



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL ÎN SCOP DE LOCAȚIUNE**

**Student:**

**Parfeni Ina**

**Coordonator:**

**Sanduța Tatiana  
conf.univ., dr.**

**Chișinău, 202**

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	10
<b>1. ASPECTE TEORETICE ȘI METODICE PRIVIND EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL ÎN SCOP DE LOCAȚIUNE</b> .....	12
1.1 Noțiuni de bază, importanța și particularitățile relațiilor de locațiune la etapa actuală.....	12
1.2 Cadrul legislativ privind locațiunea în Republica Moldova.....	18
1.3 Specificul și metodologia evaluării imobilului comercial în scop de locațiune.....	25
<b>2. STUDIUL ANALITIC PIETEI DE LOCAȚIUNE ÎN OR. CHIȘINĂU</b> .....	31
2.1 Particularitățile contractului de locațiune.....	31
2.2 Factorii de influență asupra plății de locațiune pentru bunurile imobile comerciale.....	35
2.3 Analiza pieței proprietăților comerciale în or. Chișinău.....	42
<b>3. EVALUAREA IMOBILULUI COMERCIAL ÎN SCOPUL LOCAȚIUNII AMPLASAT ÎN OR. CHIȘINĂU, SECTORUL CENTRU, STR. DOKUCEAEV, 13/1</b> .....	52
3.1 Identificarea și descrierea obiectului evaluării.....	52
3.2 Aplicarea metodelor de estimare a plății de locațiune.....	57
3.3 Analiza rezultatelor evaluării și opinia finală asupra mărimii plății de locațiune.....	71
<b>CONCLUZII</b> .....	73
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	75
<b>ANEXE</b> .....	78
ANEXA 1. Actele cadastrale pentru obiectul evaluării.....	79
ANEXA 2. Fotografiile obiectului evaluat.....	85
ANEXA 3. Oferta către vânzare a proprietăților comerciale, clădiri separate în or. Chișinău.....	87
ANEXA 4. Caracteristica obiectelor comerciale analogice.....	88
ANEXA 5. Cursul valutar oficial la data evaluării.....	91
ANEXA 6. Oferta către vânzare terenurilor libere destinate construcțiilor comerciale.....	92
ANEXA 7. Caracteristica terenurilor analogice.....	93
ANEXA 8. Extras din Indicii Comasați ai Valorii de Reconstituire.....	96
ANEXA 9. Indicii prețurilor la lucrările de construcție montaj pe ramurile economiei naționale.....	97
ANEXA 10. Indicii prețurilor la lucrările de construcție montaj pe ramurile economiei naționale, pe trimestre, 1992-2023.....	98
ANEXA 11. Oferta spațiilor comerciale (clădiri separate) către locațiune în or. Chișinău.....	99

					UTM 731.5.010ME			
<b>Mod.</b>	<b>Coala</b>	<b>Nr. document</b>	<b>Semnăt.</b>	<b>Data</b>				
Elaborat		Parfeni I.		19.05.23	<b>Evaluarea bunului imobil comercial în scop de locațiune</b>	<b>Litera</b>	<b>Coala</b>	<b>Coli</b>
Conducător		Sanduța T.		19.05.23			9	69
Consultant						UTM FCGC EDI - 1904		
Contr. norm.		Jitari L.						
Aprobat		Albu S..						

### REZUMAT

**la teza de licență „Evaluarea bunului imobil comercial în scop de locațiune”  
a studentei gr. EDI-1904 specialității „Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului”**

**Parfeni Ina**

**Structura tezei:** Lucrarea conține adnotări în limba română și engleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 36 titluri, 11 anexe, 68 pagini de text de bază.

**Cuvinte-cheie:** locațiune, plata de locațiune, contractul de locațiune, proprietatea comercială, abordări și metode de evaluare, procesul de evaluare, valoarea de piață.

