



Universitatea Tehnică a Moldovei

EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOP DE ASIGURARE

Student: Gîrșcan Cristian

**Conducător: Sanduța Tatiana
conf. univ., dr.**

Chișinău – 2023

REZUMAT

la teza de master „Evaluarea bunurilor imobile în scop de asigurare”
a studentului gr. EAI-1902M specialității „Evaluarea și administrarea bunului imobil”

Gîrșcan Cristian

Structura proiectului: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii, bibliografie din 35 titluri, 10 anexe, 73 pagini de text de bază.

Cuvinte-cheie: proprietatea comercială, piața asigurărilor, piața imobilelor comerciale, abordări și metode de evaluare, valoarea de asigurare, valoarea de înlocuire, valoarea de piață.

Scopul cercetării constă în analiza stării actuale a pieței asigurărilor bunurilor imobile în mun. Chișinău, studiul metodelor de evaluare proprietăților imobiliare în scopul asigurării și utilizarea lor în evaluarea unui obiect comercial.

Obiectivele cercetării: Studiul cadrului legislativ și normativ privind evaluarea imobilului în scopul asigurării; cercetarea cadrului metodologic evaluării imobilelor în scopul asigurării; analiza pieței de asigurare și pieței imobilelor comerciale în municipiul Chișinău, elaborarea raportului de evaluare proprietății comerciale în scopul asigurării din mun. Chișinău.

Metodele aplicate la elaborarea tezei: Metodologia cercetării se bazează pe analiza prevederilor teoretice moderne din economie, evaluarea imobiliară în contextul tranziției la piață, generalizarea materialului statistic și experiența practică folosind metodele de analiză sistematică, logică și statistică, metode matematice, teoria riscurilor.

Rezultatele concrete obținute:

Piața imobiliară din municipiul Chișinău și în special segmentul imobilelor comerciale în prezent sub influența factorilor politici, economici și acutizării în perioada războiului în Ucraina se caracterizează prin scăderea numărului tranzacțiilor și creșterea prețurilor.

Piața asigurărilor este destul de dezvoltată: pe piața asigurărilor în anul 2022 au activat 10 societăți de asigurări licențiate, 46 brokeri de asigurare și 64 agenți de asigurare. Totuși, conform concluziilor Băncii Mondiale cultura corporativă a asigurărilor în Moldova este foarte scăzută, iar asigurătorii se confruntă în mod constant cu lipsa banilor.

Pentru evaluarea proprietății imobiliare în scopul asigurării, localizată în mun. Chișinău, sect. Râșcani, str. Calea Moșilor, 40 au fost determinate:

valoarea de înlocuire reală - 5 102 282 lei sau 259 827 euro;

valoarea de reconstituire totală - 6 626 340 lei sau 337 438 euro

valoarea de piață - 7 731 657 lei sau 393 725 euro.

SUMMARY

to the master thesis "Assessment of commercial real estate"

master's degree gr. EAI-1902M speciality "Evaluation and administration of immovable

Project structure: The work contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 39 titles, 10 annexes, 75 pages of basic text.

Keywords: commercial real estate, commercial real estate market, valuation methods, market value, influence factors.

The aim of the research is to analyze the commercial real estate market, study the methods of assessing commercial properties and use them in the evaluation of a 2-level store in Chisinau city, Rascani sector.

Research objectives: study of basics under national law and International Assessment Standards; analysis of the state and trends of development of the commercial property market, research of methods of evaluation of commercial goods, elaboration of the evaluation report of commercial property located in Chisinau city, Rascani sector, Vasile Badiu street, 11.

Methods applied in the elaboration of the thesis: According to the national legislation for estimating market value, 3 methods are recommended: comparative analysis of sales, income and expenses. According to the International Assessment Standards is recommended as the main method – the income method. The sales comparison method is recommended for verifying the results obtained by the income method. The cost method does not apply.

For the estimation of the market value of the commercial good in gold. Three methods were used: the income method, the sales comparison method and the cost method. The final value of the commercial property assessed was established after the reconciliation of the results obtained and constitutes 9 858 381 lei or 487 872 euro. The market value of 1 sqm is 504 euros.

