



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**PARTICULARITĂȚILE ABORDĂRI VENITURILOR LA  
EVALUAREA IMOBILULUI COMERCIAL**

**Student:**

**Malai Cristina**

**Coordonator**

**Țurcanu Nicolae**

**Conf.univ.dr.**

**Chișinău, 2023**

## REZUMAT

Abordarea prin venit este una dintre cele trei metode de evaluare a proprietăților imobiliare, utilizată în special pentru evaluarea proprietăților comerciale, cum ar fi clădirile de birouri, magazine, centre comerciale și alte proprietăți care generează venituri. Această abordare se concentrează pe analiza veniturilor pe care proprietatea imobiliară le poate genera și este utilă pentru proprietățile comerciale, care generează venituri regulate și pot fi evaluate prin aplicarea unei rate de capitalizare corespunzătoare veniturilor proiectate.

Această teză de master se concentrează pe particularitățile abordării veniturilor la evaluarea imobilului comercial unde se discută despre teoria evaluării imobilelor comerciale și se analizează aspectele legate de deținerea veniturilor și a chiriilor la proprietățile comerciale. De asemenea, sunt prezentate metodele de evaluare a imobilelor comerciale, inclusiv abordarea veniturilor și analiza comparabilă a pieței.

În ceea ce privește abordarea veniturilor, teza discută despre conceptul de venit net operațional, rata de capitalizare, precum și modalitățile de stabilire a valorii de piață a proprietăților comerciale. De asemenea, sunt prezentate și analizate studii de caz relevante care ilustrează aplicarea practică a acestor metode în evaluarea imobilelor comerciale.

Această diplomă de master concluzionează că evaluarea imobilelor comerciale prin abordarea veniturilor este o metodă utilă și precisă, dar necesită o înțelegere profundă a conceptelor și a pieței imobiliare, și poate fi utilizată cu succes în evaluarea proprietăților comerciale, în special în contextul afacerilor imobiliare și a investițiilor.

Lucrarea data cuprinde 3 capitole:

Capitolul 1 “ASPECTE TEORETICE LA EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE”

Capitolul 2 “PARTICULARITĂȚILE ABORDĂRII VENITURILOR LA EVALUAREA IMOBILULUI COMERCIAL”

Capitolul 3 “EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘUNĂU, SEC. RÎȘCANI, BD. DIMITRIE CANTEMIR 6”

Deasemenea lucrarea conține 14 figuri, 22 tabele, 3 formule, 3 anexe, 35 surse bibliografice și este desfășurată în 96 pagini.

## SUMMARY

The income approach is one of the three methods used to evaluate real estate properties, particularly for commercial properties such as office buildings, stores, shopping centers, and other income-generating properties. This approach focuses on analyzing the income that the real estate property can generate and is useful for commercial properties that generate regular income and can be evaluated by applying an appropriate capitalization rate to projected income.

This master's thesis focuses on the peculiarities of the income approach in evaluating commercial real estate, discussing the theory of commercial real estate appraisal and analyzing aspects related to defining income and rents for commercial properties. The thesis also presents methods of evaluating commercial properties, including the income approach and market comparison analysis.

Regarding the income approach, the thesis discusses the concept of net operating income, the capitalization rate, as well as ways to determine the market value of commercial properties. Relevant case studies are also presented and analyzed, illustrating the practical application of these methods in evaluating commercial properties.

This master's thesis concludes that evaluating commercial properties using the income approach is a useful and accurate method, but it requires a deep understanding of the concepts and the real estate market and can be successfully used in evaluating commercial properties, particularly in the context of real estate businesses and investments.

