



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE GENERATOARE DE  
VENIT ÎN SCOPUL ASIGURĂȚII (STAȚIE PECO)**

**Teză de licență**

**Student: Cebanu Renat**

**Coodonator: conf.univ., dr. Moraru Angela**

**Chișinău, 2024**

## REZUMAT

Teza de licență a fost realizată de către studentul grupei EDI-2004, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Cebanu Renat cu tema “ EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE GENERATOARE DE VENIT ÎN SCOPUL ASIGURĂȚII (STAȚIE PECO)”.

**Cuvinte cheie:** stație PECO, asigurare, imobil generator de venit, evaluare, valoare de piață, valoare de înlocuire.

**Scopul lucrării:** conform obiectivelor propuse, s-au stabilit următoarele direcții de cercetare:

- Analiza cadrului legal și normativ referitor la evaluarea proprietăților în contextul asigurării;
- Investigarea metodologiilor utilizate pentru evaluarea imobilelor în scopul asigurării și examinarea pieței de asigurări imobiliare în Republica Moldova;
- Studiul conceptelor generale legate de valoarea imobilelor care generează venituri și factorii care influențează valoarea lor pe piață;
- Descrierea proprietății evaluate și colectarea informațiilor necesare procesului de evaluare a imobilelor generatoare de venit (stație PECO);

**Structura lucrării:** Structura tezei de licență este organizată în funcție de sarcina definită, obiectivele stabilite și ordinea în care a fost desfășurat studiul practic. Aceasta cuprinde: cuprins, introducere, trei capitole, concluzie, bibliografie și anexe.

**Capitolul 1** „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE GENERATOARE DE VENIT (STAȚIE PECO)” – definește noțiunile generale cu referire la imobilele comerciale, principiile și factorii de influență și metodele de evaluare aplicate pentru estimarea valorii bunului imobil generator de venit precum este o stație PECO.

**Capitolul 2** „PIAȚA SERVICIILOR DE ASIGURARE A REPUBLICII MOLDOVA ÎN CIFRE. EXPERIENȚA INTERNAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL EVALUĂRII” – cuprinde analiza pieței serviciilor de asigurare a Republicii Moldova și descrie situația pe piața produselor petroliere.

**Capitolul 3** „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL GENERATOR DE VENIT (STAȚIE PECO)”- conține descrierea obiectului de evaluare și aplicarea metodelor de evaluare pentru stabilirea valorii finale a stației PECO.

Teza de licență conține 77 pagini, 26 tabele, 19 figuri, 4 formule, 24 surse bibliografice și 6 anexe.

## SUMMARY

The bachelor's thesis was completed by the student of the EDI-2004 group, Faculty of Construction, Geodesy, and Cadastre at the Technical University of Moldova, Renat Cebanu, on the topic "EVALUATION OF INCOME-GENERATING REAL ESTATE FOR INSURANCE PURPOSES (GAS STATION)".

**Keywords:** gas station, insurance, income-generating property, evaluation, market value, replacement value.

**Objective of the thesis:** according to the proposed objectives, the following research directions have been established:

- Analysis of the legal and normative framework regarding property evaluation in the context of insurance;
- Investigation of methodologies used for the evaluation of real estate for insurance purposes and examination of the real estate insurance market in the Republic of Moldova;
- Study of general concepts related to the value of income-generating real estate and factors influencing their market value;
- Description of the evaluated property and collection of necessary information for the evaluation process of income-generating real estate (petrol station).

**Structure of the thesis:** The structure of the bachelor's thesis is organized according to the defined task, established objectives, and the order in which the practical study was conducted. It includes: table of contents, introduction, three chapters, conclusion, bibliography, and annexes.

*Chapter 1* "GENERAL AND METHODOLOGICAL ASPECTS REGARDING THE EVALUATION OF INCOME-GENERATING REAL ESTATE (PETROL STATION)" - defines general notions related to commercial real estate, principles and influencing factors, and evaluation methods applied to estimate the value of income-generating real estate such as a petrol station.

*Chapter 2* "THE INSURANCE SERVICES MARKET OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA IN FIGURES. INTERNATIONAL EXPERIENCE IN THE FIELD OF EVALUATION" - includes the analysis of the insurance services market in the Republic of Moldova and, of course, the situation in the petroleum products market.

*Chapter 3* "EVALUATION OF INCOME-GENERATING REAL ESTATE (PETROL STATION)" - contains the description of the object of evaluation and the application of evaluation methods to determine the final value of the petrol station.