Concrete results obtained: The real estate market in Chisinau, and in particular the commercial real estate segment currently under the influence of political, economic and acute factors during the Covid-19 pandemic, is characterized by a decrease in the number of transactions and prices.

On the value of the commercial immovable property influences more significantly the economic factors, location, architectural aspect, structure and technical condition of the building.

Three valuation methods were used to determine the market value of commercial property, of which the market value obtained by the cost method is not true due to the use of ICVR developed in

CUPRINS

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCERE..... | 8 |
| 1 ASPECTE TEORETICE ȘI METODOLOGICE PRIVIND ASIGURAREA IMOBILULUI COMERCIAL..... | 9 |
| 1.1 Noțiuni de bază. Necesitatea și rolul asigurării bunurilor imobile..... | 9 |
| 1.2 Cadrul legislativ și normativ privind evaluarea imobilului în scopul asigurării..... | 19 |
| 1.3 Metodele de evaluare a imobilului comercial în scopul asigurării..... | 25 |
| 2 STUDIUL ANALITIC PRIVIND PIAȚA ASIGURĂRILOR ȘI PIAȚA DE OFERTĂ A IMOBILULUI ÎN OR. CHIȘINĂU..... | 30 |
| 2.1 Poziția și dezvoltare a pieței asigurărilor din Republica Moldova..... | 30 |
| 2.2 Procedurade asigurare a bunurilor imobile în Republica Moldova..... | 38 |
| 2.3 Analiza pieței proprietăților comerciale din or. Chișinău..... | 45 |
| 3 RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚII COMERCIALE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU..... | 52 |
| 3.1 Introducere..... | 53 |
| 3.2 Premisele evaluării..... | 54 |
| 3.3 Prezentarea datelor..... | 57 |
| 3.4 Analiza datelor si concluziile..... | 64 |
| 3.5 Abordarea in evaluare..... | 64 |
| 3.6 Reconcilierea si opinia finala asupra valorii | 73 |
| CONCLUZII..... | 75 |
| BIBLIOGRAFIE..... | 77 |
| ANEXE..... | 80 |
| ANEXA 1. Actele cadastrale pentru proprietate comercială evaluată..... | 81 |
| ANEXA 2. Fotografiiile a imobil ului evaluat..... | 86 |
| ANEXA 3. Oferta proprietăților imobiliare comerciale (magazine) către vânzare în or. Chișinău, aprilie 2023..... | 87 |
| ANEXA 4. Proprietățile comerciale analogice..... | 88 |
| ANEXA 5. Indicatorii Băncii Naționale a Moldovei la 20.04. 2023..... | 90 |
| ANEXA 6. Oferta spațiilor comerciale pentru locațiune în orașul Chișinău, aprilie 2023..... | 91 |
| ANEXA 7. Oferta terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale în orașul Chișinău, aprilie 2023..... | 92 |
| ANEXA 8. Extras din ICVR (Culegere 33, tabelul 5)..... | 93 |
| ANEXA 19. Indicii prețurilor la lucrările construcții-montaj pe ramurile economiei naționale pentru perioada anilor 1969-1991..... | 94 |
| ANEXA 10. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj la data evaluării..... | 95 |

ÎNTRUDUCERE

Asigurarea în prezent este una dintre cele mai raționale modalități de a proteja proprietatea sa de apariția consecințelor negative ca urmare a unor daune naturale sau alți factori. Dar, ca orice altă măsură care asigură protecția proprietății, necesită investiții financiare. Pentru ca această măsură să fie benefică pentru proprietarul imobilului este necesară determinarea valorii obiectelor de asigurare.

Actualitatea temei: necătând la situația economică complicată în Republica Moldova, persoanele fizice și juridice totuși recurg la ipotecare bunurilor imobile, care este obligatoriu supusă asigurării, sunt cazuri și asigurării benevolă a bunurilor imobile. Procedura asigurării proprietății imobiliare este însoțită de evaluarea imobilului de evaluatori certificați, care au nevoie în cunoștințe a metodologiei evaluării a imobilelor în scopul asigurării, deoarece cadrul legislativ național nu dispune de recomandări din acest domeniu.

