



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE GARANTARE A ÎMPRUMUTURILOR

Student:

Rusu Andrei

Conducător: dr., conf. univ.,

Țurcanu Nicolae

Chișinău – 2019

Ministerul Educației al Republicii Moldova
Universitatea Tehnică a Moldovei
Facultatea Inginerie Economică și Business
Departamentul Economie și Management

Admis la susținere

Șef departament: dr., conf. univ.,

Țurcan Rina

Rina Țurcan

„09” ianuarie 2019

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE GARANTARE A ÎMPRUMUTURILOR

Teză de master

Student: *Andrei Rusu* (Rusu Andrei)

Conducător: *N. Țurcanu* (Țurcanu Nicolae)

Chișinău – 2019

REZUMAT

În condițiile economice actuale, activitatea de evaluare reprezintă una dintre cele mai importante operații privind capitalul, comensurându-l în procesul de tranzacționare de la un proprietar la altul. Din acest punct de vedere, este necesară dezvoltarea pieței serviciilor de evaluare atât în scopul tranzacționării întreprinderilor, cât și a bunurilor imobiliare.

Evaluarea bunului imobil comercial constituie o problemă financiară dintre cele mai complexe, reprezentând un domeniu de sinteză, în care trebuie să se recurgă simultan la diverse metode de selectare a investițiilor, de previziune financiară și de adoptare a deciziilor financiare. Soluționarea acestei probleme depinde, în mare măsură, de resursele financiare proprii de care dispune întreprinderea la un moment dat de timp, dar și de posibilitatea acesteia de a atrage resurse suplimentare de capital financiar. Principalii furnizori de capital financiar pentru întreprinderile autohtone sunt băncile comerciale, care oferă capitaluri în schimbul unor garanții asiguratorii, cărora le trebuie stabilită valoarea prin inițierea proceselor de evaluare.

Lucrarea dată cuprinde 3 capitole :

Capitolul 1 „ACTIVITATEA DE EVALUARE ÎN BĂNCILE COMERCIALE” reflectă activitatea de evaluare și reglementarea acesteia în cadrul băncilor comerciale, este descris modalitatea de acceptare și evaluare a garanțiilor, precum și asigurarea acestora.

În capitolul 2 „ANALIZA CREDITELOR ȘI BUNURILOR IMOBILE IPOTECATE ÎN REPUBLICA MOLDOVA” s-a analizat evoluția acordării creditelor în băncile comerciale din Republica Moldova .

Capitolul 3 „ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A RESTAURANTULUI „MI PIACE” AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU, STR. TRANDAFIRILOR 4” s-a efectuat aprecierea valorii de piață a bunului imobil complex, aplicându-se cele trei abordări de evaluare: Abordarea costului , abordarea comparativă a vânzării și abordarea veniturilor.

Deasemenea lucrarea conține 15 figuri, 30 tabele, 20 de formule , 11 anexe, 32 surse bibliografice și este desfășurată în 92 pagini.

Cuvinte-cheie: Valoare, evaluare, standarde, politica de creditare, metode de evaluare, mecanism de creditare, capital evaluator, unitatea economică, piața serviciilor de evaluare, proces de evaluare, activitate de evaluare.

SUMMARY

Under current economic conditions, valuation is one of the most important capital operations, citing it in the process of trading from one owner to another. From this point of view, it is necessary to develop the market for valuation services both for the purpose of trading businesses and for real estate.

The valuation of the commercial real estate is a complex financial problem, representing a synthesis field, where it is necessary to resort to various methods of investment selection, financial forecasting and financial decision making.

Solving this problem depends largely on the company's own financial resources at a given time, but also on its ability to attract additional financial capital. The main providers of financial capital for domestic enterprises are commercial banks, which offer capital in exchange for insurance guarantees, which must be determined by initiating valuation processes.

This paper contains three chapters:

Chapter 1 "COMMERCIAL BANK EVALUATION ACTIVITY" reflects the valuation activity and its regulation within commercial banks, describes the way of accepting and evaluating the guarantees, as well as ensuring them.

In Chapter 2, "ANALYSIS OF CREDITS AND IMMOVABLE PROPERTY IN THE REPUBLIC OF MOLDOVA", the evolution of the granting of credits to the commercial banks of the Republic of Moldova was analyzed.

Chapter 3, "ESTIMATION OF THE MARKET VALUE OF THE „MI PIACE” RESTAURANT MARKET LOCATED IN CHISINAU, STR. TRANDAFIRILS 4", the market value of the complex real estate was assessed, applying the three valuation approaches: Cost approach, comparative approach Sales and income approach.