The bachelor's thesis consists of 77 pages, 26 tables, 19 figures, 24 bibliographic sources, and 6 annexes.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>10</b>
<b>1. ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR GENERATOARE DE VENIT(STAȚIE PECO). .....</b>	<b>12</b>
1.1.Noțiune de bază,aspecte teoretice și clasificarea bunurilor imobile generatoare de venit ..	12
1.2.Cadrul normativ și legislativ care reglementează bunurile imobile generatoare de venit (stație PECO) .....	17
1.3.Particularitățile și elementele specifice ale bunurilor imobile generatoare de venit (stație PECO),factorii de influență asupra veniturilor acestora .....	22
<b>2.PIAȚA SERVICIILOR DE ASIGURARE A REPUBLICII MOLDOVA ÎN CIFRE. EXPERIENȚA INTERNAȚIONALĂ ÎN DOMENIUL EVALUĂRII.....</b>	<b>28</b>
2.1.Analiza statistică a activității economice stațiilor PECO de pe teritoriul Republicii Moldova. ....	28
2.2.Perspectivile dezvoltării pieței asigurărilor,procedura de asigurare a bunurilor imobile în Republica Moldova. ....	39
2.3.Analiza experienței internaționale a evaluării bunurilor imobile generatoare de venit.....	50
<b>3.EVALUAREA BUNULUI IMOBIL GENERATOR DE VENIT (STAȚIE PECO).....</b>	<b>55</b>
3.1.Descrierea bunului imobil supus procedurii de evaluare .....	55
3.2.Raportul de evaluare și structura de calcul .....	58
3.3. Reconcilierea rezultatelor și concluzia despre valoarea de piață a obiectului.....	72
<b>CONCLUZIE .....</b>	<b>75</b>
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>76</b>
<b>ANEXE .....</b>	<b>78</b>
ANEXA 1.Fotografiile obiectului evaluat .....	78
ANEXA 2.Oferete obiectelor analogice terenului .....	83
ANEXA 3.Informația Băncii Naționale a Moldovei la 29.04.2024 .....	86
ANEXA 4.Analiza prețurilor de piață a utilajelor .....	87
ANEXA 5.Actele cadastrale ale bunului imobil.Extrasul cadastral .....	90
ANEXA 6.Contractul de locațiune.....	106

Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data	UTM			
Elaborat		Cebanu R.			EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE GENERATOARE DE VENIT ÎN SCOPUL ASIGURĂȚII (STAȚIE PECO)	Litera	Coala	Coli
Coordonator		Moraru A.					9	77
Consultant		Albu I.				UTM FCGC EDI-2004		
Contr. norm.								
Aprobat		Albu S.						

## INTRODUCERE

Bunurile imobile reprezintă resurse economice esențiale, indispensabile pentru desfășurarea activităților industriale, comerciale și pentru rezolvarea problemelor umane, precum accesul la locuințe, capital fix și altele. Piața imobiliară modernă influențează în mod semnificativ diverse aspecte ale vieții și activității umane, îndeplinind funcții generale și specifice. Funcționând autonom, această piață redistribuie resursele în rândul întreprinderilor mici și mijlocii, fiind esențială pentru funcționarea altor piețe precum piața muncii, piața de capital și piața bunurilor și serviciilor. Pentru activitatea lor, acestea necesită spații proprii sau închiriate.

În ciuda contextului economic complicat din Republica Moldova, atât persoanele fizice, cât și cele juridice continuă să opteze pentru ipotecarea bunurilor imobile, care, conform legii, trebuie să fie obligatoriu asigurate. Există, de asemenea, situații în care proprietățile imobile sunt asigurate voluntar. Procesul de asigurare a proprietății imobiliare implică evaluarea imobilului de către evaluatori autorizați, care trebuie să aibă cunoștințe solide în metodologia evaluării imobilelor în scopuri de asigurare, dat fiind că legislația națională nu oferă recomandări specifice în acest sens.

**Scopul** tezei de licență este de a cerceta conceptele privind valoarea imobilului generatoare de venituri în Republica Moldova, focalizându-se pe un studiu practic realizat în îmbinare cu un studio de evaminare a situației prezente a pieței asigurărilor din Republica Moldova, investigarea metodelor de evaluare a proprietăților imobiliare în contextul asigurărilor și aplicarea acestora în evaluarea unei stații PECO din raionul Orhei.

În vederea îndeplinirii obiectivelor stabilite, au fost definite următoarele sarcini specifice:

1. Analiza și interpretarea conceptelor asociate valorii imobilelor generatoare de venit și identificarea factorilor și principiilor care influențează valoarea acestora pe piață;
2. Investigarea și evaluarea pieței produselor petroliere și desigur analiza pieței de asigurare din Republica Moldova;
3. Detalierea caracteristicilor obiectului de evaluare și selecția analogiilor relevante necesare în procesul de evaluare;
4. Aplicarea diverselor metode de evaluare pentru determinarea valorii de piață și de înlocuire a stației PECO;
5. Analiza și corelarea rezultatelor obținute pentru stabilirea valorii finale.

Lucrarea de licență este structurată în trei capitole, fiecare cu subcapitole specifice.

