development and wide expansion in the field of healthcare.

The thesis consists of a theoretical and practical part, in the practical part two methods of evaluating the object were used. The structure of the thesis includes an annotation, introduction, three chapters with subsections, conclusion, bibliography, which consists of a 25 of sources, the total volume of the 66 pages, 12 drawings, 21 tables.

The purpose of the work is to represent primarily the importance of healthcare objects for the Republic of Moldova. And also determine the market value of the object, which was chosen for the practical part of the thesis.

To compile the thesis, a lot of high-quality, as well as extensive information was used, the following methodological tools were used: specialized books in the field of real estate assessment of both national and international authors, electronic resources, sites with statistical data, the website of the Cadastre Department, the website of the city hall Chadyr-Lungi, etc.

The thesis consists of three chapters: the first Legal and methodological foundations for the development of the real estate market in the Republic of Moldova, this chapter analyzed statistics on the use of commercial objects, determining the market of commercial real estate, and a legislative structure for regulating the real estate market in Moldova was studied. The second Methodology for evaluating commercial objects, the corresponding chapter was devoted to the methodology for evaluating commercial objects. The terminology and evaluation process are described, attention is

paid to the scheme and methods of evaluation, an analysis of the real estate market of the city is carried out, as well as the types of real estate transactions and their characteristics.

The third Application of assessment methods, this chapter describes an object that was chosen for evaluation, the chapter contains the practical part of the dissertation.

## ВВЕДЕНИЕ

Рынок недвижимости представляет собой систему юридических, экономических, организационных и культурных отношений между предметами рынка недвижимости с целью создания, распределения, торговли потреблением недвижимости, а также прав и обязательств, возникающих из собственности на недвижимость.

Объективная оценка активов необходима в условиях рыночной экономики, а в обстановке неустойчивости положения на рынке молдавских предприятий подобная оценка приобретает особое значение.

Рынок недвижимости наряду с рынком товаров и услуг, а также денежным рынком и рынком капиталов составляют единое рыночное пространство. Рынок жилья в современных условиях развивается достаточно быстро. Более медленно вовлекается в оборот коммерческая недвижимость и недвижимость здравоохранения, что является одной из важнейших проблем в развитии национальной экономики.

Коммерческая недвижимость является доходной недвижимостью, то есть недвижимостью способная приносить доход. Приносящая доход собственность обладает рядом характеристик, которые представляют собой вызов профессионалам, работающим в сфере недвижимости. К этим характеристикам относятся конфигурация доходов, будущие изменения стоимости, комплексные финансовые, правовые и налоговые последствия, а также факторы риска и рынка. Перед оценщиком в ходе определения стоимости объекта недвижимости стоит ряд задач, которые ему необходимо решить.

Во-первых, рынок данной недвижимости на данный момент является активно развивающимся сегментом рынка недвижимости, непрерывный рост цен на подобные объекты заставляет осторожно подходить к оценке коммерческой недвижимости и максимально корректно учитывать будущие денежные поступления в условиях постоянно возрастающего спроса.

Во-вторых, в достоверной оценке объектов этого типа недвижимости заинтересован не только собственник, но и потенциальный приобретатель, стремящийся оптимизировать затраты в предстоящей сделке.

Кроме того, объект недвижимого имущества является на текущий момент наиболее привлекательным объектом залога для кредитных учреждений, что создает потребность в независимой оценке данных активов.

Актуальность темы, выбранной для данной магистерской работы, указывает на важность здравоохранения в настоящее время как на национальном, так и на мировом уровне.

Практически все развитие страны зависят от уровня модернизации, развития и широкой экспансии в области здравоохранения.

Цель работы состоит в том, чтобы представить в первую очередь важность объектов здравоохранения для Республики Молдова. А также определить рыночную стоимость объекта, который был выбран для практической части дипломной работы.

