



Universitatea Tehnică a Moldovei

INFLUENȚA FACTORULUI AMPLASĂRII ASUPRA VALORII DE PIAȚĂ A IMOBILULUI

Student:

Popa Nicoleta

Coordonator:

**Sanduța Tatiana
conf. univ., dr.**

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE	1
1 ASPECTE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE	1
1.1 Noțiuni de bază, aspecte teoretice și economice ale evaluării bunurilor imobile comerciale	1
1.2 Factorul amplasării și clasificarea bunurilor imobile comerciale.....	2
1.3 Metodele de estimare a valorii bunurilor imobile comerciale.....	3
1.3.1 Abordarea prin venit.....	3
1.3.2 Abordarea prin piață	3
1.3.3 Abordarea prin cost	3
2 ANALIZA INFLUENȚEI FACTORULUI AMPLASĂRII ȘI PIETEI BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE	4
2.1 Metode statistice de analiză și prelucrare a datelor privind piața bunurilor imobile.....	4
2.2 Analiza pieței bunurilor imobile comerciale din orașul Chișinău	4
2.3 Analiza influenței factorului amplasării pentru segmentul de piață – bunuri imobile comerciale	6
2.3.1 Gradul de influență al amplasării asupra spațiilor comerciale.....	6
2.3.2 Influența amplasării în localitate asupra spațiilor comerciale.....	6
2.3.3 Influența componentelor factorului amplasării asupra spațiilor comerciale	6
3 EVALUAREA BUNULUI IMOBIL COMERCIAL AMPLASAT ÎN MUN. CHIȘINĂU, SECT. RÎȘCANI, STR. CALEA MOȘILOR, 20	7
3.1 Identificarea și descrierea obiectului de evaluare	7
3.2 Estimarea valorii de piață a obiectului evaluării.....	7
3.2.1 Abordarea prin piață	7
3.2.2 Abordarea prin venit.....	7
3.2.3 Abordarea prin cost	7
3.3 Reconcilierea rezultatelor evaluării și estimarea valorii finale	8
CONCLUZII	8
BIBLIOGRAFIE	8
ANEXE	9
ANEXA 1 – Actele cadastrale ale proprietății comerciale evaluate	9
ANEXA 2 – Fotografiiile proprietății comerciale evaluate	10
ANEXA 3 – Caracteristica proprietăților comerciale analogice	11
ANEXA 4 – Caracteristica terenurilor destinate construcțiilor analogice	11
ANEXA 5 – Oferta terenurilor destinate construcțiilor din orașul Chișinău	11
ANEXA 6 – Oferta construcțiilor comerciale din orașul Chișinău.....	11
ANEXA 7 – Oferta spațiilor comerciale amplasate în blocurile locative din orașul Chișinău	12
ANEXA 8 – Oferta spre locațiune a spațiilor comerciale amplasate în blocurile locative din orașul Chișinău.....	12
ANEXA 9 – Oferta spre locațiune a spațiilor comerciale amplasate în centrele comerciale din orașul	

Chișinău.....	12
ANEXA 10 – Determinarea gradului de influență a amplasării asupra spațiilor comerciale din orașul Chișinău.....	12
ANEXA 11 – Determinarea legăturii de influență dintre amplasarea în localitate și prețul spațiilor comerciale din orașul Chișinău	13
ANEXA 12 – Determinarea legăturii de influență dintre componentele factorului amplasării și prețul spațiilor comerciale din orașul Chișinău	13
ANEXA 13 – Extras din Culegerea Indicilor Comasați ai Valorii de Reconstituire	13
ANEXA 14 – Indicii de indexarea ai valorii lucrărilor de construcții-montaj pe ramurile economiei naționale	13
ANEXA 15 – Informația Băncii Național a Moldovei la data de 08.05.2023	14

					UTM 731.5 011 ME					
					Influența factorului amplasării asupra valorii de piață a imobilului					
Mod.	Coala	Nr. document	Semnăt.	Data				Litera	Coala	Coli
Elaborat		Popa N.		19.05.23						
Coordonator		Sanduța T.		19.05.23					10	90
Consultant								UTM FCGC EDI – 1904		
Contr. norm.		Jitari L.								
Aprobat		Albu S.								