The thesis comprises 3 chapters:

Chapter 1 "THEORETICAL ASPECTS OF EVALUATING COMMERCIAL REAL ESTATE"

Chapter 2 "PECULIARITIES OF THE INCOME APPROACH IN EVALUATING COMMERCIAL REAL ESTATE"

Chapter 3 "EVALUATION OF A COMMERCIAL REAL ESTATE LOCATED IN CHISINAU CITY, RISCANI DISTRICT, DIMITRIE CANTEMIR BLVD. 6"

The work also includes 14 figures, 22 tables, 3 formulas, 3 appendices, 35 bibliographic sources, and is developed in 96 pages.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	<b>8</b>
<b>1. ASPECTE TEORETICE LA EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE</b> .....	<b>9</b>
1.1. Definiția bunului imobil comercial și locul acestuia pe piața imobiliară din Republica Moldova.....	9
1.2. Clasificarea bunurilor comerciale.....	13
1.3. Definiția abordării prin venit. Domeniul de utilizare al acestuia.....	17
<b>2. PARTICULARITĂȚILE ABORDĂRII VENITURILOR LA EVALUAREA IMOBILULUI COMERCIAL</b> .....	<b>25</b>
2.1. Analiza pieței bunurilor comerciale din Republica Moldova .....	25
2.2 Metodele de estimare a valorii bunurilor imobile de calcul.....	41
2.2. Obiecte analogice. Analiza situației financiare.....	49
<b>3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU, S EC. RÎȘCANI, BD. DIMITRIE CANTEMIR 6</b> .....	<b>52</b>
3.1. Identificarea bunului comercial.....	48
3.2. Aplicarea metodei de estimare a valorii bunului comercial din orașul Chișinău.....	56
3.3. Particularități rezultatului și procesului de evaluare. Reconcilierea rezultatului final a valorii de piață.....	70
<b>CONCLUZIE</b> .....	<b>74</b>
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	<b>76</b>
<b>ANEXE</b> .....	<b>78</b>
A. Pozele obiectului evaluat .....	78
B. Date din Registrul Bunurilor Imobile a bunului imobil evaluat.....	80
C. Planul geometric al imobilului comercial .....	84
D. Obiecte analogice .....	92

					<b>UTM 073.1 006 ME</b>			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<b>Particularitățile abordări veniturilor la evaluarea imobilului comercial</b>	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat	Malai C.						7	
Coordonator	Țurcanu N.							
Consultant	Țurcanu N.							
Contr. norm.								
Aprobat	Albu Sv.				<b>UTM FCGC EAI-2102M</b>			

## INTRODUCERE

Odată cu inițierea procesului de privatizare în Republica Moldova au apărut și bunurile comerciale private. Spre sfârșitul secolului al XIX – începutul secolului XX deja existau bunuri imobiliare comerciale private ce generau venituri. 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, plantațiile prinse de rădăcinii, precum tot ce este incorporat durabil în sol fie natural sau artificial, cu alte cuvinte bunurile a căror deplasare nu ar fi posibilă fără a se cauza vreun prejudiciu fie el mai mare sau mic. Un bun imobil reprezintă un complex întreg de drepturi și interese. Toate bunurile imobile în mod imperativ necesită a fi înregistrate în Cadastrul bunurilor imobile, doar în așa mod noul proprietar poate obține drepturi depline asupra proprietății.

Procesul unei evaluări ale bunurilor imobile reprezintă o serie de procedurii ce sunt utilizate pentru a estima valoarea bunului corect. Este foarte important ca informațiile colectate să fie din surse veridice, de asemenea se va lua în considerație și factorii de influență direct sau indirect ce pot influența valoarea bunului comercial evaluat.

Piața bunurilor imobile comerciale este o specialitate tânără în Republica Moldova, dar în același timp este cea mai profitabilă din sectorul imobiliar. Proprietarii al acestor bunuri în mare parte sunt persoane juridice, fie companii sau organizații. Prin evaluarea unui bun imobil comercial putem determina valoarea de piață, valoarea unei investiții precum și plata de arendă lunară.

În această teză de master, se va determina valoarea de piață a unui bun imobil comercial, amplasat în orașul Chișinău, strada Dimitrie Cantemir 6.

**Scopul acestei lucrări** este de a studia în mod mai aprofundat care sunt particularitățile abordării veniturilor la evaluarea unui bun imobil comercial.

Teza este formată din trei capitole, acestea sunt compuse din alte trei subcapitole.

Capitolul 1 „Aspecte teoretice la evaluarea bunurilor imobile comerciale”, în acest capitol se va studia care este locul bunurilor comerciale pe piața din Republica Moldova, precum tipurile și clasificarea acestora, se va analiza definiția abordării prin venit și vom vedea locul acesteia în domeniul dat.

