



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **METODE MODERNE DE ANALIZĂ A PIETEI IMOBILIARE**

**Student:**

**Sînchetru Ion**

**Conducător:**

**conf. univ., dr. Sanduța Tatiana**

**Chișinău – 2016**

**Ministerul Educației și Tineretului al Republicii Moldova**  
**Universitatea Tehnică a Moldovei**  
**Programul de masterat „Cadastru și dezvoltarea imobilului”**

**Admis la susținere**

**Șef de catedră: conf. univ., dr.hab,Albu Svetlana**

\_\_\_\_\_”\_\_\_\_\_ 2016

## **METODE MODERNE DE ANALIZĂ A PIETEI IMOBILIARE**

**Teză de master**

**Masterand:\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )**

**Conducător:\_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ )**

**Chișinău – 2016**

## REZUMAT

Teza de masterat cuprinde introducerea, trei capitole, concluzii, biografie din 57 de surse. Volumul lucrării este de 93 pagini, 21 figuri, 23 de tabele și 25 de formule.

Scopul tezei de masterat este studiul aspectelor teoretice ale metodologiei de analiză a pieței imobiliare și aplicarea acestora în condițiile pieței imobiliare cu destinație comercială din or. Chișinău. În această direcție se propune analiza cadrului metodologic de analiză a pieței imobiliare, studiul și aplicarea metodei indicilor statistici și a metodei regresiei și utilizarea practică a acestora în cadrul determinării valorii unui bun imobil cu destinație comercială.

Actualitatea temei tezei de masterat este dictată de importanța sporită a monitorizării și prognozei pieței imobiliare ca parte componentă a economiei țării cât și de lipsa unei metodologii unice și bine determinate de analiză a pieței imobiliare. Reieșind din experiența țărilor vecine și din importanța rezultatului obținut, rezolvarea problemelor care apar în cadrul aplicării metodelor de analiză a pieței va duce la excluderea erorilor și a elementelor de subiectivitate oferind în consecință un cadru de referință atât pentru subiecții pieței imobiliare cât și pentru evaluatorii bunurilor imobile.

Teza de masterat este structurată în trei capitole:

1. BAZELE TEORETIC-METODOLOGICE ȘI LEGITĂȚILE DE FUNCȚIONARE A PIEȚEI IMOBILIARE, în acest capitol este expusă prezentarea generală a noțiunii de piață imobiliară și rolul pieței imobiliare în cadrul economiei statului, au fost analizați factorii de influență asupra pieței imobiliare cât și efectuată clasificarea tipurilor de piețe imobiliare. De asemenea a fost analizat cadrul juridic și normativ al procesului de studiu al pieței imobiliare cât și a fost elaborată o sinteză a experienței statelor dezvoltate în cadrul acestui proces. Ulterior a fost expusă analiza pieței imobiliare cu destinație comercială din mun. Chișinău în perioada anilor 2014 – 2015.

2. METODE MODERNE DE ANALIZĂ A PIEȚEI IMOBILIARE, cuprinde studiul algoritmului de analiză a pieței imobiliare, analiza și clasificarea metodelor aplicate în procesul de analiză a pieței imobiliare cât și aplicarea metodei indicilor statistici cu scopul de a determina starea actuală și tendințele pieței bunurilor imobile comerciale din mun. Chișinău.

3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ AMPLASAT ÎN OR. CHIȘINĂU, SECT. CIOCANA, STR. ALECU RUSSO, expune procesul de evaluare a unui bun imobil cu destinație comercială amplasat în mun. Chișinău, str. Alecu Russo în baza studiului pieței și a legislației în vigoare prin aplicarea metodei cheltuielilor, metodei vânzărilor comparabile și metodei veniturilor precum și determinarea valorii finale prin aplicarea procedurii de reconciliere.

## SUMMARY

The master's degree research paper contains an introduction, three chapters, conclusions, and a bibliography of 57 sources. The research paper contains 93 pages of basic text, 21 figures, 23 tables and 25 formulae.

The purpose of the master's degree research paper is the study of the theoretical and practical concepts of the methodology of the real estate market consideration and their application on the commercial real estate market of the city of Chisinau. In this context we have made an analysis of the legislation in the field of real estate market assessment, the study and the application of the method of statistical indexes and the construction of a multilinear regression model and the practical application of these ones in determining the value of a real estate with commercial destination.

