



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**Evaluarea imobilului - instrument al managementului  
imobiliar**

**Student:**

**Eșanu Antonina**

**Coordonator:**

**Albu Svetlana**

**Prof.univ.dr.hab**

**Chișinău, 2021**

**MINISTERUL EDUCAȚIEI, CULTURII ȘI CERCETĂRII AL  
REPUBLICII MOLDOVA**

**Universitatea Tehnică a Moldovei  
Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru  
Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului**

AI

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

---

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2021

# **Evaluarea imobilului - instrument al managementului imobiliar**

**Teză de master**

**Student:**

**Eșanu Antonina**

**gr. MPC-2006**

**Coordonator:**

**Albu Svetlana, prof.  
univ. dr.hab.**

**Chișinău, 2021**

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>8</b>
<b>1. ASPECTE TEORETICE PRIVIND SPECIFICUL BUNURILOR IMOBILE</b>	
<b>COMERCIALE.....</b>	<b>10</b>
1.1 Definiția bunului imobil în conformitate cu Codul Civil al Republicii Moldova și tipurile de construcții existente.....	10
1.2 Necesitatea evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială.....	20
1.3 Istoricul și necesitatea apariției Standardelor de evaluare .....	24
<b>2. METODOLOGIA ȘI BAZELE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE</b>	<b>29</b>
2.1 Metodologia evaluării, specificul tipurilor de valori comparativ cu valoarea de piață.....	29
2.2 Analiza pieței imobilelor comerciale din Republica Moldova din punct de vedere a climatului investițional .....	37
2.3 Analiza pieței imobilului comercial în orașul Chișinău .....	39
<b>3.DETERMINAREA VALORII DE PIAȚĂ ȘI DE INVESTIȚIE A BUNULUI IMOBIL</b>	
<b>COMERCIAL .....</b>	<b>44</b>
3.1 Estimarea valorii de piață a bunului imobil .....	44
3.2 Determinarea valorii de investiție a bunului imobil .....	62
3.3 Aplicarea evaluării bunurilor imobile în calitate de instrument managerial.....	67
<b>CONCLUZII .....</b>	<b>70</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXE.....</b>	<b>74</b>
A Pozele obiectului evaluat.....	75
B Extras din Registrul Bunurilor Imobile a bunului imobil evaluat .....	77
C Invoice-uri privind cheltuielile suportate .....	78
D Comunicat al Băncii Naționale a Moldovei .....	79
E Obiectele analogice.....	80
F Calculul ratei riscului .....	81

# REZUMAT

Eșanu Antonina

## EVALUAREA IMOBILULUI - INSTRUMENT AL MANAGEMENTULUI IMOBILIAR

Proprietatea imobiliară este una dintre cele mai studiate categorii în științele economice și juridice. Acest lucru se datorează importanței deosebite a relațiilor de proprietate pentru societate și în consecință, necesitatea reglementării lor juridice. După cum se știe proprietatea imobiliară este o bază materială pentru viața oricărei societăți. O categorie deosebită a imobiliarilor o constituie imobilele cu destinație comercială. Spre deosebire de alte bunuri imobile, această categorie este practic cea mai importantă pentru o economie stabilă și în dezvoltare a fiecărei țări. Indiferent de genul de activitate desfășurat în incinta acestor bunuri, ele tind să aducă venit, fiind un domeniu practic și stabil pentru investitori.

Teza de master cuprinde trei capitole, conține 19 tabele, 17 figuri, 15 formule, 28 surse bibliografice, 6 anexe și este prezentată pe 71 foi.

*Cuvinte-cheie:* imobil comercial, evaluare, tip de valoare, gestiunea imobilului

*Scopul cercetării* constă în demonstrarea aplicabilității teoriei și practicii evaluării imobilului pentru argumentarea deciziilor eficiente privind managementul imobiliar.

Pentru a atinge scopul precomizat au fost prestabilite și realizate următoarele *obiective*:

- examinarea definiției bunului imobil în conformitate cu Codul Civil al Republicii Moldova
- cercetarea tipurilor de construcții existente
- sinteza necesității evaluării bunurilor imobile cu destinație comercială
- examinarea Standardelor de evaluare
- analiza metodologiei evaluării, specificul tipurilor de valori comparativ cu valoarea de piață
- analiza pieței imobilelor comerciale din Republica Moldova din punct de vedere a climatului investițional
- analiza pieței imobilului comercial în orașul Chișinău
- estimarea valorii de piață a unui bunului imobil
- determinarea valorii de investiție a aceluiași bun imobil
- aplicarea evaluării bunurilor imobile în calitate de instrument managerial

În teză au fost analizate două tipuri de valori și anume valoarea de piață a bunului imobil cât și valoarea de investiție. La determinarea valorii de piață a fost analizată amănunțit documentația prezentată de către beneficiarul raportului de evaluare, luând în considerare toate cheltuielile suportate de către acesta, dar și tendințele de dezvoltare a pieței imobiliare pe segment.

