



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**ORGANIZAREA PROCESULUI DE DEVELOPMENT A  
RESTAURANTULUI „DACIA” ÎN VEDEREA SPORIRII  
VALORII**

**Student:**

**Rosfinschii  
Natalia**

**Coordonator:**

**Albu Ion**

**Conf.univ.dr.**

**Chișinău, 2024**

## REZUMAT

*Rosfinschii Natalia*

la teza de master cu tema: ORGANIZAREA PROCESULUI DE DEVELOPMENT A RESTAURANTULUI „DACIA” ÎN VEDEREA SPORIRII VALORII

Teza de master a fost realizată de către studenta grupei EAI-2202M, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Rosfinschii Natalia.

**Actualitatea temei:** actualmente activitățile legate de organizarea și prestarea serviciilor în domeniul alimentației publice ocupă unul dintre locurile de frunte în sectorul serviciilor. Afacerile HoReC prin intermediul restaurantelor din Republica Moldova crește anual cu aproximativ 10%, iar volumul operațiunilor efectuate de entitățile economice din domeniul ne permite să constatăm că întreprinderile de alimentație publică fac parte din cel mai important sector al economiei țării. Activitatea antreprenorială în alimentația publică se bazează pe satisfacerea nevoii biologice de hrană a oamenilor, astfel încât relevanța subiectului cercetat este dificil de supraestimat.

Prezenta lucrare îmbina cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de studiul de fezabilitate a proiectelor de dezvoltare imobiliară și evaluarea clădirii restaurantului „Dacia” ca rezultat al developmentului.

**Scopul tezei de master:** este de a studia oportunitățile de dezvoltare a afacerii de restaurante și sporire a valorii acestuia în baza informației Restaurant „Dacia” SRL.

Pentru atingerea scopului, au fost formulate și realizate următoarele **sarcini**:

1. Studiul aspectelor conceptuale privind dezvoltarea și evaluarea restaurantelor;
2. Analiza domeniului de activitate – alimentație publică;
3. Analiza situației financiare a restaurantului „Dacia” SRL;
4. Analiza perspectivelor de dezvoltare a restaurantului „Dacia” SRL;
5. Studiul de fezabilitate a proiectului de developmentului a restaurantului „Dacia” SRL;
6. Evaluarea restaurantului „Dacia” SRL ca rezultat al developmentului.

**Cuvinte cheie:** alimentație publică, studiul de fezabilitate, analiză economică financiară, analiza pieței imobiliare.

**Structura lucrării:** În introducere este argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului. Este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile cercetării.

**Capitolul I**, „ASPECTE CONCEPTUALE PRIVIND DEZVOLTAREA ȘI EVALUAREA RESTAURANTELOR”, ce conține aspecte teoretice privind istoricul, factori de influență asupra afacerilor din domeniul alimentației publice, respectiv clasificarea și cerințele față de restaurante.

**Capitolul II**, „ANALIZA DOMENIULUI DE ACTIVITATE – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ” – este prezentată o analiză.

**Capitolul III**, „DEVELOPMENTUL ȘI VALOAREA RESTAURANTULUI „DACIA” SRL, DIN OR. CHIȘINĂU”, conține studiul de fezabilitate privind dezvoltarea restaurantului „Dacia” și determinarea valorii de piață.

Teza de master conține un volum de 66 pagini, 27 tabele, 28 figuri, 31 de surse bibliografice și 5 anexe.

## **SUMMARY**

Rosfinchii Natalia

for the master's thesis with the theme: ORGANIZATION OF THE DEVELOPMENT PROCESS OF THE "DACIA" RESTAURANT IN VIEW OF INCREASE OF VALUE

The master's thesis was carried out by the student of the EAI-2202M group, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre of the Technical University of Moldova, Natalia Rosfinschii.

The actuality of the topic: currently the activities related to the organization and provision of services in the field of public catering occupy one of the leading places in the service sector. HoReC business through restaurants in the Republic of Moldova increases annually by approximately 10%, and the volume of operations performed by economic entities in the field allows us to state that catering enterprises are part of the most important sector of the country's economy. Entrepreneurial activity in public food is based on satisfying people's biological need for food, so the relevance of the researched topic is difficult to overestimate.

