



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA CENTRULUI DE FITNESS DIN
MUN. CHIȘINĂU**

Student:

Cuțaev Romina

Coordonator:

**Sanduța Tatiana
conf.univ., dr.**

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE	
1 BAZELE TEORETICE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA CENTRULUI DE FITNESS	
1.1 Noțiuni de bază și rolul fitnessului pentru sănătatea cetățenilor Republicii Moldova.....	
1.2 Cadrul legislativ și normativ, care reglementează activitatea centrelor de fitness în Republica Moldova	
1.3 Metodele de evaluare a centrelor de fitness	
2 STUDIUL ANALITIC PIEȚEI DE SERVICII FITNESS ÎN MUN. CHIȘINĂU	
2.1 Piața serviciilor fitness în mun. Chișinău	
2.2 Analiza factorilor de influență asupra valorii centrelor de fitness	
2.3 Analiza pieței imobilului comercial în mun. Chișinău	
3 EVALUAREA CENTRULUI DE FITNESS AMPLASAT ÎN MUN. CHIȘINĂU, SECT. BOTANICA, BD. DACIA 31/1	
3.1 Analiza imobilului evaluat	
3.2 Estimarea valorii de piață a centrului de fitness.....	
3.3 Determinarea valorii finale a proprietății evaluate	
CONCLUZII	
BIBLIOGRAFIE	
ANEXE	
ANEXA 1. Actele cadastrale pentru imobilului evaluat	
ANEXA 2. Pozele a imobilului evaluat	
ANEXA 3. Oferta proprietăților comerciale spre vânzare în orașul Chișinău, aprilie 2023.....	
ANEXA 4. Caracteristica proprietăților comerciale analogice	
ANEXA 5. Oferta spațiilor comerciale spre chirie în orașul Chișinău, aprilie 2023.....	
ANEXA 6. Indicatorii Băncii Naționale a Moldovei la 25.04.2023	
ANEXA 7. Oferta terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale în orașul Chișinău, aprilie 2023	
ANEXA 8. Caracteristica terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale analogice.....	
ANEXA 9. Extras din ICVR.....	
ANEXA 10. Indicii prețurilor la lucrările construcții-montaj pe ramurile economiei naționale pentru perioada anilor 1969-1991	
ANEXA 11. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții-montaj la data evaluării	

					UTM 731.5 004 ME									
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Evaluarea centrului de fitness din mun. Chișinău									
Elaborat		Cuțaev R.		19.05.23						<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>	<i>9</i>	<i>63</i>
Coordonator		Sanduța T.		19.05.23										
Consultant														
Contr. norm.		Jitari L.								UTM FCGC EDI – 1904				
Aprobat		Albu S.												

RE
ZU
M
AT
la
pro
iect
de
lice
nță
„E
val
uar
ea
cen
tru
lui
de
fitn
ess
din
mu
n.
Ch
ișin
ău
”
a
stu
de
nte
i
gr.
ED

I -1904 specialității „Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului”

Cuțaev Romina

Structura proiectului: Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 33 titluri, 11 anexe, 63 pagini.

Cuvinte-cheie: proprietate comercială, abordări și metode de evaluare, procesul de evaluare, valoarea de piață, complexe sportive, bunuri imobile recreaționale.

Scopul cercetării constă în identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație recreațională, studiul metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare (centrele de fitness) și utilizarea metodelor cercetate în evaluarea unui centru de fitness, amplasat în orașul Chișinău.

Obiectivele cercetării presupun clasificarea unităților comerciale și celor recreaționale cu amănuntul (centre de fitness); analiza pieței bunurilor imobile în mun. Chișinău; cercetarea aspectelor metodologice de estimare a valorii de piață a bunurilor imobile comerciale; estimarea valorii de piață a centrului de fitness din orașul 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.

Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile pentru evaluarea bunurilor imobile cu destinație comercială recomandă de aplicat metodele: analizei comparative a vânzărilor, veniturilor și cheltuielilor.

Rezultatele concrete obținute: Piața imobiliară din minicipiul 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.