**Scopul cercetării:** este studiul particularităților evaluării proprietăților comerciale în scop de locațiune și implementarea metodelor de estimare a mărimii plății de locațiune pentru imobilul comercial din orașul Chișinău.

**Obiectivele cercetării:** Studiul cadrului legislativ și normativ privind locațiunea în Republica Moldova; Studiul particularităților evaluării bunului imobil comercial în scopul locațiunii; Analiza pieței de locațiune în Republica Moldova; Evaluarea proprietății imobiliare comerciale în scopul locațiunii din or. Chișinău.

**Metodele aplicate la elaborarea tezei:** Metodologia cercetării se bazează pe analiza prevederilor teoretice moderne din economie, evaluarea imobiliară în contextul tranziției de piață, generalizarea materialului statistic și experiența practică folosind metodele de analiză sistematică, logică și statistică, metode matematice, teoria riscurilor.

#### **Rezultatele concrete obținute:**

Sinteza bibliografiei a permis de a concluziona că determinarea mărimii plății de locațiune se recomandă de efectuat prin două metode: metoda comparației vânzărilor și metoda capitalizării inverse.

Metoda capitalizării inverse este în esență rezultatul unei aplicări complexe a două abordări: abordarea prin piață și abordarea prin cost.

Metoda comparației vânzărilor și metoda capitalizării inverse au fost aplicate pentru estimarea mărimii plății de locațiune a bunului imobil comercial (magazin) din or. Chișinău, amplasat pe str. str. Dokuceaev 13/1.

Plata de locațiune lunară pentru 1 mp estimată prin metoda comparației vânzărilor constituie 217 lei sau 11 euro. Plata de locațiune lunară pentru 1 mp estimată prin metoda capitalizării inverse constituie 247 lei sau 12,5 euro

Plata lunară recomandată pentru locatar se află în intervalul 11 euro/mp – 12,5 euro/mp.

## SUMMARY

**for the bachelor's thesis "Evaluation of commercial real estate for rental purposes"  
of the student gr. EDI-1904 "Property Evaluation and Development" specialty**

**Parfeni Ina**

**Thesis structure:** The work contains English and Romanian annotations, contents, introduction, 3 chapters, general conclusions and recommendations, bibliography of 36 titles, 11 annexes, 68 pages of base text.

**Keywords:** lease, lease payment, lease contract, commercial property, valuation approaches and methods, valuation process, market value.

**Purpose of the research:** it is the study of the peculiarities of the evaluation of commercial properties for rental purposes and the implementation of methods for estimating the size of the rental payment of the commercial property in the city of Chisinau.

**Objective of the research:** Study of the legislative and normative framework regarding the location in the Republic of Moldova; The study of the peculiarities of the evaluation of commercial real estate for the purpose of renting; Analysis of the rental market in the Republic of Moldova; Evaluation of the commercial real estate property for the purpose of the location in the city of Chisinau.

**Methods used for thesis elaboration:** The research methodology is based on the analysis of modern theoretical provisions in the economy, real estate evaluation in the context of market transition, the generalization of statistical material and practical experience using the methods of systematic analysis, logic and statistics, mathematical methods, risk theory.

### **Concrete results obtained:**

The synthesis of the bibliography allowed to conclude that the determination of the size of the lease payment is recommended to be carried out by two methods: the sales comparison method and the reverse capitalization method.

The inverse capitalization method is essentially the result of a complex application of two approaches: the market approach and the cost approach.

The sales comparison method and reverse capitalization methods were applied to estimate the size of the lease payment for the commercial real estate (store) situated in Chisinau city, located on 13/1 Dokuceav str.

The monthly rental payment for 1 sqm estimated by the sales comparison method is 217 lei or 11 euro. The monthly rental payment for 1 square meter estimated by the reverse capitalization method is 247 lei or 12.5 euro/square meter. Recommended monthly payment for the tenant is in the range of 11 euros/sq m - 12.5 euros/sq m.

