



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE INDUSTRIALE ÎN  
SCOPUL GARANTĂRII CREDITELOR BANCARE**

**Teză de licență**

**Studenta:**

**BOSTAN Iuliana**

**Coodonator:**

**dr. hab. conf. univ. ALBU  
Svetlana**

**Chișinău, 2024**

## REZUMAT

Teza de licență cu tema “EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE INDUSTRIALE ÎN SCOPUL GARANTĂRII CREDITELOR BANCARE” realizată de către studenta grupei EDI-2004, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Bostan Iuliana.

**Cuvinte-cheie:** imobil industrial, credit, gaj , evaluarea imobilului, analiza pieței, metode de evaluare, valoare de lichidare.

**Scopul lucrării:** este de a studia și cerceta aspectele generale și metodologice privind evaluarea bunurilor imobile industrial. Un alt scop este analiza cerințele înaintate de instituțiile bancare de pe piața Republicii Moldova și partica internațională de evaluare legată de evaluarea garanțiilor pentru credite ipotecare, inclusiv la toate aceste scopuri se adaugă, evaluarea bunului imobil industrial în scopul garantării împrumutului bancar, studierea metodelor și tehnicile utilizate pentru evaluare.

**Obiectivele cuprind:** De asemenea, urmărește să evidențieze standardele naționale și internaționale relevante pentru practicile locale ale evaluatorilor din instituțiile de creditare și să elaboreze un raport de evaluare conform cerințelor băncii pentru estimarea valorii de piață în scopul garantării împrumuturilor.

**Structura lucrării:** Datorită complexității subiectului, lucrarea a fost organizată în trei capitole, precedate de o introducere și încheiate cu concluzii. Este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile lucrării.

**Capitolul I** – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE INDUSTRIALE” – aspectele teoretice privind evaluarea bunurilor imobile industriale.

**Capitolul II** – „CERINȚELE ÎNAINȚATE DE INSTITUȚIILE BANCARE DE PE PIAȚA REPUBLICII MOLDOVA ȘI PARTICA INTERNAȚIONALĂ DE EVALUARE” – este prezentată o analiză a cerințelor înaintate de instituțiile bancare din Republica Moldova.

**Capitolul III** – „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL INDUSTRIAL ÎN SCOPUL GARANTĂRII ÎMPRUMUTULUI BANCAR” – evaluarea bunului imobil și determinarea valorii de lichidare.

Lucrarea dată are un volum de 95 de pagini, 32 tabele, 25 de figuri, 31 de surse bibliografice și 12 anexe.

## SUMMARY

Bachelor's Thesis titled “INDUSTRIAL REAL ESTATE VALUATION FOR BANK LOAN GUARANTEES”. Author: Iuliana Bostan, Student of Group EDI-2004, Faculty of Construction, Geodesy, and Cadastre, Technical University of Moldova.

**Keywords:** industrial real estate, loan, pledge, guarantee, property valuation, market analysis, valuation methods, liquidation value.

**Purpose of the Work:** The main objective is to study and research the general and methodological aspects of industrial real estate valuation. Another goal is to analyze the requirements set by banking institutions in the Moldovan market and international valuation practices related to mortgage loan guarantees. Additionally, the thesis aims to evaluate industrial real estate for the purpose of securing a bank loan, examining the methods and techniques used for valuation.

**Objectives:** The thesis also aims to highlight the relevant national and international standards for local valuation practices of credit institutions and to develop an appraisal report in line with bank requirements for estimating market value for loan guarantees.

**Structure of the Work:** Due to the complexity of the subject, the thesis is organized into three chapters, preceded by an introduction and concluded with final thoughts. The purpose and tasks of the work are defined.

*Chapter I* – “GENERAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS OF INDUSTRIAL REAL ESTATE VALUATION” – covers the theoretical aspects of industrial real estate valuation.

*Chapter II* – “REQUIREMENTS SET BY BANKING INSTITUTIONS IN THE MOLDOVAN MARKET AND INTERNATIONAL VALUATION PRACTICES” – presents an analysis of the requirements set by banking institutions in Moldova.

*Chapter III* – “INDUSTRIAL REAL ESTATE VALUATION FOR BANK LOAN GUARANTEES” – focuses on the valuation of industrial property and determination of its liquidation value.