Pentru evaluarea proprietății imobiliare , localizată în mun. Chișinău, sect. Botanica, Bd. Dacia 31/1, a fost determinată valoarea de piață 72 561 422 LEI sau 3 668 591 EURO.

SUMMARY

To the license project „Evaluation of the commercial real estate from Chisinau town”

Of the student gr. EDI-1904 specialty „Evaluation and Development of Real Estate”

Cuțaev Romina

Project structure: The paper contains notations in Romanian and English, content, introduction, three chapters, general conclusion and recommendations bibliography of 33 titles, 11 annexes and 63 pages.

Keywords: commercial property, approaches and methods of evaluation, evaluation process, market value, sports complexes, recreational real estate.

The purpose of the research: consist in identifying the particularities of the evaluation of recreational real estate and using the researched methods in the evaluation of a leisure object, located in the Chișinău city.

The research objectives: include the classification of retail units and recreational (fitness club) ,analysis of the real estate (fitness club) in Chișinău, researching the methodological aspects of estimating the value of commercial real estate, estimating the fitness club value in Chișinău.

The methods applied to the development of the thesis: The research methodology is based on the analysis of modern theoretical provisions in the economy, the real estate evaluation in the context of the transition to the market, the generalization of the statistical material and the practical experience using the methods of systematic, logical and statistical analysis, mathematical methods, risk theory.

The provisional regulation on the valuation of real estate for the valuation of commercial real estate recommends applying the following methods: comparative analysis of sales, income and expenses approach.

Concrete results obtained:The real estate market in the municipality of Chisinau, and especially the commercial real estate segment, currently under the influence of political, economic factors and the exacerbation during the war in Ukraine, is characterized by a decrease in the number of transactions and an increase in prices.

For the evaluation of real estate, located in the municipality of Chisinau, sect. Botanica, Bd. Dacia 31/1, the market value was determined - 72 561 422 LEI sau 3 668 591 EURO.euros.

INTRODUCERE

Domeniul construcțiilor afectează societatea sub toate aspectele ei: economic, social, ecologic, politic, cultural și estetic, tot ce este legat de acesta contribuind la dezvoltarea economică și la produsul intern brut.

Astfel, piața imobiliară reprezintă un sistem de relații juridice, economice, organizaționale și culturale între subiecții pieței imobiliare cu scopul de creare, distribuție, tranzacționare a proprietăților de consum ale bunurilor imobile, cât și a drepturilor și obligațiilor ce decurg din proprietatea asupra bunurilor imobile.[1]

Serviciile sportive și de sănătate sunt planul în care funcția socială a statului, interesele comerciale ale afacerilor în raport cu rentabilitatea proprie și eficiența resurselor de muncă, precum și nevoile actuale ale populației de îmbunătățire a calității vieții, se intersectează îndeaproape. Toate acestea împreună ar trebui să devină baza funcționării tuturor celorlalte patru sectoare ale economiei.

Și în acest sens, sectorul sport și sănătate al economiei devine un factor important în stimularea tuturor participanților pe piață la interacțiune, ținând cont de interesele publice și economice reciproce.

Există multe moduri diferite de a menține sănătatea fizică. Unii oameni aleg să mănânce alimente sănătoase și să facă exerciții fizice în mod regulat, în timp ce alții se pot concentra pe obținerea unui somn suficient sau pe gestionarea stresului. De aceea, în zilele noastre cuvântul „FITNESS” a devenit atât de popular și familiar tuturor. Acum este la modă să fii client al unui club de fitness de prestigiu, acesta este un loc în care nu doar mergem pentru sport, ci și comunicăm, facem cunoștințe noi și ne încărcăm de energie pozitivă.

Serviciile sportive și de sănătate sunt de fapt servicii de cultură fizică și sport, adică legate de furnizarea de exerciții fizice și sport în scopul recuperării și dezvoltării fizice, într-o varietate de forme organizaționale. Cu alte cuvinte, este o parte a industriei „cultură fizică și sport”, care produce servicii sportive și recreative vândute pe piață, sau sectorul economiei în care serviciile sportive și recreative acționează ca un produs. Acest lucru a contribuit la apariția unor noi segmente ale pieței imobiliare, printre care se numără și piața facilităților sportive și de recreere, inclusiv fitness cluburi.

