



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE  
AMPLASATE ÎN RAIONUL CIMIȘLIA**

**Teză de licență**

**Studentul:**

**TĂRĂCILĂ Nicu**

**Coordonator:**

**dr. hab. prof. univ. ALBU  
Svetlana**

**Chișinău, 2024**

## REZUMAT

### la teza de licență „Evaluarea bunurilor imobile comerciale amplasate în raionul Cimișlia” a studentului gr.EDI-2004 specialității „Evaluarea și dezvoltarea imobilului” Tărăcilă Nicu

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

**Cuvinte-cheie:** noțiuni de bază, proprietatea comercială, cadrul normative și legislativ, piața imobililor comerciale, abordări și metode de evaluare, valoarea de piață.

**Scopul cercetării:** este studiul particularităților evaluării proprietăților comerciale și metodele și procedeele naționale și internaționale de evaluare a imobilelor comerciale.

**Obiectivele cercetării:** .Studiul cadrului normativ și legislativ care reglementează bunurile imobile comerciale, analiza și determinarea indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale, particularitățile și elementele specifice ale bunurilor imobile comerciale, factorii de influență asupra veniturilor acestora.

**Metodele aplicate la elaborarea tezei:** conform legislației naționale, se recomandă trei metode pentru estimarea valorii de piață: analiza comparativă a vânzărilor, metoda venitului și metoda cheltuielilor. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, metoda principală recomandată este cea a venitului, iar metoda comparației vânzărilor este sugerată pentru verificarea rezultatelor obținute prin metoda venitului.

**Concluzia** acestei teze de licență a fost elaborată pe baza calculelor efectuate și a analizei pieței imobiliare din municipiul Ceadir-Lunga, precum și a aspectelor teoretice examinate pe parcursul întregii lucrări. Rezultatele finale reflectă munca riguroasă și meticuloasă desfășurată în conformitate cu legislația și diversele surse de informare disponibile.

## SUMMARY

### **to the bachelor's thesis "Evaluation of commercial real estate located in the Cimișlia district" of the student gr.EDI-2004 "Evaluation and development of real estate" specialty Tărăcilă Nicu**

**Structure of the thesis:** The paper contains annotations in Romanian and English, table of contents, introduction, 3 chapters, conclusions, bibliography from titles, appendices, basic text pages.

**Keywords:** basics, commercial property, normative and legislative framework, commercial real estate market, valuation approaches and methods, market value.

**The purpose of the research:** is the study of the particularities of commercial property evaluation and the national and international methods and procedures for the evaluation of commercial real estate.

**Research objectives:** Study of the normative and legislative framework that regulates commercial real estate, analysis and determination of the indicators necessary for the evaluation of commercial property, the particularities and specific elements of commercial real estate, the influencing factors on their income.

**The methods applied to the elaboration of the thesis:** according to the national legislation, three methods are recommended for estimating the market value: the comparative analysis of sales, the income method and the expense method. According to the International Valuation Standards, the main recommended method is the income method, and the sales comparison method is suggested to verify the results obtained by the income method.

**The conclusion** of this bachelor's thesis was developed on the basis of the calculations performed and the analysis of the real estate market in the municipality of Ceadir-Lunga, as well as the theoretical aspects examined during the entire work. The final results reflect the rigorous and meticulous work carried out in accordance with the legislation and the various sources of information available.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>10</b>
<b>1. ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE.....</b>	<b>12</b>
1.1 Noțiune de bază, aspecte teoretice și clasificarea bunurilor imobile comerciale .....	12
1.2 Cadrul normativ și legislativ care reglementează bunurile imobile comerciale.....	19
1.3 Patriculiaritățile și elementele specifice ale bunurilor imobile comerciale, factorii de influență asupra veniturilor acestora.....	24
<b>2. STUDIUL ANALITIC AL PIETEI IMOBILULUI COMERCIAL ÎN RAIONUL CIMIȘLIA. ....</b>	<b>32</b>
2.1 Analiza și determinarea indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale .....	32
2.2 Starea actuală a pieței imobilelor comerciale în Raionul Cimișlia.....	40
2.3 Metodele și procedeele naționale și internaționale de evaluare a imobilelor comerciale .....	47
<b>3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ AMPLASAT ÎN OR. CIMIȘLIA, STR. ȘTEFAN CEL MARE ȘI SFÎNT, 105 .....</b>	<b>58</b>
3.1 Descrierea bunului imobil evaluat.....	58
3.2 Aplicarea metodelor de evaluare.....	60
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării.....	74
<b>CONCLUZIE .....</b>	<b>76</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>77</b>
<b>ANEXE .....</b>	<b>79</b>
Anexa 1 Fotografiile obiectului evaluat .....	79
Anexa 2 Actele cadastrale ale bunului evaluat.....	81
Anexa 3 Obiectele analogice terenului considerat liber .....	83
Anexa 4 Obiectele analogice obiectului supus evaluării .....	85
Anexa 5 Banca Națională a Moldovei, Informație .....	87

					<b>UTM 7315.007 ME</b>							
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<i>EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE AMPLASATE ÎN RAIONUL CIMIȘLIA</i>			<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>		
Elaborat		Tărăcilă.N										
Coordonator		Albu S.								9	64	
Consultant		Albu S.						UTM FCGC EDI-2004				
Contr. norm.												
Aprobat		Albu S.										

## INTRODUCERE

Odată cu expansiunea pieței imobiliare, a apărut necesitatea de a evalua proprietățile pentru a determina valoarea lor de piață. Evaluarea imobiliară este un domeniu în știința și practica economică, care s-a dezvoltat recent la noi. Nevoia de a stabili valoarea de piață a proprietăților a devenit evidentă odată cu formarea pieței imobiliare secundare, când tranzacțiile de vânzare-cumpărare, donații, ipotecări și alte operațiuni s-au intensificat.