## INTRODUCERE

Piața bunurilor imobile cu destinație comercială în Republica Moldova a apărut concomitent cu inițierea procesului de privatizare, în urma căruia se conturează o nouă formă de proprietate, cea privată, fapt ce presupunea transmiterea deplină a dreptului de proprietate (prin vânzare - cumpărare, donație sau schimb) sau transmiterea parțială a dreptului de proprietate (arenda terenurilor, locațiunea), astfel fiind determinat caracterul comercial al bunurilor imobile. Odată cu acest proces apare și necesitatea de a evalua respectivele bunuri imobile.

Segmentul imobilului comercial reprezintă infrastructura necesară dezvoltării antreprenorialului, este principala sursă de ocupare a forței de muncă și de creștere economică, precum și a soluționării celor mai importante provocări ale timpului nostru: asigurarea condițiilor adecvate pentru viața și funcționarea orașului și respectiv a creșterii populației urbane.

Principala diferență dintre imobilele comerciale și cele rezidențiale este că mulți proprietari de afaceri preferă să închirieze spațiul decât să îl cumpere. Pot exista mai multe motive. Acestea sunt costul ridicat și căutarea constantă a unei locații mai bune a spațiului de vânzare cu amănuntul și lipsa de dorință a unui om de afaceri de a efectua cheltuieli financiare serioase, împovărându-se cu proprietăți costisitoare. Toate acestea au impact asupra pieței, prin urmare, imobilele comerciale în materie de cumpărare și închiriere au specificul său.

Actualmente imobilul comercial reprezintă unul din cele mai atractive bunuri imobile de pe piață și anume din perspectiva obținerii profitului în urma investițiilor efectuate de către investitori.

**Actualitatea** temei reiese din necesitatea elaborării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul locațiunii prin metodologii moderne, care să satisfacă interesele locatorilor și locatarilor.

**Scopul cercetării** este studiul particularităților evaluării proprietăților comerciale în scop de locațiune și implementarea metodelor de estimare a mărimii plății de locațiune pentru imobilul comercial din orașul Chișinău.

Pentru atingerea scopului dat au fost stabilite următoarele **obiective**:

1. Studiul cadrului legislativ și normativ privind locațiunea în Republica Moldova;
2. Studiul particularităților evaluării bunului imobil comercial în scopul locațiunii;
3. Analiza pieței de locațiune În Republica Moldova;
4. Evaluarea proprietății imobiliare comerciale în scopul locațiunii din or. Chișinău.

Pentru atingerea acestui scop au fost efectuate cercetările, care sunt prezentate în trei capitole.

În primul capitol „Aspecte teoretice privind evaluarea bunului imobil comercial în scopul locațiunii” au fost studiate particularitățile relațiilor de locațiune la etapa actuală în Republica Moldova și importanța acestora. La fel este descris cadrul legislativ privind locațiunea bunurilor imobile și rolul actelor legislative în reglementarea rapoartelor de locațiune, au fost cercetate abordările și metode de estimare a plății de locațiune pentru imobilele comerciale.

În capitolul al doilea „Studiul analitic al pieței de locațiune în mun. Chișinău” au fost identificați și descriși factorii de influență asupra plății de locațiune a bunurilor imobile comerciale, a fost efectuată o analiză detaliată a pieței imobilului comercial din or. Chișinău.

Capitolul trei „Evaluarea imobilului comercial în scopul locațiunii amplasat în or. Chișinău, sectorul Centru, strada Dokucaev 13/1” prezintă informația cu privire la bunul imobil comercial supus evaluării, este efectuată identificarea și descrierea obiectului evaluat, au fost aplicate metodele de evaluare pentru estimarea plății de locațiune și la final o analiză a rezultatelor pentru a veni cu o opinie justificată asupra mărimii acesteia.

Lucrarea cuprinde 29 tabele, 15 figuri, 8 formule, 36 surse bibliografice, 11 anexe și este expusă pe 68 pagini.