Astăzi, în Republica Moldova, acest segment al pieței începe să crească considerabil, surprinzând în fiecare an prin varietate și amploare a serviciilor. Facilitățile sportive și recreative sunt la mare căutare pe piață, deoarece la nivel de republică este popular dezvoltarea unui stil de viață sănătos.

Un număr semnificativ de centre care oferă servicii în domeniul serviciilor sportive și recreative operează în prezent pe piața orașului Chișinău. Acestea diferă prin gama de servicii oferite, suprafața spațiilor ocupate, calificarea personalului, furnizarea de echipamente sportive etc.

Prin urmare, putem vorbi despre un nivel ridicat de saturație a acestei piețe regionale. Astfel, tema lucrării este una relevantă și, desigur, **actualitatea** este determinată de piața în curs de dezvoltare și de necesitatea studierii fundamentelor metodologice pentru evaluarea acestor obiecte.

Scopul cercetării constă în identificarea particularităților evaluării bunurilor imobile cu destinație recreațională, studiul metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare (centrelor de fitness) și utilizarea metodelor cercetate în evaluarea unui centru de fitness, amplasat în orașul Chișinău.

Obiectivele care contribuie la îndeplinirea scopului sunt:

- Studiul cadrului legislativ și normativ, care reglementează activitatea centrelor de fitness în Republica Moldova;

- Studiul metodele de evaluare a centrelor de fitness;
- Analiza factorilor de influență asupra valorii centrelor de fitness;
- Analiza pieței serviciilor fitness în mun. Chișinău;
- Evaluarea centrului de fitness amplasat în mun. Chișinău.

Teza de licență este structurată în trei capitole, a căror conținut este prezentat în continuare în mod succint:

Primul capitol „Bazele teoretice și metodologice privind evaluarea centrului de fitness” reprezintă principalele concepte: servicii de fitness, activități de fitness, facilități de fitness, legislație și reglementări care reglementează activitățile instituțiilor sportive și recreative din Republica Moldova, studiindu-se și metodele de evaluare a centrelor de fitness.

Al doilea capitol „Studiul analitic pieței de servicii fitness în mun. Chișinău” oferă clasificarea cluburilor de fitness, o analiză a pieței serviciilor de fitness, determinarea factorilor care afectează costul acestora pe piață, de asemenea, s-a analizat piața spațiilor comerciale din municipiul Chișinău.

În al treilea capitol „Evaluarea centrului de fitness amplasat în mun. Chișinău, sect. Botanica, bd. Dacia 31/1” a fost identificat și descris obiectul evaluării, determinată valoarea de piață a acestuia și costul final al clubului de fitness evaluat.

În finalul acestei lucrări sunt expuse concluziile și recomandările referitoare la domeniul de cercetare și sunt prezente anexele și alte informații ce au contribuit la elaborarea tezei de licență.

Lucrarea conține 31 de tabele, 16 figuri, 11 anexe, 33 de surse bibliografice și este prezentată pe 63 de pagini.

BIBLIOGRFIE

1. LEȘAN, A. *Dezvoltarea pieței imobiliare a republicii moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare*. Chișinău, Editura Tehnica-UTM, 2021.
2. STRATULAT, S., BUDEVICI-PIIU, A., DORGAN, V. *Istoria dezvoltării fitnessului ca formă de activitate motrice a populației*. Chișinău, Editura USEFS, 2020.
3. GOST R 56644-2015 *Servicii către populație. Servicii de fitness. Cerințe generale* din 01.01.2016.