The actuality of the topic of the master's degree research paper results from the importance of the forecast and monitoring of the real estate market as an element of the state economy, and from the lack of a general methodology of real estate market analysis.

According to the experience of our neighbouring countries and the importance of the result obtained, the problem solving that appears in the process of the application of the methods of real estate market analysis will lead to removing errors and elements of subjectivism, giving, as a consequence, a start point for the real estate market as a subject and for real estate appraisers.

The master's degree research paper is structured in three chapters:

1. **METHODOLOGICAL BASES AND THE LAWS OF REAL ESTATE MARKET.** We have exposed in this chapter the general description of the real estate market, and its role in the state economy, we have made as well an analysis of the factors that influence the real estate market and a classification of real estate market segments. We have made as well an analysis of the legislation in the field and of the experience of the well developed countries in the real estate market analysis process and we have fulfilled the analysis of the commercial real estate market from Chisinau Municipium in the period from 2014 until 2015.

2. **MODERN METHODS OF REAL ESTATE MARKET ANALYSIS.** This chapter contains the structural analysis of the algorithm of the real estate market analysis, the classification and the analysis of the real estate market analysis methods and the application of statistical indexes method in determining the actual situation and forecasting future movements on the real estate market.

3. **ASSESSMENT OF THE REAL ESTATE WITH COMMERCIAL DESTINATION LOCATED ON ALECU RUSSO AVE., CIOCANA SECTOR, CHISINAU MUN.** This chapter reveals the assessment process of a commercial real estate unit located on Alecu Russo Ave., Chisinau Mun., on the grounds of the market analysis and of the study of the acting legislation by applying the method of expenditure, the comparable sales method and the income method, as well as the determination of the final value by applying the reconciliation procedure.

## CUPRINS

INTRODUCERE .....	09
1. BAZELE TEORETICO-METODOLOGICE ȘI LEGITĂȚILE DE FUNCȚIONARE A PIEȚEI IMOBILIARE. ....	11
1.1. Bazele teoretic-metodologice ale funcționării pieței imobiliare în condițiile economiei de piață.....	11
1.2. Aspecte juridice și normative privind modalitatea de analiză a pieței imobiliare. Experiența mondială.....	19
1.3. Starea actuală și tendințe în dezvoltarea pieței imobilului comercial din or. Chișinău.....	29
2. METODE MODERNE DE ANALIZĂ A PIEȚEI IMOBILIARE.....	35
2.1. Aspecte teoretice privind procesul de analiză a pieței imobiliare .....	35
2.2. Metode și practici moderne de analiză a pieței imobiliare .....	45
2.3. Aplicarea metodei indicilor statistici în cadrul analizei pieței imobilului comercial din or. Chișinău. ....	55
3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL CU DESTINAȚIE COMERCIALĂ AMPLASAT ÎN OR. CHIȘINĂU, SECT. CIOCANA, STR. ALECU RUSSO .....	61
3.1. Identificarea și descrierea obiectului evaluării .....	61
3.2. Estimarea valorii de piață a bunului imobil amplasat în or. Chișinău, sect. Ciocana, str. Alecu Russo .....	63
3.3. Reconcilierea valorii finale.....	73
CONCLUZII.....	75
BIBLIOGRAFIE.....	77
ANEXE.....	80
ANEXA 1. Acte cadastrale .....	81
ANEXA 2. Fotografiiile obiectului evaluat .....	95
ANEXA 3. Amplasarea obiectului evaluat .....	97
ANEXA 4. Oferta bunurilor imobile analogice identificate la data evaluării .....	98
ANEXA 5. Extras din ICVR .....	102
ANEXA 6. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții – montaj pe ramurile economiei naționale .....	104
ANEXA 7. Indicii de indexare a valorii lucrărilor de construcții – montaj trim. III 2015 .....	105
ANEXA 8. Tabela datelor inițiale utilizate în calculele modelului de regresie.....	106
ANEXA 9. Oferta bunurilor imobile cu destinație comercială 2015 .....	108