## BIBLIOGRAFIE

1. Rezultatele anchetei structurale în întreprinderi 2008-2022 [citat 01.03.2023]  
Disponibil:[https://statistica.gov.md/ro/rezultatele-anchetei-structurale-in-intreprinderi-editiile-2008-2022-9687\\_59501.html](https://statistica.gov.md/ro/rezultatele-anchetei-structurale-in-intreprinderi-editiile-2008-2022-9687_59501.html)
2. Anuarul statistic 2006-2021 Chișinău în cifre [citat 01.03.2023]  
Disponibil:[https://statistica.gov.md/ro/anuarul-statistic-chisinau-in-cifre-editiile-2006-2021-9673\\_59506.html](https://statistica.gov.md/ro/anuarul-statistic-chisinau-in-cifre-editiile-2006-2021-9673_59506.html)
3. Tipuri de închiriere de proprietăți comerciale - chiria brută, chiria netă, chiria netă dublă – definiții [citat 01.03.2023]. Disponibil <https://www.investopedia.com/terms/g/gross-lease.asp>
4. Noțiuni de bază referitor la chirie - TEGOVA. Standardul European de Evaluare. Aprobate: 2022-31-06-31. Localizare: TEGOVA (Belgia).
5. Tipurile de chirii. Clasificarea. - IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2007, editura ANEVAR, 2011
6. ALBU, Svetlana. Estimarea valorilor proprietăților imobiliare: Note de curs, Chișinău: Tehnica-UTM, 2022. -176 p. ISBN 978-9975-45-806-1.
7. CHIBAC C., MALANCIUC I. Dreptul de locațiune (arenda). Chișinău: USM, 2004. 70 p.
8. CODUL CIVIL AL REPUBLICII MOLDOVA nr.1107-XV din 06 iunie 2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 82-86.
9. CONSTITUȚIA REPUBLICII MOLDOVA din 29.07.1994, în MO Nr.1 din 12.08.1994.
10. LEGE Nr. 246 din 22-11-2017 cu privire la întreprinderea de stat și întreprinderea municipală. Publicat : 22-12-2017 în Monitorul Oficial Nr. 441-450 art. 750
11. Administrarea activelor publice neutilizate [citat 03.03.2023]. Disponibil: [http://descentralizare.gov.md/public/files/noutati/Manual\\_Patrimoniu\\_Public\\_RO.pdf](http://descentralizare.gov.md/public/files/noutati/Manual_Patrimoniu_Public_RO.pdf)