The present paper combines the theoretical knowledge with the practical knowledge related to the feasibility study of real estate development projects and the evaluation of the "Dacia" restaurant building as a result of the development.

The purpose of the master's thesis: is to study the opportunities for developing the restaurant business and increasing its value based on the information of Restaurant "Dacia" SRL.

To achieve the goal, the following tasks were formulated and carried out:

1. The study of conceptual aspects regarding the development and evaluation of restaurants;
2. Analysis of the field of activity – public catering;
3. Analysis of the financial situation of the "Dacia" SRL restaurant;
4. Analysis of the development prospects of the "Dacia" SRL restaurant;
5. Feasibility study of the development project of the "Dacia" SRL restaurant;
6. Evaluation of the restaurant "Dacia" SRL as a result of the development.

Keywords: public catering, feasibility study, financial economic analysis, real estate market analysis.

The structure of the paper: In the introduction, the actuality of the research theme, the necessity and the importance of the study are argued. The aim is formulated and the tasks of the research are established.

Chapter I, "CONCEPTUAL ASPECTS REGARDING THE DEVELOPMENT AND EVALUATION OF RESTAURANTS", which contains theoretical aspects regarding the history, influencing factors on businesses in the field of public catering, respectively the classification and requirements for restaurants.

Chapter II, "ANALYSIS OF THE FIELD OF ACTIVITY - PUBLIC SUPPLY" - an analysis is presented.

Chapter III, "THE DEVELOPMENT AND VALUE OF THE RESTAURANT "DACIA" SRL, FROM OR. CHIȘINĂU", contains the feasibility study regarding the development of the "Dacia" restaurant and the determination of the market value.

The master's thesis contains a volume of 66 pages, 27 tables, 28 figures, 31 bibliographic sources and 5 appendices.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b>	7
<b>1. ASPECTE CONCEPTUALE PRIVIND DEZVOLTAREA ȘI EVALUAREA RESTAURANTELOR</b>	8
1.1 Istoric, concepte și definiții privind entitățile din catering. Factorii de influență asupra afacerilor de catering	8
1.2 Factorii de influență asupra valorii afacerilor de alimentație publică	16
1.3 Clasificarea și cerințele față de entitățile economice – restaurante	22
<b>2. ANALIZA DOMENIULUI DE ACTIVITATE – ALIMENTAȚIE PUBLICĂ.</b>	29
2.1 Analiza concurenților, tranzacțiilor și ofertelor din domeniu	29
2.2 Analiza situației financiare a restaurantului „Dacia” SRL	35
2.3 Analiza perspectivelor de dezvoltare a restaurantului „Dacia” SRL	43
<b>3. DEVELOPMENTUL ȘI VALOAREA RESTAURANTULUI „DACIA” SRL, DIN OR. CHIȘINĂU.</b>	47
3.1 Obiectul evaluării - restaurantul „Dacia” SRL, descriere și caracteristici	47
3.2 Studiul de fezabilitate a proiectului de dezvoltarea a restaurantului „Dacia” SRL	52
3.3 Evaluarea restaurantului „Dacia” SRL ca rezultat al dezvoltării	59
<b>CONCLUZII</b>	67
<b>BIBLIOGRAFIE</b>	69
<b>ANEXE:</b>	71
Anexa 1. Informație mactoeconomică folosită în calcule	71
Anexa 2. Extras din dosarul cadastral, restaurant Doina	73
Anexa 3. Copia contractului de locațiune nr. 01/12/-16	84
Anexa 4. Oferte locațiune și vânzare obiecte analogice – alimentație publică	89
Anexa 5. Imaginile obiectului evaluării restaurant Dacia	104

					<b>UTM 073.1 004 ME</b>					
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Organizarea procesului de development a restaurantului „Dacia” în vederea sporirii valorii	<i>Litera</i>		<i>Coala</i>		<i>Coli</i>
Elaborat		Rosfinschi N.						6		
Coordonator		Albu Ion								
Consultant		Albu Ion								
Contr. norm.										
Aprobat		Albu Sv.					UTM FCGC EAI-2202M			

## INTRODUCERE

Activitățile legate de organizarea și prestarea serviciilor de alimentație publică ocupă unul dintre locurile de frunte în sectorul serviciilor. Afacerea restaurantelor din Republica Moldova crește cu aproximativ 10% pe an. Volumul impresionant al operațiunilor efectuate de entitățile economice din domeniul alimentație publice ne permite să constatăm că întreprinderile de alimentație publică fac parte din cel mai important sector al economiei Republicii Moldova. Activitatea antreprenorială în alimentația publică se bazează pe satisfacerea nevoii biologice de hrană a oamenilor, astfel încât relevanța subiectului cercetat este dificil de supraestimat.