Also, the work contains 15 figures, 30 tables, 20 formulas, 11 annexes, 32 bibliographic sources and is deployed in 92 pages

Key words: Value, evaluation, standards, credit policy, valuation methods, credit mechanism, valuation capital, economic unit, evaluation services market, evaluation process, evaluation activity.

CUPRINS

INTRODUCERE	6
1. ACTIVITATEA DE EVALUARE ÎN BĂNCILE COMERCIALE	7
1.1 Reglementarea activității de evaluare în băncile comerciale.	7
1.2 Modalitatea de acceptare și evaluare a garanțiilor.....	14
1.3 Asigurarea creditelor cu gaj	25
2. ANALIZA PIȘTEI CREDITELOR ȘI BUNURILOR IMOBILE IPOTECATE ÎN REPUBLICA MOLDOVA	28
2.1 Analiza situației privind activitatea de creditare în Republica Moldova.	28
2.2 Analiza creditelor neperformante	34
2.3 Analiza înregistrării ipotecilor în Cadastrul Bunurilor Imobile.....	42
3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȘĂ A RESTAURANTULUI „MI PIACE” AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU, STR. TRANDAFIRILOR 4	47
3.1 Caracteristica obiectului evaluării	47
3.2 Analiza segmentului de piașă la care se referă obiectul evaluării.	51
3.3 Aplicarea abordărilor de evaluare.	54
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	79
BIBLIOGRAFIE	80
REZUMAT	82
ANEXE	84
Anexa 1 Categoria de amplasare a obiectului evaluat	85
Anexa 2 Greutatea specifică a obiectului evaluat.....	85
Anexa 3 Indicii preșurilor la lucrările de construcții pentru anul 2018, trim. III	86
Anexa 4 Analog teren 1	86
Anexa 5 Analog teren 2.....	87
Anexa 6 Analog teren 3.....	87
Anexa 7 Analog Imobil Comercial 1.....	88
Anexa 8 Analog Imobil Comercial 2.....	89
Anexa 9 Analog Imobil Comercial 3.....	90
Anexa 10 Cursul valutar și rata de bază conform BNM	91
Anexa 11 Imagini ale obiectului evaluării.....	91

INTRODUCERE

Dezvoltarea pieței serviciilor de evaluare, pe plan național, necesită cercetarea minuțioasă a activității de evaluare, inclusiv a proceselor de evaluare inițiate de băncile comerciale din Republica Moldova, deoarece acestea sunt nemijlocit legate de procesele de creditare a populației, dar și a agenților economici, problemele privind politica și mecanismul de creditare a agenților economici și interconexiunea acestora cu procesul de evaluare; metodele și tehnicile de evaluare a unităților economice utilizate în băncile comerciale.

Scopul lucrării este determinarea valorii de piață și valorii de lichidare a Restaurantului „MI PIACE” amplasat în orașul Chișinău, str. Trandafirilor 4.

În scopul soluționării problemelor menționate, o importanță majoră prezintă cercetarea și dezvoltarea metodologiei evaluării unităților economice în cadrul băncilor comerciale în vederea creditării și formularea propunerilor privind perfecționarea procesului de evaluare a unităților economice în calitate de complexuri patrimoniale sau activelor acestora oferite ca garanții pentru creditele bancare. În contextual schimbărilor economice din țara noastră, 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 statul, întreprinzătorii, băncile comerciale, care acordă împrumuturi în schimbul unor garanții asigurătorii.

De aici, apare necesitatea stabilirii valorii juste a patrimoniului, care se oferă în gaj băncilor, evaluatorii confruntându-se cu un spectru larg de probleme legate de corectitudinea estimării valorii gajului și alegerea metodelor și tehnicilor de evaluare adecvate, care impun reconsiderarea conceptului și noțiunii evaluării ținând cont de condițiile economice ale Republicii Moldova, perfecționarea cadrului evaluării și a procesului propriu-zis de evaluare. Amplitudinea soluționării problemelor menționate depinde de nivelul dezvoltării aspectelor legale, profesionale și metodologice; de scopul și sarcinile participanților la procesul de evaluare, printre care instituțiile financiare, inclusiv băncile financiare.