*Primul capitol* oferă informații fundamentale despre evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de venit, specific pentru stațiile PECO, inclusiv factorii care influențează valoarea acestora, principiile de evaluare.

*Al doilea capitol* cuprinde un studiul analitic privind piața asigurării și piața , este efectuată analiza pieței de asigurare și pieței imobilelor

comerciale în municipiul Chișinău, studiul procesului de asigurare a bunurilor imobile în Republica

*În al treilea capitol, se descrie proprietatea evaluată –stația PECO, din raionul Orhei, com. Cișmea – și se stabilește valoarea acesteia prin aplicarea celor trei metode de evaluare: metoda comparației de vânzări, metoda costului și metoda veniturilor. În final, prin reconcilierea rezultatelor, se determină valoarea finală a proprietății.*

Pentru a oferi o descriere mai detaliată și corectă, vor fi utilizate figuri și tabele care să adâncească înțelegerea informațiilor prezentate.

## BIBLIOGRAFIA

1. Codul Civil: nr. 1107 din 06 iunie 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002. nr. 82-86 art. 661.
2. Codul Funciar: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2001, nr. 107.
3. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998. nr.44-46.
4. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1998 nr. 102.
5. 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.
6. HOTĂRÂRE cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: Nr. 827 din 18 noiembrie 2020 Publicat : 27-11-2020 În: *Monitorul Oficial al Republicii Moldova* 2020 nr. 313-317 art. 990.
7. STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2011. Standardul Internațional de evaluare. Aprobata: 2011 ianuarie 07.
8. STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2020. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobata: 2020 ianuarie 07.
9. BUZU Olga, Matcov Angela. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică, Chișinău, F.E.P. Tipografia centrală, 2003
10. Dezvoltarea pieței imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare: Lucrare metodică/ elaborare: Anna Leșan. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2021.
11. Situația stațiilor PECO din Republica Moldova. [Citat 07.03.2024]. Disponibil: <https://agroexpert.md/rus/novosti/moldova-tara-din-europa-cu-cele-mai-multe-benzinari>
12. 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.
13. Hotărârea cu privire la aprobarea Regulilor de comercializare cu amănuntul a produselor petrolier nr. 303 din 14 aprilie 1999. *Monitorul Oficial al Republicii Moldova* 1999 nr. 42-44 art. 308.
14. Lista benzinărilor din Republica Moldova. [Citat 09.03.2024]. Disponibil: <https://lista.md/articol/topul-benzinariilor-din-republica-moldova-68>
15. Introducerea și clasificarea bunurilor imobile pe baza capacității lor de a genera venituri.[citata 15.03.2024].Disponibil:[http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/3429/Conf\\_UTM\\_2011\\_I\\_p\\_g450-452.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/3429/Conf_UTM_2011_I_p_g450-452.pdf?sequence=1&isAllowed=y) ;
16. Evaluarea imobilului în scopul asigurării [citata 15.03.2024]. Disponibil: <http://cons-s.ru/analytics/articles/79>

17. Informație despre monitorizarea pieții produselor petroliere în Republica Moldova. [citată 20.03.2024]. Disponibil:

<https://www.parlament.md/LinkClick.aspx?fileticket=QQIkeNSPgps%3D&tabid=202&language=ro-RO>

18. Particularitățile evaluării imobilului în scopul asigurării. [citată 20.03.2024]. Disponibil:

<https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-otsenki-nedvizhimosti-dlya-tseley-strahovaniya-v-sovremennyh-usloviyah/viewer>

19. Ghidul asiguratorului de pe site-ul oficial al Comisiei Naționale a Pieței Financiare [citată 21.04.2024]. Disponibil: <https://www.cnpf.md/storage/files/files/Ghidul%20Asiguratorului.pdf>

20. Companii de asigurare. [citată 24.03.2024]. Disponibil: [citată 25.03.2024]. Disponibil: <https://rca.md/ru/blog/rca-insurance-ru/companii-asigurare-moldova-ru/>

21. Piața de asigurări În Moldova [citată 25.03.2024]. Disponibil: <https://www.bizlaw.md/piata-de-asigurari-in-crestere-valoarea-primelor-brute-subscribe>

22. Indicatorii de bază ai companiilor de asigurări din Republica Moldova la situația din 31.03.2023. [citată 27.04.2024]. <https://www.cnpf.md/>

23. Piața asigurărilor din Republica Moldova. [citată 25.03.2024]. Disponibil: [https://www.cnpf.md/ro/piata-asigurarilor-din-republica-moldova-in-primul-trimestru-2023-6307\\_93609.html](https://www.cnpf.md/ro/piata-asigurarilor-din-republica-moldova-in-primul-trimestru-2023-6307_93609.html)

24. Amplasarea în spațiu a stației PECO. [citată 10.04.2024]. Disponibil: <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=252362.147594&lon=226829.892338&zoom=7>