Scopul lucrării: analiza stării actuale a pieței asigurărilor din Republica Moldova, studiul metodelor de evaluare proprietăților imobiliare în scopul asigurării și utilizarea lor în evaluarea unui magazin de 2 nivele din orașul Chișinău, sectorul Râșcani.

Pentru realizarea scopului propus în lucrare s-au stabilit următoarele **obiective** care urmează a fi realizate:

1. Studiul cadrului legislativ și normativ privind evaluarea imobilului în scopul asigurării;
2. Cercetarea cadrului metodologic evaluării imobilelor în scopul asigurării;
3. Analiza pieței de asigurare și pieței imobilelor comerciale în municipiul Chișinău.
4. Evaluarea imobilului comercial în scopul asigurării din mun. Chișinău.

Lucrarea este structurată în trei capitole:

În capitolul 1 „Aspecte teoretice și metodologice privind asigurarea imobilului comercial”, sunt date noțiuni de bază, este determinată necesitatea și rolul asigurării bunurilor imobile, efectuat studiul cadrului legislativ și normativ privind evaluarea imobilului în scopul asigurării, sunt cercetate metodele de evaluare a imobilului în scopul asigurării.

În capitolul 2 „Studiul analitic privind piața asigurării și piața de ofertă a imobilului comercial în mun. Chișinău”, este efectuată analiza pieței de asigurare și pieței imobilelor comerciale în municipiul Chișinău, studiul procesului de asigurare a bunurilor imobile în Republica Moldova.

În capitolul 3 „Raport de evaluare a proprietății comerciale în scopul asigurării” este efectuată estimarea valorii de reconstituire și valorii de piață a bunului imobil comercial supus asigurării din municipiul Chișinău.

Lucrarea dată conține 37 tabele, 17 figuri, 35 surse bibliografice, 10 anexe și este expusă pe 73 pagini.

BIBLIOGRAFIE

1. Legea privind activitatea de asigurare sau de reasigurare nr. 92 din 07 aprilie 2022. În *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2022, nr. 129 -133.
2. Istoricul asigurării. [citată 04.03.2023]. Disponibil:
<https://www.scripgroup.com/afaceri/asigurari/Importanta-asigurarilor72384.php>
3. Ghidul asiguratorului de pe site-ul oficial al Comisiei Naționale a Pieței Financiare [citată 04.03.2023]. Disponibil:
<https://www.cnpf.md/storage/files/files/Ghidul%20Asiguratului.pdf>
4. Codul Civil Al Republicii Moldova, nr.1107 din 06 iunie 2002. În *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2010, nr. 82-86.
5. Legea cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989- XV din 18 aprilie 2002. În *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr. 102.
6. Hotărârea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile Nr.98 din 04 august 2003. În *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr. 177.
7. ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA. Standardele de evaluare a bunurilor. SEV 450 Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVPN). Aprobata: 2021-10-12. Localizare: ANEVAR (București). [citată 05.03.2023]. Disponibil: https://www.anevar.ro/images/_upload/sev-2022-15-decembrie.p
8. Fenomene naturale de risc în Republica Moldova. [citată 05.03.2023]. Disponibil:
<http://www.clima.md/files/CercetareSC/Publicatii/Mediul%20Ambiant%20nr%205%20Octombrie%202005%20Mihailescu%20Boian.pdf>
9. Cutremure de pământ în anii 1977 și 1986 [citată 05.03.2023]. Disponibil:
<https://www.kp.md/daily/27463/4718461/>
10. Inundațiile pe teritoriul Republicii Moldova, [citată 05.03.2023]. Disponibil:
https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/Inundatiile%20pe%20teritoriul%20Republicii%20Moldova.pdf
11. Inundațiile catastrofale din vara anului 2008, [citată 05.03.2023]. Disponibil:
<https://www.google.com/search?q=11.+Inunda%C8%9Biile+catastrofale+din+vara+anului+2008&oq=11.%09Inunda%C8%9Biile+catastrofale+din+vara+anului+2008&aqs=chrome..69i57j33i160.976j0j15&sourceid=chrome&ie=UTF-8>