Ce ține de valoarea de investiție a fost necesar de stabilirea unor condiții fundamentale, făcând o prognoză de viitor asupra investițiilor efectuate la moment și reflectarea acestora în viitorul îndepărtat, prezentându-se concluzii clare despre gestionarea eficientă și aplicarea unui management sănătos de gestionare a bunului respectiv pentru a face față condițiilor create, dar și pentru obținerea profitului personal.

Într-un final sint argumentate deciziile potențiale în funcție de rezultatul calculelor efectuate.

# SUMMARY

Eșanu Antonina

## BUILDING VALUATION - A REAL ESTATE MANAGEMENT TOOL

Real estate is one of the most studied categories in economics and law. This is due to the particular importance of property relations for society and consequently the need for their legal regulation. As is well known, property is a material basis for the life of any society. A special category of real estate is commercial property. Unlike other real estate, this category is practically the most important for a stable and developing economy of any country. Regardless of the type of activity carried out within these properties, they tend to bring income and are a practical and stable area for investors.

The master thesis comprises three chapters, contains 19 tables, 17 figures, 15 formulae, 28 bibliographical sources, 6 appendices and is presented on 71 sheets.

*Keywords:* commercial property, valuation, value type, property management

*The aim* of the research is to demonstrate the applicability of the theory and practice of real estate valuation to substantiate effective real estate management decisions.

In order to achieve the precommitted goal the following *objectives* were pre-defined and achieved:

- to examine the definition of real estate according to the Civil Code of the Republic of Moldova
- research of existing types of constructions
- synthesis of the need for valuation of commercial real estate
- examination of valuation standards
- analysis of valuation methodology, specific types of values compared to market value
- analysis of the commercial real estate market in the Republic of Moldova in terms of the investment climate
- analysis of the commercial real estate market in the city of Chisinau
- estimation of the market value of a real estate property
- determining the investment value of the same real estate
- application of real estate valuation as a managerial tool

In this thesis two types of values were analysed, namely the market value of real estate and the investment value. When determining the market value, the documentation submitted by the beneficiary of the valuation report was thoroughly analysed, taking into account all the expenses incurred by the beneficiary, as well as the development trends of the real estate market by segment.

The investment value required the establishment of some fundamental conditions, making a future forecast of the investments made at the moment and reflecting them in the distant future, presenting clear conclusions about the efficient management and the application of a sound management of the property in question in order to cope with the conditions created, but also to obtain personal profit.

Finally, potential decisions are argued according to the results of the calculations.

## INTRODUCERE

În conformitate cu Codul Civil al Republicii Moldova, bunurile imobile sunt terenurile, livezile și alte plantații, spațiile de sub terenuri, râurile, lacurile, iazurile, drumurile, casele, clădirile, construcțiile. Cu alte cuvinte sunt acele bunuri ce nu pot fi transferate fără a li se cauza un oarecare prejudiciu. Bunul imobil nu poate fi perceput doar ca obiect fizic, ci ca un complex întreg de drepturi și interese asupra lui. Un aspect important legat de bunurile imobile este faptul că este obligatoriu ca acesta să fie înregistrat în Cadastrul bunurilor imobile. Anume înregistrarea bunurilor imobile conferă proprietarului dreptul deplin asupra proprietății care o deține.

Trebuie de menționat faptul că în procesul de evaluare a bunurilor imobile comerciale se va ține cont de mai multe aspecte. Este nevoie de privit această categorie de bunuri print-un spectru mai larg, din mai multe puncte de vedere. Pentru a putea determina valoarea de piață corectă și cât mai obiectivă se va colecta informația necesară din surse veridice, se va lua în considerare factorii de influență, care pot influența direct sau indirect valoarea de piață a unui bun comercial.

În linii generale se poate spune că din totdeauna bunurile comerciale au reprezentat o sursă de venit, și nu în ultimul rând anume această categorie de bunuri influențiază o dezvoltare stabilă și de durată a unei țări. Evaluarea în cazul acestor bunuri este una foarte importantă, întrucât se poate determina atât valoarea de piață, plata de arendă lunară sau valoarea de investiție, ultima fiind practic cea mai rar întâlnită în practica de evaluare.

Fiind o specialitate destul de tânără pe piața Republicii Moldova, are nevoie de specialiști bine pregătiți în domeniul respectiv, pentru a da dovadă de obiectivitate și corectitudine.