REZUMAT

**la teza de licență „Influența factorului amplasării asupra valorii de piață a imobilului”
a studentei gr. EDI-1904 a specialității „Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului”**

Popa Nicoleta

În lumea imobiliară, amplasarea este, adesea, considerată cel mai important factor în determinarea valorii unei proprietăți, în special în cazul proprietăților comerciale, unde locațiile de top atrag valori mai mari decât cele din zonele mai puțin dorite. Relația dintre amplasare și valoarea bunurilor imobile comerciale este complexă, numeroase studii fiind efectuate întru investigarea acesteia. Înțelegerea relației dintre amplasare și valoarea de piață a imobilului este esențială pentru o varietate de părți interesate din industria imobiliară.

Cuvinte-cheie: amplasare, imobil comercial, analiza factorială, metode statistice, analiza pieței, influența amplasării.

Scopul cercetării este de a explora influența factorului amplasării asupra valorii de piață a imobilelor comerciale prin efectuarea unei revizui cuprinzătoare a literaturii existente, identificarea și analiza diferitor componente ale factorului amplasării și analiza situației pe piața proprietăților comerciale.

Obiectivele cercetării sunt concepute întru realizarea scopului principal, incluzând: efectuarea unei revizui cuprinzătoare a literaturii existente privind bunurile imobile comerciale, factorul amplasării, metodelor statistice de analiză și prelucrare a datelor privind piața imobiliară și metodelor de evaluare a proprietăților comerciale; identificarea și analiza componentelor factorului amplasării care contribuie la valoarea proprietății; cercetarea și analiza pieței proprietăților comerciale de diverse tipuri; evaluarea impactului factorului amplasării asupra valorii de piață a imobilelor comerciale prin aplicarea metodelor statistice; estimarea valorii de piață și elaborarea raportului de evaluare a bunului imobil cu destinație comercială.

Metodele aplicate la elaborarea tezei includ metode de cercetare atât cantitative, care implică analiza datelor disponibile pe piață privind proprietățile comerciale, cât și cantitative, care includ studii de caz, prin aplicarea metodelor statistice de analiză și prelucrare a datelor.

Rezultatele concrete obținute: Gradul de influență al amplasării spațiilor comerciale în cadrul localității este 17,16%, ceea ce indică o relație pozitivă moderată dintre valoarea și amplasarea proprietății comerciale.

Teza de licență cuprinde introducerea, trei capitole, concluzii generale, bibliografie din 27 surse, 15 anexe, 80 pagini text de bază, 35 figuri, 25 tabele și 15 formule, pentru o analiză detaliată a temei cercetate.

SUMMARY

**of the bachelor thesis „The influence of the location factor on the property's market value”
by the student of gr. EDI-1904 of speciality „Real Estate Evaluation and Development”
Popa Nicoleta**

In the real estate world, location is often considered the most important factor in determining the value of a property, especially in the case of commercial properties where prime locations attract higher values than those in less desirable areas. The relationship between location and the market value of commercial real estate is complex, with numerous studies conducted to investigate this. Understanding the relationship between location and property market value is essential for a variety of stakeholders in the real estate industry.

Keywords: location, commercial property, factor analysis, statistical methods, market analysis, influence of location.

The purpose of the research is to explore the influence of location factor on the market value of commercial real estate by conducting a comprehensive review of existing literature, identifying and analyzing various components of the location factor, and analyzing the commercial property market.

The research objectives are designed to achieve the primary aim, including: conducting a comprehensive review of existing literature on commercial real estate, location factor, statistical methods for analyzing and processing real estate market data, and methods for evaluating commercial properties; identifying and analyzing the components of the location factor that contribute to the property value; researching and analyzing the commercial property market of various types; evaluating the impact of location factor on the market value of commercial real estate through statistical methods; estimating the market value and preparing a valuation report of commercial real estate.

The methods applied in elaborating the thesis include both quantitative research methods, which involve the analysis of available data on the commercial property market, and qualitative research methods, which include case studies, through the application of statistical methods of data analysis and processing.

