



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE AMPLASATE ÎN LOCALITĂȚILE URBANE**

**Student:**

**Poștaru Alina**

**Coordonator:**

**Leșan Anna,  
dr., lect. univ.**

**Chișinău, 2024**

**MINISTERUL EDUCAȚIEI ȘI CERCETĂRII AL REPUBLICII MOLDOVA**  
**Universitatea Tehnică a Moldovei**  
**Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru**  
**Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului**

**Admis la susținere**  
**Șef departament I.D.E.I:**  
**Albu Svetlana, prof. univ., dr. hab.**

---

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2024

# **Evaluarea bunurilor imobile comerciale amplasate în localitățile urbane**

**Teză de licență**

**Student:** Poștaru Alina, grupa EDI-2004

**Coordonator:** Leșan Anna, dr. lect. univ.

**Chișinău, 2024**

## REZUMAT

### la teza de licență „Evaluarea bunurilor imobile cu destinație comercială amplasate în localitățile urbane” a studentei gr. EDI-2004, specialitatea „Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului”, Poștaru Alina

Lucrarea de față este o cercetare a bunurilor imobile cu destinație comercială amplasate în localitățile urbane.

**Cuvintele-cheie:** bun imobil comercial, analiza pieței imobilelor comerciale, metoda și abordări de evaluare, valoare de piață, principiile și factorii de influență.

**Scopul lucrării:** Scopul de bază a acestei lucrări constă în studiul metodelor de evaluare a bunurilor imobile comerciale amplasate în zonele urbane, în analiza pieței imobilelor comerciale, precum și utilizarea metodelor în estimarea valorii de piață a bunului imobil cu destinație comercială, mai exact a unei cafenele amplasată în municipiul Chișinău, sectorul Rîșcani.

**Obiectivele cercetării** sunt concepute pentru realizarea scopului principal, incluzând: cercetarea stării și dezvoltarea pieței imobilelor comerciale pe regiuni de dezvoltare, în zonele urbane precum și în municipiul Chișinău, clasificarea bunurilor imobile comerciale, studiul principiilor și a factorilor de influență asupra valorii bunului, studiul metodelor de estimare a valorii de piață a bunurilor comerciale.

**Metodele aplicate la elaborarea tezei.** Pentru estimarea valorii de piață a unui bun imobil conform legislației sunt recomandate și utilizate trei metode de evaluare, și anume: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda venitului și metoda cheltuielilor. Și am constatat că abordarea prin venit este cel mai frecvent folosită pentru evaluarea proprietăților comerciale, deoarece, aceasta se concentrează pe analiza veniturilor pe care proprietatea imobiliară le poate genera în viitor, iar metoda costului nu este recomandată de utilizat, deoarece ne dă valori eronate.

Pentru estimarea valorii de piață a bunului imobil comercial (cafenea), amplasată în municipiul Chișinău au fost utilizate trei metode de evaluare, și anume: metoda venitului, metoda comparației vânzărilor și metoda costului, iar după reconcilierea rezultatelor obținute a fost stabilită valoarea finală a bunului imobil comercial evaluat, constituind 27 372 058 MDL sau 1 445 015 EURO.

**Rezultatele concrete obținute:** piața imobiliară comercială se caracterizează printr-o scădere a numărului de tranzacții și printr-o creștere a prețurilor. Numărul de întreprinderi din Republica Moldova în anul 2022 a fost de 62,6 mii, fiind în creștere cu 2,3 mii față de 2021.

Teza de licență cuprinde introducerea, trei capitole, concluzii generale, bibliografie din 19 surse, 5 anexe, 21 figuri, 19 tabele și 12 formule, iar volumul total al tezei constituie 61 de pagini.

## ADNOTARE

**of the bachelor's thesis "Evaluation of real estate with commercial purpose located in urban localities" of the student gr. EDI-2004, specialty "Evaluation and Development of Real Estate", Poștaru Alina**

The present work is a research of commercial real estate located in urban areas.

**Keywords:** commercial real estate asset, commercial real estate market analysis, valuation method and approaches, market value, principles and influencing factors.