**Scopul** tezei de master este de a studia oportunitățile de dezvoltare a afacerii de restaurante și sporire a valorii acestuia. În conformitate cu scopul stabilit, au fost fixate pentru realizare următoarele sarcini:

1. Studiul aspectelor conceptuale privind dezvoltarea și evaluarea restaurantelor;
2. Analiza domeniului de activitate – alimentație publică;
3. Analiza situației financiare a restaurantului „Dacia” SRL;
4. Analiza perspectivelor de dezvoltare a restaurantului „Dacia” SRL;
5. Studiul de fezabilitate a proiectului de dezvoltării a restaurantului „Dacia” SRL;
6. Evaluarea restaurantului „Dacia” SRL ca rezultat al dezvoltării.

Bază teoretică a cercetării efectuate la tema tezei de masterat „*Organizarea procesului de dezvoltare a restaurantului „Dacia” în vederea sporirii valorii*” o constituie materiale din publicații periodice, conferințe științifice și practice privind domeniul vizat și datele statistice oferite de Biroul Național de Statistică și Direcția Generală Comerț, Alimentație Publică și Prestări Servicii.

Metodele folosite în procesul cercetării: deducția, analiza, analiza comparativă, metoda comparativă a vânzărilor, metoda costurilor, metoda veniturilor și altele.

La elaborarea tezei de master sub aspect practic s-au folosit raportul privind rezultatele financiare a restaurantului „Dacia”, din mun. Chișinău, date din dosarul cadastral al entității economice evaluate.

Structural, teza de master corespunde ghidului și constă din: introducere, trei capitole, concluzii, bibliografie și anexe.

## BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil nr.1107-XV din 06/06/2002 // Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr.82-86 din 02/06/2002
2. Svetlana ALBU, Ion ALBU. Piața imobiliară: Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 144 p.
3. Svetlana ALBU, Ion ALBU, Liubovi USTUROI. Management investițional (în construcții). Chișinău Editura Tehnica-UTM, 2016 ISBN 978-9975-45-447-6.
4. Ion ALBU, Svetlana ALBU. Evaluarea tehnică a construcțiilor. Curs de prelegeri. - Chișinău: Tehnica-UTM, 2020- 336 p.
5. Svetlana ALBU, Ion ALBU. Evaluarea patrimoniului. Ch.: „Tehnica-Info”, 2009 (tipogr. Iași). 271p.
6. Istoria afacerilor cu restaurante. [accesat la 14.02.2024]. Disponibil: <https://trustholod.ru/collection/istoriya%20restorannogo%20biznesa/>
7. Evoluția și tendințe de dezvoltare ale alimentației publice în Republica Moldova. [accesat la 14.02.2024]. Disponibil: [www.efaidnbmnnnibpcajpcgclclefindmkaj/https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag\\_file/331-336.pdf](http://www.efaidnbmnnnibpcajpcgclclefindmkaj/https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/331-336.pdf)
8. Clasificarea companiilor din Republica Moldova după activități. [accesat la 18.02.2024]. Disponibil: <https://md.kompass.com/buy-company-list/>
9. Dezvoltarea afacerilor din domeniul alimentației publice prin intermediul restaurantelor. [accesat la 20.02.2024]. Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/razvitie-restorannogo-biznesa-i-metody-ego-prodvizheniya/viewer>
10. Как будет развиваться ресторанный бизнес в новых условиях. [accesat la 01.03.2024]. Disponibil: <https://restoplace.cc/blog/razvitie-v-krizis>
11. Тенденции развития ресторанного бизнеса в странах европы. [accesat la 05.03.2024]. Disponibil: [https://tourlib.net/statti\\_tourism/moldavskaya.htm](https://tourlib.net/statti_tourism/moldavskaya.htm)
12. Как выживать в кризис. [accesat la 05.03.2024]. Disponibil: <https://restoplace.cc/blog/razvitie-v-krizis>
13. O insulă nelocuită numită HoReCa. [accesat la 07.03.2024]. Disponibil: <https://pavelzingan.md/serghei-grigor-o-insula-nelocuita-numita-horeca/new/new/>
14. Управление ресторанным бизнесом. [accesat la 07.03.2024]. Disponibil: <https://other.refmag.ru/done/1/k/napravleniya-razvitiya-restorannogo-biznesa.htm>
15. Factorii externi de influență a prețurilor la produsele alimentare. [accesat la 07.03.2024]. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/factorii-externi-de-influenta-preturilor-la-produsele-alimentare-0>
16. Asigurarea competitivității întreprinderilor din alimentația publică. [accesat la 07.03.2024]. Disponibil: [http://www.cnaa.md/files/theses/2020/56291/olga\\_tabunscic\\_abstract.pdf](http://www.cnaa.md/files/theses/2020/56291/olga_tabunscic_abstract.pdf)