Lucrarea respective este una utilă în pregătirea viitorilor specialiști. Menirea ei este de a învăța, de a antrena studenții în aplicarea corectă a metodelor de evaluare cât și în determinarea altor tipuri de valori decât cea de piață.

Teza de master prezentată, reflectă determinarea valorii de piață și de investiție a unui obiect comercial, amplasat în orașul Chișinău, strada Albișoara 3B.

Scopul acestei lucrări este de a căpăta abilități practice în aplicarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile cu destinație comercială, totodată de a pune în aplicare un management eficient, în gestionarea imobilelor comerciale.

Pentru a putea atinge scopul propus au fost stabilite următoarele obiective:

- Studiul componenței și caracteristicile generale ale bunurilor imobile cu destinație comercială;
- Stabilirea cazurilor în care evaluarea bunurilor imobile devine obligatorie și când ea este o alegere;
- Studiarea tipurilor de valori în conformitate cu legislația în vigoare a Republicii Moldova;

- Studierea Standardelor Internaționale și cele Europene de evaluare;
- Familiarizare cu metodologia de evaluare a bunurilor imobile comerciale;
- Estimarea valorii de piață a bunului imobil cu destinație comercială;
- Estimarea valorii de investiție;
- Stabilirea unui management eficient în gestionarea bunurilor imobile.

Actualitatea acestei teme este una majoră, luând în considerare că pe piața Republicii Moldova apar tot mai multe obiecte comerciale, cererea acestora fiind în continuă creștere. Totodată au crescut în ultima perioadă și investițiile cu capital străin, ceea ce determină ca evaluarea unui bun imobil comercial în scopul determinării valorii de investiție să fie una actuală. Se poate spune că o investiție într-un bun imobil comercial este o investiție sigură și destul de profitabilă.

Conținutul lucrării este format din trei capitole esențiale, acestea la rândul lor fiind compuse din alte trei subcapitole.

Capitolul 1 „Aspecte teoretice privind specificul bunurilor imobile comerciale”, are drept scop caracterizarea detaliată a bunurilor imobile comerciale pe fiecare segment în parte, necesitatea de efectuare a unei evaluări obligatorii sau aleatorii, cât și analiza tipurilor de valori stipulate în Standardele Internaționale de evaluare și cele Europene.

Capitolul 2 „Metodologia și bazele evaluării bunurilor imobile comerciale”, este orientat spre analiza metodologiei de evaluare asupra bunurilor comerciale, analiza climatului investițional din Republica Moldova, cât și analiza pieței imobiliare în orașul Chișinău.

Capitolul 3 „Determinarea valorii de piață și a valorii de investiție a bunului imobil comercial”, este detinat unui exemplu practic de evaluare a unui obiect comercial, în stabilirea valorii de piață dar și cea de investiție, totodată de stabilire a unui management adecvat în gestionarea imobiliară.

Lucrarea este întințită în trei capitole, conține 19 tabele, 17 figuri, 15 formule, 28 surse bibliografice, 6 anexe și este prezentată pe 71 foi.

## CONCLUZII

Proprietatea este un lucru valoros pentru fiecare persoană care o deține, este des studiată și analizată din mai multe aspecte, atât fizic, cât și economic și juridic. Chiar și din timpurile străvechi oamenii au încercat să își creeze ceva personal, de care să dispună doar ei. În ziua de azi se poate spune că proprietatea imobiliară este practic cel mai valoros și mai de preț lucru pe care o persoană poate să o dețină.

A deține în posesie un bun imobil, în special un bun imobil comercial este un lucru foarte important întrucât pe lângă faptul că acest lucru reprezintă o bună investiție de viitor, acest bun imobil este și un bun generator de venit.

În lucrarea respectivă s-a analizat structura și componența bunurilor imobile pe fiecare segment în parte, începând cu cele mai de amploare și finisând cu cele de dimensiuni mai mici. Totodată a fost analizată atât piața imobiliară din orașul Chișinău pentru fiecare sector în parte cât și climatul investițional pe segmentul respectiv, evidențiindu-se dezvoltarea din punct de vedere investițional al bunurilor cu destinație comercială în orașul Chișinău dar și în întreaga Republică. Necesită de menționat și faptul că pe lângă piața imobiliară au fost analizate și tipurile de valori care sunt prezentate în legislația Republicii Moldova, dar și în Standardele Internaționale cât și în cele Europene de Evaluare. Se poate cu ușurință de spus că există o asemănare destul de mare între definirea tipurilor de valori în toate aceste documente sus menționate.