**The purpose of the paper:** The basic purpose of this paper is to study the methods of evaluating commercial real estate located in urban areas, in the analysis of the commercial real estate market, as well as the use of methods in estimating the market value of commercial real estate, more precisely a cafe located in Chisinau, Rîscani sector.

**The objectives** of the research are designed to achieve the main goal, including: research of the state and development of the commercial real estate market by development regions, in urban areas as well as in the municipality of Chisinau, the classification of commercial real estate assets, the study of principles and influencing factors on the value of the asset, the study of methods estimation of the market value of commercial goods.

**The methods applied to the elaboration of the thesis.** In order to estimate the market value of a real estate according to the law, three valuation methods are recommended and used, namely: the comparative sales analysis method, the income method and the expense method. And we have found that the income approach is most commonly used for the valuation of commercial properties because it focuses on analyzing the income that the real estate can generate in the future and the cost method is not recommended to use because it gives us erroneous values.

To estimate the market value of the commercial property (cafe), located in Chisinau, three valuation methods were used, namely: the income method, the sales comparison method and the cost method, and after reconciling the results obtained, the final value of the property was established evaluated commercial real estate, constituting 27 372 058 MDL or 1 445 015 EURO.

Concrete results obtained: the commercial real estate market is characterized by a decrease in the number of transactions and an increase in prices. The number of companies in the Republic of Moldova in 2022 was 62.6 thousand, increasing by 2.3 thousand compared to 2021.

The bachelor's thesis includes the introduction, three chapters, general conclusions, bibliography from 19 sources, 5 annexes, 21 figures, 19 tables and 12 formulas, and the total volume of the thesis is 61 pages.

## CUPRINS

INTRODUCERE.....	10
<b>1. ASPECTE GENERALE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE</b> .....	<b>12</b>
1.1. Noțiuni de bază și specificul bunului imobil comercial ca obiect al evaluării .....	12
1.2. Clasificarea bunurilor imobile comerciale .....	14
1.3. Principiile și factorii de influență asupra valorii bunurilor comerciale .....	22
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE .....</b>	<b>28</b>
2.1. Analiza pieței bunurilor comerciale pe regiuni de dezvoltare din Republica Moldova.....	28
2.2. Analiza pieței bunurilor comerciale din municipiul Chișinău. ....	40
2.3. Metodele și abordările aplicate pentru estimarea valorii de piață a bunurilor imobile comerciale .....	45
<b>3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL- CAFENEA, AMPLASATĂ ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU, SECTORUL RÎȘCANI, STR. IERUSALIM, 7 .....</b>	<b>54</b>
3.1. Indetificarea și descrierea obiectului evaluat.....	54
3.2. Estimarea valorii de piață a bunului imobil.....	56
3.3. Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale .....	68
<b>CONCLUZII.....</b>	<b>71</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXE .....</b>	<b>74</b>
ANEXA 1. Acte cadastrale ale obiectului evaluat .....	75
ANEXA 2. Fotografiile obiectului evaluat (cafenea).....	93
ANEXA 3. Informația Băncii Naționale a Moldovei la 06.05.2024.....	99
ANEXA 4. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții – montaj pe ramurile economiei naționale pentru anii 1969-1991 .....	100
ANEXA 5. Obiectele analogice utilizate în determinarea valorii de piață a bunului imobil evaluat .....	101
ANEXA 6. Ofertele cu bunurile imobile comerciale pentru fiecare Regiune de Dezvoltare din Republica Moldova.....	103
ANEXA 7. Ofertele cu bunurile imobile comerciale pentru municipiul Chișinău.....	108

					<b>UTM 731.5 006 ME</b>						
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnat</i>	<i>Data</i>	<b>Evaluarea bunurilor imobile comerciale amplasate în localitățile urbane</b>			<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>	
Elaborat	A. Postaru									9	
Conducător	A. Leșan										
Consultant											
Contr. norm.											
Aprobat					<b>UTM, FCGC, EDI-2004</b>						



- cercetarea pieței imobiliare pe regiuni de dezvoltare și a tranzacțiilor efectuate cu bunurile imobile comerciale;

- clasificarea bunurilor imobile comerciale

- studiul principiilor și a factorilor de influență asupra valorii bunului

- estimarea valorii de piață a imobilului comercial amplasat în municipiul Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Ierusalim, 7.