În prezent, piața imobiliară s-a transformat într-un sector unificat și distinct, caracterizat de o infrastructură bine dezvoltată și având un impact semnificativ asupra stabilității economice a Republicii Moldova. Continuarea dezvoltării acestei piețe depinde de crearea și aplicarea unui sistem de evaluare a proprietăților imobiliare bazat pe valoarea de piață.

Evoluția relațiilor economice de pe piața din Republica Moldova a generat un context favorabil pentru emergența unor noi tipuri de activități și profesii. Aceste relații au contribuit la apariția și dezvoltarea pieței imobiliare ca un sistem complex.

**Actualitatea temei.** Se confirmă prin cererea crescută pentru evaluarea imobilelor comerciale în diverse scopuri, subliniind necesitatea de a studia aspectele metodologice ale evaluării acestor proprietăți.

În Republica Moldova, evoluția pieței imobiliare se sprijină considerabil pe un sistem de evaluare a proprietăților, care încorporează diverse principii, metode și proceduri. În trecut, un asemenea sistem nu era considerat esențial nici măcar pentru organizațiile profesionale ce se ocupau de tranzacțiile imobiliare.

**Scopul** acestei lucrări este de a estima valoarea de piață a unui bun imobil comercial, situat în orașul Cimișlia, strada Ștefan cel Mare și Sfint, 105, cu aplicarea metodelor de evaluare, la fel ca scop este studierea cadrului legislativ al procesului de evaluare, studiul etapelor procesului de evaluare, analiza tendințelor pieții imobiliare pe diferite sectoare, studiul abordărilor și metodelor de evaluare, inspectarea la fața locului a bunului imobil evaluat, colectarea informației necesare în cadrul metodei aplicate, aplicarea practică a cunoștințelor acumulate.

### **Obiectivele lucrării:**

1. Studiul cadrului normativ și legislativ care reglementează bunurile imobile comerciale
2. Analiza și determinarea indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale
3. Identificarea și descrierea bunului evaluat
4. Aplicarea celor trei metode de bază
5. Reconcilierea rezultatelor evaluării

Pentru a rezolva problemele evidențiate în teză, au fost utilizate diverse surse bibliografice ce oferă suport metodologic și teoretico-științific. Aceste surse acoperă aspecte teoretice și practice ale evaluării și clasificării bunurilor din aceeași categorie, precum și literatura de specialitate care a permis determinarea valorilor.

Lucrarea dată este împărțită în trei capitole:

**În capitolul I** „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE”, sunt prezentate noțiunile fundamentale.

**În capitolul II** " STUDIUL ANALITIC AL PIEȚEI IMOBILULUI COMERCIAL ÎN RAIONUL CIMIȘLIA", se efectuează o analiză indicatorilor necesari evaluării proprietății comerciale, la fel se efectuează o analiză a stării actuale a pieței imobilelor comerciale în raionul Cimișlia.

**În capitolul III** „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ AMPLASAT ÎN OR. CIMIȘLIA, STR. ȘTEFAN CEL MARE ȘI SFÎNT, 105” este prezentă evaluarea bunului imobil comercial din orașul Cimișlia.

Proiectul conține 20 tabele, 15 figuri , 6 formule, 18 surse bibliografice, 5 anexe și este expusă în 87 pagini.

## BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil: nr. 1107 din 06 iunie 2002. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr. 82-86 art. 661.
2. Codul Fiscal: nr. 1163 din 24 aprilie 1997. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1997, nr. 62 art. 552.
3. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*,2001, nr. 107.
4. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2021. nr.88-95 art. 79.
5. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2011. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobate: 2020 ianuarie 07.
6. SANDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
7. Hotărârea Guvernului cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 827 din 18 noiembrie 2020. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2020. nr.313- 317 art. 990.
8. ALBU, Ion. Suport de curs: la disciplina Evaluarea imobilului locativ, Tema 2: Activitatea de evaluare.
9. Hotărârea cu privire la aprobarea Catalogului mijloacelor fixe și activelor nemateriale: nr.338 din 21 martie 2003. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2004, nr. 62-66.
10. Hotărârea despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr 958 din 04 august 2003. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2003, nr.177-181.
11. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile: nr. 354 din 28 octombrie 2004. *În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova* 2004 nr. 233-236 art. 999.
12. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. *În: Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998 nr. 102.
13. Strategia de dezvoltare a raionului cimișlia. [Citat 01.04.2024]. Disponibil: <https://raioncimislia.md/wp-content/uploads/2022/03/Decizie-nr.-01-01-din-11.03.2022-privind- aprobarea-Strategiei-de-dezvoltare-a-raionului-Cimi%C8%99lia-pentru-perioada-2022-2028.-1-1.pdf>

14. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile, înregistrate de către Serviciile cadastrale teritoriale. Citat [05.04.2024]. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro>

15. Autorizatii de construire eliberate pentru constructia cladirilor noi raionul Cimișlia, anii 2020-2023 [Citat 05.04.2024]. Disponibil: [https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala\\_18%20CON/CON030200reg.px/table/tableViewLayout2/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802](https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_18%20CON/CON030200reg.px/table/tableViewLayout2/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802)

16. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2022. *Standardele de evaluare a bunurilor*. Aprobata: 2022-31-07.

17. Oferte de imobile comerciale disponibile în raionul Chimișlia. [Citat 15.04.2024]. Disponibil: <https://999.md/ro/category/real-estate>

18. Culegerea de Indicii Comansați ai Valorii de Reconstituire ICVR (YIIBC). [citata 13.04.2024]. Disponibil: <https://upvs-online.ru/upvs-sborniki-ukrupnennyh-pokazatel/sbornik-23-zdanija>