The thesis comprises 95 pages, 32 tables, 25 figures, 31 bibliographic sources, and 12 appendices.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	<b>11</b>
<b>1. ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE INDUSTRIALE</b> .....	<b>13</b>
1.1. Noțiuni de bază, aspecte teoretice și clasificarea bunurilor imobile din punct de vedere industrial .....	13
1.2. Cadrul normativ și legislativ care reglementează bunurile imobile cu caracter industrial ...	22
1.3. Particularitățile și elementele specifice ale bunurilor imobile industriale .....	29
<b>2. CERINȚELE ÎNAINȚATE DE INSTITUȚIILE BANCARE DE PE PIAȚA REPUBLICII MOLDOVA ȘI PARTICIPAȚIA INTERNAȚIONALĂ DE EVALUARE</b> .....	<b>36</b>
2.1. Rolul și specificul activității de creditare, analiza comparativ-structurală a cerințelor instituțiilor bancare.....	36
2.2. Sinteza practicei naționale de evaluare a bunurilor imobile în comparație cu standardele internaționale de evaluare .....	49
2.3. Analiza pieței bunurilor imobile industriale în Republica Moldova .....	61
<b>3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL INDUSTRIAL ÎN SCOPUL GARANTĂRII ÎMPRUMUTULUI BANCAR</b> .....	<b>74</b>
3.1. Identificarea și descrierea elementelor constructive a bunului imobil industrial supus evaluării .....	74
3.2. Aplicarea metodelor de evaluare în vederea estimării valorii bunului imobil industrial...	78
3.3. Reconcilierea rezultatelor evaluării și determinarea valorii de lichidare .....	97
<b>CONCLUZII</b> .....	<b>104</b>
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	<b>105</b>
<b>ANEXE</b> .....	<b>108</b>
Anexa 1. Fotografiile imobilului evaluat .....	108
Anexa 2. Condițiile, documente necesare și alte taxe care trebuie achitate la instituțiile bancare din Republica Moldova .....	116
Anexa 3. Clasificarea bunurilor imobile cu caracter industrial, conform culegerii ICVR.....	123
Anexa 4. Extrasul cadastral al bunului imobil .....	125
Anexa 5. Obiectele analogice terenului considerat liber .....	130

Anexa 6. Obiectele analogice, bunului imobil supus evaluării .....	133
Anexa 7. Informația Băncii Naționale a Moldovei la data evaluării 25.04.2024.....	138
Anexa 8. Tabelul pentru determinarea uzurii fizice recuperabile .....	139
Anexa 9. Analiza prețurilor de ofertă pentru 1m2 de suprafață, cu scopul de vânzare-cumpărare și pentru chirie/locățiune .....	140
Anexa 10. Dosatul cadastral al bunului imobil industrial evaluat.....	144
Anexa 11. Tabelul coeficienților de corecție, pentru elasticitatea cererei.....	161
Anexa 12. Prețul ofertelor de chirie similare terenului .....	162

					<b>UTM 731.5002 ME</b>				
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>		<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>	
Elaborat		Bostan I.			<i>EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE INDUSTRIALE ÎN SCOPUL GARANTĂRII CREDITELOR BANCARE</i>				
Coordonator		Albu S.						11	95
Consultant		Albu S.							
Contr. norm.									
Aprobat		Albu S.							
						UTM FCGC EDI-2004			

# INTRODUCERE

Complexitatea și diversitatea riscurilor bancare au crescut semnificativ în ultima perioadă datorită intensificării concurenței între bănci, extinderii piețelor financiare internaționale și creșterii numărului de produse și servicii financiare disponibile. Modificările survenite în piețele financiare și bancare din ultimii ani au determinat schimbări majore în gestionarea riscurilor în cadrul instituțiilor bancare. Având în vedere rolul băncilor în sectorul financiar, creșterea economică și stabilitatea financiară, managementul riscurilor a devenit mai important ca niciodată.

Această lucrare se concentrează pe evaluarea corectă a garanțiilor pentru împrumuturile bancare, asigurând astfel furnizarea de informații precise și argumentate pentru a minimiza riscurile pentru clienți și instituțiile financiare. Riscul este un concept fundamental în finanțe: "întreaga cercetare financiară se axează pe trei concepte principale: rentabilitate, risc și valoare".