## БИБЛИОГРАФИЯ

1. Постановление правительства Республики Молдова От 4 августа 2003 года №958 Об утверждении временного положения об оценке объектов недвижимого имущества
2. Codul funciar nr. 828 din 25.12.1991
3. Legea Nr. 989 din 18-04-2002 cu privire la activitatea de evaluare
4. Buzu.O., *Organizarea activității de evaluare*, Chișinău, Tipografia central, 2002
5. Buzu Olga, Matcov Angela. *Evaluarea bunurilor imobiliare*, Chișinău, 2003, 258 p. ISBN 9975-78-226-4.
6. Botnarenco, I. Cadastrul bunurilor imobile în Republica Moldova: Teorie, metode, practică, Chișinău, Pontos, 2012, 484 p., ISBN 978-9975-51-400-2.
7. Виды сделок с недвижимостью и их характеристика 2011 год. Доступно на сайте: [https://otherreferats.allbest.ru/economy/00209787\\_0.html](https://otherreferats.allbest.ru/economy/00209787_0.html)
8. Часнойть Р.А. Общественное здоровье и здравоохранение: экономика, финансирование и управление - Гродно: ГрГМУ,2008. Доступно на сайте: <https://scicenter.online/ekonomika-zdravooxraneniya-scicenter/klassifikatsiya-organizatsiy-tipyi-obyektov-134296.html>
9. Понятие и виды сделок: <https://www.grandars.ru/college/pravovedenie/vidy-sdelok.html>
10. Curs\_5\_Abordarea Prin Comparatia Vanzarilor. Доступно на сайте: <https://ru.scribd.com/doc/190953924/Curs-5-Abordarea-Prin-Comparatia-Vanzarilor>
11. Analiza vinzarilor comparabile. Доступно на сайте: <https://ru.scribd.com/doc/295094287/analiza-vinzarilor-comparabile>
12. Biroul național de statistică. Disponibil: <https://statistica.gov.md/pageview.php?l=ro&id=2279&idc=315>
13. Portal informational al cadastrului bunurilor imobile e-Cadastru. <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:2319561971665966>
14. Analiza și evoluția pieței imobiliare în RM. <https://xdocs.ro/doc/analiza-i-evoluia-pieei-imobiliare-n-rmdocx-2855vgjmm48x>
15. Примэрия муниципия Чадыр-Лунга © 2018. Доступно на сайте: <https://ceadir-lunga.md/munitsipij/istoricheskaya-spravka>
16. Kimberly Goodwin, Why is real estate market analysis so important? 2017, Доступно на сайте: <https://propertymetrics.com/blog/why-is-real-estate-market-analysis-so-important/>
17. Liran Koren, The importance of real estate market analysis for investing, 2021. Доступно на сайте: <https://luxurypropertycare.com/real-estate-market-analysis-importance/>
18. Материал из Википедии — свободной энциклопедии. Доступно на сайте:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A7%D0%B0%D0%B4%D1%8B%D1%80-%D0%9B%D1%83%D0%BD%D0%B3%D0%B0>

19. На основании исследования Tiburon Research 2021, Этапы ипотечной сделки. Доступно на сайте: [https://www.banki.ru/wikibank/ipotechnaya\\_sdelka/](https://www.banki.ru/wikibank/ipotechnaya_sdelka/)

20. Banca Națională a Moldovei, ©2022. Доступно на сайте: <https://www.bnm.md/>

21. Рынок недвижимости в Молдове. Доступно на сайте:

<https://www.freepapers.ru/110/rynok-nedvizhimosti-v-moldove/180384.1081470.list2.html>

22. Рынок недвижимости в Молдове. Доступно на сайте:

<https://www.bibliofond.ru/view.aspx?id=559283>

23. Anna Leșan, Dezvoltarea pieței imobiliare a republicii moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare. Chișinău 2021. ISBN: 978-9975-45-669-2

[https://www.researchgate.net/publication/355030277\\_dezvoltarea\\_pieteii\\_imobiliare\\_a\\_republicii\\_moldova\\_prin\\_prisma\\_analizei\\_repartizarii\\_teritoriale\\_dupa\\_regiunile\\_de\\_dezvoltare\\_anna\\_lesan\\_chisinau\\_2021](https://www.researchgate.net/publication/355030277_dezvoltarea_pieteii_imobiliare_a_republicii_moldova_prin_prisma_analizei_repartizarii_teritoriale_dupa_regiunile_de_dezvoltare_anna_lesan_chisinau_2021)

24. Договор купли-продажи недвижимости. Доступно на сайте:

<https://works.doklad.ru/view/nYYbk1I9GNI.html>

25. Н.Ю. Симонова Методология определения стоимости объектов Коммерческой недвижимости. УДК 332.62© 2014. Доступно на сайте:

<file:///C:/Users/Vadim/Downloads/metodologiya-opredeleniya-stoimosti-obektov-kommercheskoy-nedvizhimosti.pdf>