Un rol deosebit de important în procesul de evaluare joacă stabilirea corectă a metodologiei de evaluare și selectarea metodelor care vor fi utilizate în determinarea obiectivă a valorii de piață cât și acelei de investiție. O deosebită importanță în determinarea valorii de piață sau de investiție a bunului imobil îl au și factorii de influență, care în unele cazuri pot influența în linii majore valoarea finală a bunului, indiferent de scopul evaluării.

În cazul de față spre evaluare a fost supus un bun imobil comercial și anume o spălătorie self service de tip tunel, amplasată în orașul Chișinău, str. Albișoara 3/B, având o amplasare strategică la intersecția a două străzi principale Albișoara și Ismail. În cazul respectiv pentru bunul dat a fost determinată atât valoarea de piață, cât și valoarea de investiție.

Un lucru important în cazul dat este faptul că majoritatea informației este obținută din invoice-uri, devize de cheltuieli și din discuțiile cu proprietarul, aceștia de cele mai multe ori ascund informația respectivă, ducând la îngreunarea muncii evaluatorului.

Cu toate că bunurile imobile comerciale stau la baza dezvoltării economiei, fiind profund studiate de către specialiștii în domeniu, dar și de către investitori, deseori descrierea și analizarea acestora creează dificultăți. De cele mai multe ori evaluatorii întâmpină greutăți la studierea acestora din motive de lipsă de informație, din cauza pieței slab dezvoltate, a altor factori care dese ori duc la împiedicarea realizării procesului de evaluare.



În urma efectuării acestei evaluări s-a ajuns la concluzia ca oricare ar fi scopul evaluării, criteriul fundamental este determinarea și explicarea valorii de piață, în cazul dat și a valorii de investiție. Valoarea de piață se află la baza oricărei tranzacții, care este puternic influențată de amplasarea bunului imobil, raportul cerere-ofertă, caracteristicile concrete ale bunului imobil și alți factori. Valoarea de investiție este și ea una destul de importantă în special pentru potențialii investitori, este necesar de analizat foarte bine piața, perspectivă de dezvoltare în viitor, potențialii clienți, riscurile care pot interveni pe parcursul derulării proiectului investițional. Ca și în cazul valorii de piață, valoarea de investiție este și ea influențată de o serie de factori, cum ar fi cei economici, politici, factorii de mediu etc. În cazul respectiv este nevoie de o analiză foarte detaliată asupra managementului aplicat în gestionarea bunului respectiv, de stabilire a unei strategii corecte orientată spre dezvoltare și restabilire în timp scurt a investițiilor.

În concluzie se poate spune că evaluarea unor astfel de bunuri devine destul de problematică în majoritatea cazurilor și necesită o cantitate de timp mai mare decât de obicei, totodată necesită căutarea informațiilor suplimentare din surse veridice.

O situație destul de complicată care poate apărea în determinarea valorii de piață pentru bunurile de genul, este faptul că de multe ori proprietarul nu poate prezenta o dovadă de efectuarea a unor lucrări sau investiții prin anumite documente, facturi sau deize a unor cheltuieli suportate de către acesta. Acest lucru face ca evaluatorul să ia în considerație aceste îmbunătățiri parțial sau la niște costuri aproximative, ceea ce nu reflectă de fapt costurile real suportate. Din aceste motive de multe ori apare indignarea din partea clientului asupra valorii estimate dând vina pe lipsă de profesionalism din partea evaluatorului.

O altă problemă cu care se pot confrunta specialiștii în cadrul determinării valorii de piață este și faptul că unii deținători de astfel de bunuri imobile fac anumite prognoze de recuperare a investițiilor, ne luând în calcul anumite situații care pot interveni. Evaluatorul însă identifică momentele respective și astfel se creează o diferență considerabilă dintre prognozele clientului și valorile oferite de evaluator.

Ca o recomandare aș propune să fie elaborate standarde de evaluare, care să fie actuale la ziua de azi și să corespundă situațiilor actuale cu care se confruntă zi de zi specialiștii în domeniu. Totodată să fie posibil accesul la informația necesară procesului de evaluare, să fie creată o bază de date cu bunurile tranzacționate pe piață.

## BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova nr. 1107 din 06.06.2002; în Monitorul Oficial nr. 66-75 art.132;
2. GHIOCEL D., DABIJA F., DARIE M., *Construcții civile*. Editura Didactica și Pedagogica. București, 1985;
3. PESTISANU C., VOICULESCU M., DARIE M., VIERESCU R., *Construcții*. Editura Didactica și Pedagogica. București, 1995;
4. RENIȚA Emilia, Criterii de clasificare a bunurilor emobile cu destinație comercială. În *Revista articolelor științifice UTM*. Chișinău 2010, p.438:
5. Investiția într-un bun imobil: argumente pro și contra [citată 16.09.2021]. Disponibil: <https://www.hitchmosher.ro/blog/investitia-intr-o-proprietate-comerciala-argumente-pro-si-contra/> ;
6. Generalități privind caracteristica imobilului comercial [citată 16.09.2021]. Disponibil: <https://preferatele.com/economie/Generalizari-privind-caracteri952.php> ;
7. TUREȚCHI Viorel, Activitatea pieții imobiliare a Republicii Moldova în contextual repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare. În *Economic growth in conditions of globalizytion: welfare and social inclusion*. Chișinău 2019, p. 367:
8. Evaluare bunurilor imobile comerciale și de producere [citată 19.09.2021]. Disponibil: [http://www.econsulting.md/pages\\_do/EVALUARI/Evaluarea-bunurilor-comerciale-si-de-producere](http://www.econsulting.md/pages_do/EVALUARI/Evaluarea-bunurilor-comerciale-si-de-producere)
9. ȚURCANU Nicolae, Tendințele de dezvoltare a pieței imobiliare. În *Revista articolelor științifice UTM*. Chișinău 2014, p.512:
10. Lege cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989 din 18.04.2002, în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 102 art. 773;
11. Necesitatea efectuării unei evaluări pentru bunurile imobile [citată 02.10.2021]. Disponibil: <https://evaluator-imobiliar.ro/evaluare-imobil-vanzare-cumparare/>;
12. Evaluarea în caz de vânzare-cumpărare [citată 03.10.2021]. Disponibil: <https://evaluator-imobiliar.ro/vanzare-cumparare-imobil-raport-evaluare/> ;
13. Evaluarea bunurilor imobile în caz de prejudiciu material [citată 06.10.2021]. Disponibil: <https://www.dev.elitexpert.md/services/evaluarea-prejudiciului-bunurilor-imobile/> ;
14. Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării [citată 06.10.2021]. Disponibil: <http://asp.gov.md/ro/node/4261> ;
15. Hotărâre de Guvern despre aprobarea Regulamentului Provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr. 958 din 04.08.2003, în Monitorul Oficial nr. 177 art. 1006;

16. Aspecte generale cu privire la Standardele de evaluare [citată 10.10.2021]. Disponibil: <https://www.scribd.com/document/55181199/1-finisat> ;
17. European Value (TEGoVA), September 2021 [citată 12.10.2021]. Disponibil: <https://tegoval.org/journal> ;
18. Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR). București 2017.
19. Indicii investițiilor în active imobiliare, în profil teritorial în perioada 2017-2021 [citată 12.10.2021]. Disponibil: [https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica\\_17%20ICF\\_IAI010\\_serii%20infraanuale/IAI015300reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774%22%20class%3D%22](https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_17%20ICF_IAI010_serii%20infraanuale/IAI015300reg.px/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774%22%20class%3D%22) ;
20. Indicii investițiilor în construcții nerezidențiale în municipiul Chișinău [citată 14.10.2021]. Disponibil: [https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica\\_17%20ICF\\_IAI010\\_serii%20anuale/IAI010200reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774%22%20class%3D%22link\\_mail](https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_17%20ICF_IAI010_serii%20anuale/IAI010200reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774%22%20class%3D%22link_mail) ;
21. Diferența dintre valoarea de piață și valoarea de investiție [citată 14.10.2021]. Disponibil: <https://ro.talkingofmoney.com/investment-value-vs> ;
22. Definiția valorii de investiție [citată 20.10.2021]. Disponibil: <https://www.eval.ro/dictionar-evaluare/definitii-evaluare/valoare-de-investitie-subiectiva/> ;
23. Anunțuri 999.md [citată 08.11.2021]. Disponibil: <https://999.md/ru/> ;
24. Geoportal [citată 11.11.2021]. Disponibil: <http://geoportal.md> ;
25. Ekokemika, avantajele unei spălătorii self service [citată 11.11.2021]. Disponibil: <https://www.ekokemika.md/spalatorii-auto-self-service> ;
26. Beneficiile unei investiții într-o spălătorie de tip self-service [citată 13.11.2021]. Disponibil: <https://www.washitalia.ro/investitie-spalatorie-self-service/> ;
27. ALBU Svetlana, *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii*. Monografie, Chișinău 2009 ;
28. ALBU Svetlana, Teoria investițională: aplicare în evaluare și gestiune. În Revista științifică a Universității de Stat din Moldova, Chișinău 2010, p.158.