Capitolul 2 „Particularitățile abordării prin venit la evaluarea bunului comercial”, este orientat spre analiza bunurilor comerciale din Republica Moldova, precum și metodele de calcul folosite, cât și analiza obiectelor analogice în orașul Chișinău.

Capitolul 3 „Evaluarea unui bun imobil comercial amplasat în orașul Chișinău” acest capitol este axat pe un exemplu practic de evaluare a unui obiect comercial unde se va determina valoarea de piață al acestuia.

## BIBLIOGRAFIE

1. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4
2. Codul Civil nr.1107-XV din 06/06/2002 // M.O. al R.M. nr.82-86 din 02/06/2002
3. Svetlana Albu, Ion Albu Piața imobiliară: Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare
4. O Buzu, A Matcov Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică. Chișinău, 2003. 26, 2003
5. Svetlana Albu, Ion Albu, Liubovi Usturoi Management investițional (în construcții) Chișinău Editura Tehnica-UTM, 2016 ISBN 978-9975-45-447-6.
6. Liliana Jitari, Curs universitar, Evaluarea imobilului cu destinație comercială, Editura Tehnica-UTM, 2016.
7. Clasificarea imobilelor comerciale. [citat 14.04.2022]. Disponibil: <https://dmitriypushin.ru/stati/klassifikatsiya-kommercheskoj-nedvizhimosti/>
8. Emilia RENIȚĂ CRITERIILE DE CLASIFICARE A BUNURILOR IMOBIE CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ, Universitatea Tehnică a Moldovei pag 441
9. Standard Moldovean 249:2004 Sistem unic de evaluare a patrimoniului: termeni și definiții. Chișinău: Departamentul „Moldova-Standard”, 2004.
10. Standartele Anevar 20015
11. 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>
12. Agența Servicii Publice [citat 14.04.2022]. Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:2931011798700228#>
13. Site-uri guvernamentale ale Republicii Moldova, cum ar fi Ministerul Economiei și Infrastructurii și Agenția Proprietății Publice;
14. Wikipedia, sectorul Riscani
15. Site-uri web ale organizațiilor de cercetare și consultanță în domeniul imobiliar, cum ar fi Colliers International și CBRE;
16. Publicații specializate în domeniul imobiliar, cum ar fi "The Real Deal" și "Property Magazine";
17. Rapoarte și studii publicate de organizații internaționale, cum ar fi Banca Mondială și Fondul Monetar Internațional;

18. Comunicate de presă ale organizațiilor guvernamentale și ale companiilor implicate în piața imobiliară din Republica Moldova.
19. Valentin Șalaru și Victoria Cojocaru "Managementul financiar"
20. Tudor Țopa "Finanțele întreprinderii"
21. Ion Pârțachi și Ecaterina Țurcanu "Finanțele corporative și evaluarea investițiilor"
22. Petru Chiriac și Dorel Mihai Paraschiv "Analiza economico-financiară și evaluarea investițiilor"
23. Iurie Țurcanu "Metode de evaluare a afacerilor"
24. Vasile Spătaru și Ion Grigorovschi "Valoarea companiilor. Cazurile și calculele practice"
25. Victor Munteanu și Lilian Ețco "Evaluarea întreprinderilor: Teorie și metodologie"
26. <https://999.md/ro/> "colectare de date a obiectelor analogice"
27. McKinsey & Company "Valuation: Measuring and Managing the Value of Companies"
28. Aswath Damodaran "Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset"
29. Shannon Pratt "Valuing a Business: The Analysis and Appraisal of Closely Held Companies"
30. Rajesh Kumar "Valuation: Theories and Concepts"
31. Nicolas Schmidlin și Vitaliy Kalesnik "The Art of Company Valuation and Financial Statement Analysis: A Value Investor's Guide with Real-life Case Studies"
32. Ion Bucur "Valuarea proprietatilor imobiliare", editura ASE, Bucuresti, 2011
33. Liviu Zagan "Evaluarea proprietăților imobiliare. O abordare prin venit", editura Universitară, București, 2007
34. Corneliu Rizea și Cristina Rizea "Valuarea proprietatilor imobiliare. Abordare economica si financiara", editura Universitara, Bucuresti, 2009
35. William N. Kinnard Jr., Mark R "Real Estate Valuation: Principles and Applications"