17. HOTĂRÂRE Nr. 643 din 27-05-2003 cu privire la aprobarea Normelor metodologice și criteriilor de clasificare a structurilor de primire turistică cu funcțiuni de cazare și de servire a mesei. Publicat: 06-06-2003 în Monitorul Oficial Nr. 99-103 art. 680. [accesat la 10.03.2024]. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=113596&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=113596&lang=ro)
18. Характеристики категоризации ресторанов. [accesat la 07.03.2024]. Disponibil: <https://pomodorobrand.top/stati/typy-restoranov-i-chto-nuzhno-o-nih-znat>
19. Cele mai bune restaurante din Chișinău. [accesat la 07.03.2024]. Disponibil: <https://bani.md/cele-mai-bune-restaurante-din-chisinau/>
20. Restaurante Chișinău. [accesat la 07.03.2024]. Disponibil: <https://www.resto.md/ro/botanica?start=30>
21. Locația restaurantelor din sectorul Botanica, mun. Chișinău. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: <https://www.google.com/search?q=restaurante+botanica>
22. Strategia politicii monetare a Băncii Naționale a Moldovei pe termen mediu. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/tipuri-de-publicatii/strategia-politicii-monetare-bancii-nationale-moldovei>
23. Rata inflației în Republica Moldova. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: [https://www.bnm.md/files/RI\\_Februarie\\_2023%20ISBN\\_1.pdf](https://www.bnm.md/files/RI_Februarie_2023%20ISBN_1.pdf); <https://www.bnm.md/>
24. Date statistice din Registrul de stat al unităților de drept în profil administrativ-teritorial. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/rsud-raion>
25. Agența Servicii Publice Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:2931011798700228#>
26. Venituri din Vanzari și Profit Net din activitatea restaurantului „Dacia”, SRL. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: <https://infobiz.md/1011600017313/societatea-cu-raspundere-limitata-restaurant-dacia>
27. Scade numărul de locuitori în Republica Moldova. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: <https://tvr Moldova.md/article/4e16b110a43f0ab5/scade-numarul-de-locuitori-in-republica-moldova.html>
28. Profilul demografic al municipiului Chișinău. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: <https://www.expert-grup.org/ro/biblioteca/item/2426-profilul-demografic-al-munchi%C8%99in%C4%83u&category=7>
29. Moldova în cifre. Breviar statistic, ediția 2023. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: [https://statistica.gov.md/files/files/publicatii\\_electronice/Moldova\\_in\\_cifre/2023/Moldova\\_cifre\\_rom\\_2023.pdf](https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Moldova_in_cifre/2023/Moldova_cifre_rom_2023.pdf)
30. Sectorul Botanica al mun. Chișinău. [accesat la 20.04.2024]. Disponibil: <https://ro.wikipedia.org/wiki/Botanica>
31. Date ale obiectelor analogice. [www.999.md/ro/](http://www.999.md/ro/)