12. Constituția Republicii Moldova din 29 iulie 1994. În *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1994, nr. 1.
13. Evaluarea imobilului în scopul asigurării [citată 16.03.2023]. Disponibil: <http://cons-s.ru/analytics/articles/79>
14. Particularitățile evaluării imobilului în scopul asigurării. [citată 16.03.2023]. Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-nedvizhimosti-dlya-tseley-strahovaniya-v-sovremennyh-usloviyah/viewer>
15. Raportul Comisiei Naționale a Pieței Financiare pentru anul 2022. [citată 18.03.2023]. Disponibil: https://www.cnpf.md/storage/files/files/RA%202021%20final%203105_2022.pdf
16. Piața de asigurări În Moldova [citată 18.03.2023]. Disponibil: <https://ionita.md/2022/04/03/047-analize-economice-piata-de-asigurari/>
17. Indicatori de bază ai companiilor de asigurare din Republica în anii 2018-2022. [citată 10.04.2023]. <https://www.cnpf.md/>
18. Asigurare ipotecară. [citată 04.03.2023]. Disponibil: <https://www.banki.ru/news/daytheme/?id=10975677>
19. Poziția și dezvoltare a pieței asigurărilor din Republica Moldova. [citată 10.04.2023]. Disponibil: <https://irek.ase.md/xmlui/bitstream/handle/123456789/2320/Tatiana%20Dziube%C8%9Bca%20ia%20Natalia%20Costova%20ec%203%202022.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
20. Companii de asigurare. [citată 11.04.2023]. Disponibil: [citată 04.03.2023]. Disponibil: <https://rca.md/ru/blog/rca-insurance-ru/companii-asigurare-moldova-ru/>
21. Prime brute subscrise pe clase de asigurări. [citată 12.04.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_25%20FIN/FIN010200.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
22. Despăgubiri și indemnizații de asigurare plătite pe clase de asigurări. [citată 12.04.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_25%20FIN/FIN010300.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
23. Informație despre activitatea companiei de asigurare ACORD GRUP SA. [citată 13.04.2023]. Disponibil: <https://acordgrup.md/>

24. Indicatori de bază companiei de asigurare ACORD GRUP SA. [citată 13.04.2023].
Disponibil: <https://www.cnpf.md/ro/indicatori-si-raportari-specializate-6437.html>
25. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastrul bunurilor imobile. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. [citată 14.04.2023]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
26. Starea pieței comerciale în mun. Chișinău. [citată 14.04.2023]. Disponibil: <https://point.md/ru/novosti/ekonomika/sobytiia-v-strane-otrazilis-na-rynke-kommercheskoi-nedvizhimosti/>
27. Curs valutar, rata de bază, [citată 20.04.2023]. Disponibil: <https://bnm.md/>
28. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 103 Raportarea evaluării. Aprobata: 2011-28-09. Localizare: ANEVAR (București)
29. FONDUL NAȚIONAL DE DATE GEOSPĂȚIALE. Informația cu privire la amplasarea proprietății comerciale evaluate. [citată 20.04.2023]. Disponibil: <https://geoportal.md/>
30. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastrul bunurilor imobile. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. [citată 20.04.2023]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
31. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastrul bunurilor imobile. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. [citată 20.04.2023]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
32. Informații despre municipiul Chișinău [citată 21.04.2023]. Disponibil: <https://www.chisinau.md/ro/istoria-sectorului-riscani-20457.html>
33. Informația despre sectorul Râșcani [citată 21.04.2023]. Disponibil: <https://www.chisinau.md/ro/istoria-sectorului-riscani-20457.html>
34. localizarea obiectului evaluării în zona [citată 21.04.2023]. Disponibil: https://www.google.com/maps/place/Strada+Calea+Mo%C5%9Filor+40,+Chi%C8%99in%C4%83u+2059,+Moldova/@47.0396265,28.8421369,17z/data=!3m1!4b1!4m6!3m5!1s0x40c97c5327c703ab:0xdaf57a69d99b6ab7!8m2!3d47.0396265!4d28.8447118!16s%
35. Codul Fiscal: nr. 1163 din 24 aprilie 1997. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1997, nr. 62 art. 552.