În baza scopului și a obiectivelor propuse de autor, teza de licență este structurată în trei capitole.

Capitolul 1 **“Aspecte generale privind bunurile imobile comerciale”** am analizat noțiunile de baza, aspectele teoretice și economice privind bunurile imobile comerciale, clasificarea acestora și determinarea principiilor și a factorii de influență asupra valorii bunurilor imobile cu destinație comercială.

Capitolul 2 **„Analiza pieței imobiliare”** am studiat abordările de evaluare a bunurilor imobile comerciale și am analizat piața imobililor comerciale din regiunile urbane, pe regiuni de dezvoltare din Republica Moldova.

Capitolul 3 **„Evaluarea bunului imobil comercial – cafenea, amplasată în municipiul Chișinău, sectorul Rîșcani, str. Ierusalim, 7 ”** este destinat identificării și descrierii obiectului de evaluare, dar și a estimării valorii de piață a acestuia utilizând metoda costului, metoda vânzărilor comparabile dar și a metodei venitului, precum și reconcilierea valorilor.

									Coala
Mod	Coală	Nr. document	Semn.	Data					11

## BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova: nr. 1107-XV, Publicat : 22-06-2002 în Monitorul Oficial Nr. 82-86 art. 661
2. Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare
3. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile Nr. 958 din 04.08.2002
4. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2011. Editura ANEVAR, 2011
5. Standardelor de Evaluare ANEVAR (SEV-232), 2014. Editura ANEVAR, 2014
6. SANDUȚA, Tatiana. Teoria Evaluării. Suport de curs, Chișinău 2019
7. BEJENARU, Mariana. Evaluarea imobilului locativ. Suport de curs
8. JITARI, Liliana. Evaluarea imobilului cu destinație comercială, Curs universitar, Editura Tehnica-UTM, 2016
9. LEȘAN, Anna. Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare, Chișinău Editura ”Tehnica-UTM” 2021
10. Factorii de influență asupra valorii bunului imobil comercial, [citată la 05.04.2024], disponibil: [Conf UTM 2014 II pg554 557.pdf](#)
11. Clasificarea bunurilor imobile comerciale, [citată la 05.04.2024], disponibil: [Conf UTM 2010 II pg438-445.pdf](#)
12. Date statistice din Registrul de stat al unităților de drept în profil administrativ-teritorial la data de 03.2024, [citată la 07.04.2024], disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/rsud-raion>
13. Ritmul de creștere a vânzărilor în comerțul cu ridicata și cu amănuntul și a serviciilor de piață prestate în perioada anilor 2019-2022, [citată la 07.04.2024], disponibil: [http://www.chisinau.md/ro/preview\\_upload/275395/attached\\_files/6565acb4eaf5b.pdf](http://www.chisinau.md/ro/preview_upload/275395/attached_files/6565acb4eaf5b.pdf)
14. Evoluția numărului întreprinderilor raportoare, în anii 2018-2022, [citată la 07.04.2024], disponibil: [https://www.chisinau.md/ro/upload/275814/attached\\_files/65bbaf46e6109.pdf](https://www.chisinau.md/ro/upload/275814/attached_files/65bbaf46e6109.pdf)
15. Numărul de obiecte nerezidențiale date în exploatare în perioada 2013-2022, [citată la 05.04.2024], disponibil: [https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica\\_17%20ICF\\_IAI010\\_serii%20anuale/ICF011800.px/table/tableViewLayout2/](https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_17%20ICF_IAI010_serii%20anuale/ICF011800.px/table/tableViewLayout2/)
16. Numărul unităților de comerț cu amănuntul la 1 ianuarie 2018 pe R.D, [citată la 10.04.2024], disponibil: [https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica\\_\\_22%20COM\\_\\_COM010\\_\\_serii%20anuale\\_\\_Serii%20intrerupte/COM010230reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774](https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica__22%20COM__COM010__serii%20anuale__Serii%20intrerupte/COM010230reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774)