Lucrarea conține 15 figuri, 30 tabele, 20 de formule, 32 surse bibliografice, 11 anexe și este desfășurată în 92 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare, nr 989-XV din 18.04.2002. Publicat : 16.07.2002 în Monitorul Oficial Nr. 102 art Nr : 773
2. Legea R.M. cu privire la gaj, nr. 449 din 30.07.2004. Publicat : 02.10.2001 în Monitorul Oficial Nr. 120 art Nr : 863
3. Legea cu privire la ipotecă, nr. 142 din 26.06.2008. Publicat : 02.09.2008 în Monitorul Oficial Nr. 165-166 art Nr : 603
4. HOTĂRÎRE nr. 153 din 28.12.1997 privind aprobarea Regulamentului cu privire la activitatea de creditare a băncilor care operează în Republica Moldova. Publicat : 30.01.1998 în Monitorul Oficial Nr. 8 art Nr : 24
5. HOTĂRÎRE nr. 849 din 27.06.2002 cu privire la Registrul gajului bunurilor mobile. Publicat : 01.07.2002 în Monitorul Oficial Nr. 95 art Nr : 946
6. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile , Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958 din 4 august 2003, M.O. al R.M. NR. 177-181 din 15.08.03
7. Ordinul nr.121 din 20 noiembrie 1995 al Ministerului Privatizării și Administrației Proprietății de Stat, Culegerea indicilor comasați ai valorii de inventariere a bunurilor imobiliare, Publicat : 03.07.1997 în Monitorul Oficial Nr. 043
8. Codul fiscal al Republicii Moldova (Titlul IV), nr. 1055-XIII din 16.06.2000. M.O. al R.M. nr. 127-129,2000
9. Legea R.M. privind prețul normativ și ordinea vânzării-cumpărării pământului , nr. 1403-XIV din 07.12.2000
10. Standardul moldovean SM 249:2004 „Sistemul unic de evaluare a patrimoniului” SM 249:2004, publicat de Departamentul „Moldova Standard” Chișinău
11. Standardele internaționale de evaluare (IVS): ediția a 8-a 2007
12. Standardele internaționale de aplicație în evaluare (IVA) ediția a 8-a 2007
13. Standardele Europene de Evaluare , TEGoVA din 13.05.2016
14. ALBU S., ALBU I. , Evaluarea patrimoniului, Chișinău 2009. 276 p.
15. BUZU O., MATCOV A, Evaluarea bunurilor imobile teorie și practică. , Chișinău 2003. 257p.
16. NATALIA BĂNCILĂ, AURELIA MĂRGINEANU, Reglementarea activității de evaluare în băncile comerciale, , Victoria Ganea, ediția XII-a Nr. 1/2014. 260p.
17. VALERIU CAPSÎZU, SVETLANA ALBU Valoarea pentru garanții bancare ISSN 1857-2073 (STUDIA UNIVERSITATIS Revista Științifică a Universității de Stat din Moldova, 2009, nr.2(22))

18. YIIBC nr. 36, cap. 2 , tabelul 16, BCH – 58-88
19. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobiliare <http://www.asp.gov.md/ro/node/3667> accesat la 27.12.2018
20. Cursul valutar , <https://www.bnm.md/>, accesat la 25.12.2018
21. Indicii preturilor la lucrarile de constructii-montaj pe Ramuri ale economiei nationale, http://statbank.statistica.md/pxweb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__05%20PRE__PRE040/PRE040300.px/table/tableViewLayout1/?rxid=234598a-890b-4459-bb1f-9b565f99b3b9, accesat la 20.12.2018
22. Analiza pieței imobiliare, http://arfc.gov.md/conferinte_seminare/studii, accesat la 15.12.2018
23. Amplasarea pe harta a obiectului evaluării, <http://geoportal.md/>, accesat la 12.12.2018
24. Factorii Și Cauzele Apariției Creditelor Neperformante <https://www.scribd.com/document/269321323/31-Factorii-%C5%9Ei-Cauzele-Apari%C5%A3iei-Creditelor-Neperformante-Problematice>, accesat la 20.12.2018
25. Structura portofoliului de credite pe sectorul bancar al RM (pe ramuri) <http://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml?id=0&lang=ro> accesat la 13.12.2018
26. Situația financiară a sectorului bancar al RM <https://www.bnm.md/ro/content/situatia-financiara-sectorului-bancar-al-rm-trimestrul-i-2018> acceast la 21.12.2018
27. Obiect analog teren 1 <https://999.md/ro/49539590> accesat la 25.12.2018
28. Obiect analog teren 2 <https://999.md/ro/8920110> accesat la 25.12.2018
29. Obiect analog teren 3 <https://999.md/ro/40973980> accesat la 25.12.2018
30. Obiect comercial analog 1 <https://999.md/ro/53185992> accesat la 25.12.2018
31. Obiect comercial analog 2 <https://999.md/ro/45236478> accesat la 25.12.2018
32. Obiect comercial analog 3 <https://999.md/ro/54118068> accesat la 25.12.2018