Lucrarea tratează aspectele importante și complexe ale riscului în evaluarea corectă a bunurilor propuse ca gaj și impactul acestuia asupra relațiilor dintre clienți și bănci. Având în vedere contextul actual marcat de criză, subiectul este extrem de relevant și util pentru practica și cercetarea actuală în domeniu.

**Actualitatea și importanța temei** de analiză rezultă din faptul că aceasta abordează o problemă de mare interes pentru toți participanții la viața economică, fie că este vorba de instituțiile bancare sau corporații, mai ales în condițiile în care întreprinderile corporative reprezintă majoritatea volumului creditelor acordate de bănci. Prin acest studiu, se evidențiază metodele de evaluare a bunurilor imobile industriale în vederea garantării împrumuturilor. Această temă evidențiază impactului semnificativ al activității bancare asupra economiei și necesității unor bănci profitabile și consolidate pentru funcționarea sistemului economic.

**Scopul lucrării** este de a studia și analiza aspectele generale și metodologice privind evaluarea bunurilor imobile industriale. De asemenea, se urmărește examinarea cerințelor impuse de instituțiile bancare din Republica Moldova și a practicilor internaționale de evaluare legate de garanțiile pentru creditele ipotecare. În plus, lucrarea vizează evaluarea bunurilor imobile industriale în contextul garantării împrumuturilor bancare, precum și studierea metodelor și tehnicilor utilizate în procesul de evaluare.

Complexitatea lucrării a dus la structura acesteia în trei capitole, cu o introducere argumentativă și concluzii finale. Teza abordează o gamă largă de probleme, de la aspectele teoretice ale activității bancare și gajului ca mijloc de executare a obligațiilor, până la aplicații practice privind evaluarea bunurilor imobile industriale pentru garantarea împrumuturilor.

**Structura lucrării:** Datorită complexității subiectului, lucrarea a fost organizată în trei capitole.

Cele trei capitole tratează în detaliu obiectivele specifice, analizând piața gajului bunurilor imobile. Capitolele sunt intitulate astfel și cuprind:

*Capitolul I* – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE INDUSTRIALE” – aspectele teoretice privind evaluarea bunurilor imobile industriale.

*Capitolul II* – „CERINȚELE ÎNAINȚATE DE INSTITUȚIILE BANCARE DE PE PIAȚA REPUBLICII MOLDOVA ȘI PARTICA INTERNAȚIONALĂ DE EVALUARE” – este prezentată o analiză a cerințelor înaintate de instituțiile bancare din Republica Moldova și noțiuni organizatorice privind funcționarea sistemului bancar în Republica Moldova.

*Capitolul III* – „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL INDUSTRIAL ÎN SCOPUL GARANTĂRII ÎMPRUMUTULUI BANCAR” – evaluarea bunului imobil și determinarea valorii de piață și lichidare pentru garantarea împrumutului bancar.

Lucrarea este expusă pe 95 de pagini și include material ilustrativ de 25 de figuri, cu 32 de tabele, 11 formule, 31 surse bibliografice și 12 anexe.

## BIBLIOGRAFIA

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. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2021. nr.88-95 art. 79.
4. 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.
5. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2020. *Standardele de evaluare a bunurilor*. Aprobate: 2020-31-07.
6. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
7. Legea cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989 din 18 aprilie 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova* 2022, nr. 102 art. 773.
8. Caracteristicile imobilului industrial. [citată 02.03.2024] Disponibil: <https://www.realtygroup.property/ru/what-is-industrial-real-estate>
9. Numărul creditelor acordate pentru procurarea/construcția imobilului între anii 2022-2023 [online], [citată 15.03.2024] Disponibil: <https://www.bnm.md/bdi/pages/reports/drsb/DRSB7.xhtml>
10. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*,2001, nr. 107.
11. Legea cu privire la formarea bunurilor imobile: nr. 354 din 28 octombrie 2004
12. Legea cu privire la funcționarea în condiții de siguranță a obiectivelor industriale și a instalațiilor tehnice potențial periculoase: nr. 151 din 09 iunie 2022;
13. 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.
14. 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.
15. Informația privind condițiile de oferire a creditelor ipotecare de către băncile comerciale din Republica Moldova. [citată 15.03.2024] Disponibil: <https://www.bancamea.md/loans>