4. LEVCENKO, G.N., ZAITSEV, O.S., GARTSEV, A.V. *Aspecte economice de îmbunătățire a bazei materiale și tehnice a industriei „Cultură fizică și sport” în stadiul actual al dezvoltării acesteia / Articol științific. - „Cercetare actuală” 2020. Nr. 14.*
5. UNGUREANU, A., *Menținerea condiției fizice a studenților prin practicarea activității motrice pe aparate și instalații de fitness. În: „Probleme actuale privind perfecționarea sistemului de învățământ în domeniul culturii fizice”:* Conferința Științifică Internațională. Chișinău, Editura USEFS, 2014, pp. 75-79.
6. LUCA, A., *Fitness și aerobic.* Iași, Editura Fundației Altius, 2002.
7. DORGAN, V., *Culturism. Ghid metodic.* Chișinău, Editura USEFS, 2017, 264 p.
8. LEGE Nr. 330 din 25-03-1999 cu privire la cultura fizică și sport.
9. SNiP 2.08.02-89* Norme și reguli de construcții clădiri și facilități publice. Data introducerii 1990-01-01.
10. CEBANU, S., FRIPTULEAC, G., BĂBĂLĂU, V., ȘTEFANEȚ, G. *Cerințe igienice către sistematizarea și exploatarea edificiilor de cultură fizică și sport.* Chișinău, 2020.
11. Hotărârea guvernului Republicii Moldova Nr. 958 din 04.08.2003 cu privire la aprobarea regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Monitorul Oficial, nr. 177 art Nr:1006 din 15.08.2003
12. BUZU, O., MATCOV, A. *Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practic,* Chișinău, 2003.
13. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18.04.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova, nr. 102 din 16.07.2002
14. ALBU, S., ALBU, I., „Piața imobiliară” Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare, Chișinău, Editura Tehnica- UTM, 2014.
15. ALBU, S., ALBU I. *Evaluarea patrimoniului,* Chișinău, 2009.
16. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile , Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958 din 4 august 2003, M.O. al R.M. NR. 82-86 din 01.03.2019
17. Standardele Europene de Evaluare , TEGoVA
18. Definiția sport [citată 05.03.2023]. Disponibil: <https://dexonline.ro/definitie/sport>
19. Experiment social [citată 05.03.2023]. Disponibil: <https://consulting.md/rom/statistici-si-publicatii/infografic-cat-sport-se-face-in-moldova>
20. Statistica facilități sportive și de recreere, Republica Moldova [citată 05.03.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/30%20Statistica%20sociala/30%20Statistica%20sociala_10%20CUL_CUL020/CUL020100.px/table/tableViewLayout1/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802
21. Curs valutar [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://www.bnm.md/>

22. Poziționarea centrelor de fitness [citată 05.04.2023]. Disponibil: <https://www.google.com/maps/search/fitness/@47.03288,28.8431987,13z?hl=ru>
23. Factori de influență asupra valorii spațiului comercial [citată 05.04.2023]. Disponibil: <http://realdealer.ru/zametki-rieltora/factoryi-vliyayushhie-na-stoimost-kommercheskoy-nedvizhimosti.html>
24. Factori de influență asupra valorii spațiului comercial [citată 05.04.2023]. Disponibil: <https://neagent.org.ua/stati/chetyre-faktora-vliyayuschih-na-stoimost-kommercheskoi-nedvizhimosti.php>
25. Factori ce influențează participarea în sport și recreerea fizică [citată 05.04.2023]. Disponibil: <https://www.scrigroup.com/sanatate/sport/430/LOCUL-FITNESSULUI-IN-STIINTA-S64913.php>
26. Obiect analog 1, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://999.md/ro/81873230>
27. Obiect analog 2, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://proimobil.md/spatii-comerciale-in-chisinau/vanzare-chisinau-centru-m-kogalniceanu-95229>
28. Obiect analog 3, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://999.md/ro/54327596>
29. Teren analog 1, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://999.md/ru/80550269>
30. Teren analog 2, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://999.md/ru/79964401>
31. Teren analog 3, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://999.md/ru/76888628>
32. Amplasarea obiectelor, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <http://www.geoportal.md/>
33. Datele Tranzacțiilor, [citată 25.04.2023]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/>