12. Tipuri de contracte de locațiune/arendă- clasificare [citat 03.03.2023]. Disponibil: <https://administrare.info/domenii/drept/18089-contractul-de-arendă-în-republica-moldova>
13. Lege Nr.1543 din 25-02-1998 cadastrului bunurilor imobile. Publicat: 02-04-2021 în Monitorul Oficial Nr.88-95 art.79.
14. Hotărâre Nr.91 din 11-02-2019 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la valorificarea terenurilor proprietate publică a statului. Publicat: 01-03-2019 în MO Nr.76-85 art.128.
15. Legea nr.121 din 04-05-2007 privind administrarea și deetatizarea proprietății publice. Publicat: 29-06-2007 în Monitorul Oficial Nr.90-93 art.401.
16. Clasificarea bunurilor imobile comerciale [citat 03.03.2023] Disponibil: [http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija\\_kommercheskoi\\_nedvizhimosti.php](http://www.abcproperty.ru/pages/klassifikacija_kommercheskoi_nedvizhimosti.php)
17. Aspectele imobilului comercial [citat 04.03.2023]. Disponibil: <https://www.ocenchik.ru/docs/163.html>.
18. Necesitatea estimării plății de locațiune [citat 05.03.2023]. Disponibil: <https://ocenkprav.ru/ocenka-kommercheskoy-nedvizhimosti/arendnaya-plata/>
19. Etapele determinării mărimii plății de locațiune pentru imobilul comercial [citat 06.03.2023]. Disponibil: [http://www.apline.ru/realty\\_rent\\_i.html](http://www.apline.ru/realty_rent_i.html)
20. Metode de evaluare utilizând abordarea prin venit [citat 06.03.2023]. Disponibil: <https://www.evaluari24.ro/blog/abordarea-prin-venit-evaluarea-proprietatilor-imobiliare/>
21. Etapele de estimare a mărimii plății de locațiune prin metoda capitalizării inverse [citat 07.03.2023]. Disponibil : <https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-arendnoy-stavki-dlya-obektov-nedvizhimosti-zheleznodorozhnogo-transporta/viewer>
22. Explicația noțiunilor (termenilor) de contract, locațiune [citat 01.05.2023]. Disponibil: [https://criminology.md/wp-content/uploads/2020/06/ispca\\_note\\_curs\\_d\\_a13.pdf](https://criminology.md/wp-content/uploads/2020/06/ispca_note_curs_d_a13.pdf)
23. Asemănări, deosebiri ale contractelor bilaterale civile [citat 01.05.2023]. Disponibil: [https://dreptroman.ro/?page\\_id=1939](https://dreptroman.ro/?page_id=1939)
24. Particularități ale contractului de locațiune și a altor contracte civile [citat 03.05.2023]. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/vizualizare\\_articol/40160](https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/40160)
25. Particularități ale contractului de leasing [citat 03.05.2023]. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/vizualizare\\_articol/29955](https://ibn.idsi.md/vizualizare_articol/29955)
26. Reglementarea juridică executării contractului de locațiune [citat 05.05.2023]. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/ro/vizualizare\\_articol/94451](https://ibn.idsi.md/ro/vizualizare_articol/94451)
27. SANDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.



28. Factorii de influență asupra mărimii plății de locațiune pentru imobilul comercial [citată 06.05.2023]. Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-vliyaniya-razlichnyh-faktorov-na-uroven-arendnyh-stavok-na-regionalnom-rynke-kommercheskoy-nedvizhimosti/viewer>
29. Factorii de influență asupra plății de locațiune a imobilului comercial [citată 06.05.2023]. Disponibil: [https://www.megaresearch.ru/knowledge\\_library/factory-okazyvayuschie-znachitelnoe-vliyanie-na-rynok-arendy-kommercheskoy-nedvizhimosti-3830](https://www.megaresearch.ru/knowledge_library/factory-okazyvayuschie-znachitelnoe-vliyanie-na-rynok-arendy-kommercheskoy-nedvizhimosti-3830)
30. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastrul bunurilor imobile. Informația cu privire la tranzacțiile cu bunurile comerciale [citată 06. 05.2023] Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
31. Informație cu privire la fluctuația prețurilor de ofertă pentru bunurile imobile comerciale [citată 07.05.2023] Disponibil: <https://lara.md/blog/theme-analytics>
32. HOTĂRÂRE Nr.958 din 04-08-2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile Publicat : 15-08-2003 în Monitorul Oficial Nr. 177 art. 1006
33. Amplasarea pe hartă a bunului imobil supus evaluării [citată 19.04.2023] Disponibil: <http://geoportal.md/ru/default/map#lat=204865.500000&lon=201581.000000&zoom=0>
34. Amplasarea obiectului evaluat în zona valorică [citată 19.04.20123] Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:1553394235176746#>
35. Infrastructura zonei în care este amplasat obiectul evaluat [citată 19.04.2023] Disponibil: <https://www.google.com/maps/place/Strada+Vasile+Dokuceaev+13%2F1,+Chi%C8%99in%C4%83u,+Moldova/@47.0027808,28.8178096,18z/data=!4m6!3m5!1s0x40c97e8568eccf81:0x5906c710e734eec3!8m2!3d47.0027223!4d28.8177077!16s%2Fg%2F11b8v4kslv>
36. Правила оценки физического износа жилых зданий” ВСН 53-86. [ citată 20.04.2023] Disponibil : <https://docs.cntd.ru/document/9051553>