16. Teorii asupra creditului. [citată 17.03.2024]. Disponibil: <https://conspecte.com/Moneda-siCredit/teorii-asupra-creditului.html>
17. Principiile și modul de organizare a creditării. [citată 17.03.2024]. Disponibil: <http://www.scribub.com/management/Creditul-Principiile-si-modul-1215222115.php>
18. Raționalizarea etapelor procesului de creditare în bancă. [citată 17.03.2024]. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag\\_file/37.Rationalizarea%20etapelor%20procesului%20de%20credit%20in%20banca%20comerciala.pdf](https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/37.Rationalizarea%20etapelor%20procesului%20de%20credit%20in%20banca%20comerciala.pdf)
19. Autorizații de construire eliberate pentru clădiri în anul 2023 pe întreg teritoriul Republicii Moldova. [citată 20.03.2024]. Disponibil: [https://statistica.gov.md/ro/autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-cladiri-in-anul-2023-9801\\_60917.html](https://statistica.gov.md/ro/autorizatii-de-construire-eliberate-pentru-cladiri-in-anul-2023-9801_60917.html)
20. Evaluarea și reevaluarea obiectelor ipotecii. Articol. [citată 20.03.2024]. Disponibil: [http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/1986/Conf\\_UTM\\_2016\\_II\\_pg373\\_376.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/1986/Conf_UTM_2016_II_pg373_376.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
21. Activitatea de evaluare – evaluator. Articol. [citată 20.03.2024]. Disponibil: [http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/2633/Conf\\_UTM\\_2014\\_II\\_pg524\\_525.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/2633/Conf_UTM_2014_II_pg524_525.pdf?sequence=1&isAllowed=y)
22. Experiența rusă și internațională în evaluarea valorii de piață a proprietății comerciale. [citată 20.03.2024]. Disponibil: [https://kuzstu.ru/dmdocuments/INPK/8INPK\\_Sbornic-2019/pages/%D0%A1%D0%B5%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%8F%202/277.pdf](https://kuzstu.ru/dmdocuments/INPK/8INPK_Sbornic-2019/pages/%D0%A1%D0%B5%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%8F%202/277.pdf)
23. ALBU, Svetlana. Piața imobiliară: Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare / Svetlana Albu, Ion Albu; red. res.: Svetlana Albu; Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții, Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. – 144 p.
24. ALBU, Svetlana Evaluarea patrimoniului / Svetlana Albu, Ion Albu; Univ. Tehn. A Moldovei. – Ch.: UTM, 2009. – 271p.
25. Culegerea de Indicii Comansați ai Valorii de Reconstituire ICVR (YIIBC). [citată 13.04.2024]. Disponibil: <https://upvs-online.ru/>
26. Situația social-economică a municipiului Chișinău în anul 2023 [citată 15.04.2024]. Disponibil: [https://statistica.gov.md/files/files/publicatii\\_electronice/Chisinau/trimestrial/Chisinau\\_anul\\_2023.pdf](https://statistica.gov.md/files/files/publicatii_electronice/Chisinau/trimestrial/Chisinau_anul_2023.pdf)

27. Variația numărului ipotecilor înregistrate în Î.S „Cadastru,, în anul 2023 în profil trimestrial, pentru orașul Chișinău și mun. Chișinău [citat 15.04.2024]. Disponibil: <https://www.asp.gov.md/ro/date-deschise/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
28. Amplasarea spațială a obiectului evaluării localizat pe geoportal. [citat 18.04.2024]. Disponibil: <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=213906.270237&lon=231660.779394&zoom=4>
29. Analiza comparată a standardelor internaționale de evaluare imobiliară. [citat 20.04.2024]. Disponibil: <https://scienceforum.ru/2018/article/2018006301>
30. Zonarea funcțională urbană a orașului Chișinău. [citat 20.04.2024]. Disponibil: [Microsoft PowerPoint - Zonare cod.ppt \(chisinau.md\)](#)
31. Zonarea urbană a municipiului Chișinău conform Gislocal. [citat 20.04.2024]. Disponibil: [GisLocal.md — The Local Geographical Information System is developed and implemented within the My Community Program implemented by IREX and financed by the United States Agency for International Development \(USAID\).](#)