Concrete results obtained: The degree of influence of the location of commercial spaces within the locality is 17,16%, indicating a moderate positive relationship between the value and location of commercial property.

The bachelor thesis includes an introduction, three chapters, general conclusions, a bibliography of 27 sources, 15 appendices, 80 pages of main text, 35 figures, 25 tables, and 15 formulas, for a detailed analysis of the researched topic.

INTRODUCERE

În lumea imobiliară, cel mai important factor care determină proprietățile consumatorului și evaluarea valorii oricărui obiect imobiliar este amplasamentul său. Unicitatea proprietății imobiliare, opțiunile sale posibile, inclusiv cea mai bună și mai eficientă utilizare, gradul său de utilitate și caracteristicile valorice sunt determinate de amplasamentul proprietății imobiliare. Pentru a caracteriza amplasamentul, trebuie să se studieze caracteristicile și proprietățile regiunii și teritoriului unde se află obiectul evaluat, caracteristicile sale locale și generale. Caracteristicile amplasamentului determină și proprietățile proprietății imobiliare, care, la rândul lor, influențează formarea nivelului de evaluare a valorii obiectului.

Impactul amplasării asupra valorii proprietăților comerciale a fost un subiect de interes de mulți ani și rămâne relevant și astăzi. Amplasarea unei proprietăți este un factor critic în determinarea valorii sale de piață, iar înțelegerea relației dintre cele două este esențială pentru luarea deciziilor informate în industria imobiliară. Mai mult, odată cu creșterea competiției pe piața imobiliară, având o înțelegere mai profundă a factorilor care influențează valorile proprietăților poate oferi un avantaj semnificativ pentru profesioniștii din domeniul imobiliar.

Actualitatea temei. Mediul economic global actual este caracterizat de o creștere a concurenței, globalizării și dezvoltării rapide a sectorului imobiliar. De aceea, înțelegerea relației complexe dintre amplasament și valoarea de piață a proprietăților comerciale este esențială pentru profesioniștii din domeniul imobiliar, investitori și factorii de decizie politici. În economia de astăzi, amplasamentul a devenit un factor critic pentru succes, iar afacerile trebuie să selecteze cel mai bun amplasament pentru a-și maximiza profiturile. De asemenea, factorii de decizie politici și planificatorii urbani trebuie să ia în considerare factorul de amplasament în dezvoltarea și implementarea politicilor care afectează piața imobiliară.

Scopul lucrării este de a explora influența factorului amplasării asupra valorii de piață a imobilelor comerciale prin efectuarea unei revizuri cuprinzătoare a literaturii existente, identificarea și analiza diferitor componente ale factorului amplasării și analiza situației pe piața proprietăților comerciale.

Obiectivele lucrării sunt concepute întru realizarea scopului principal, incluzând:

1. efectuarea unei revizuri cuprinzătoare a literaturii existente privind bunurile imobile comerciale, factorul amplasării, metodelor statistice de analiză și prelucrare a datelor privind piața imobiliară și metodelor de evaluare a proprietăților comerciale;
2. identificarea și analiza componentelor factorului amplasării care contribuie la valoarea proprietății;
3. cercetarea și analiza pieței proprietăților comerciale de diverse tipuri;

4. evaluarea impactului factorului amplasării asupra valorii de piață a imobilelor comerciale prin aplicarea metodelor statistice de analiză și prelucrare a datelor;

5. estimarea valorii de piață și elaborarea raportului de evaluare a bunului imobil cu destinație comercială.

Prezenta lucrare este compartimentată în 3 capitole, fiecare dintre ele fiind împărțite în subcapitole pentru o analiză mai detaliată și întru atingerea scopurilor lucrării.

Așadar, primul capitol „Aspecte generale și metodologice privind evaluarea bunurilor imobile comerciale” se concentrează pe oferirea unei priviri de ansamblu asupra aspectelor teoretice și practice legate de evaluarea proprietăților comerciale. În cadrul capitolului este discutată importanța și componentele factorului amplasării, fiind prezentată și o clasificare a proprietăților comerciale pe baza diferitelor criterii, cu atragerea atenției asupra amplasării acestora. De asemenea, sunt descrise cele mai frecvent utilizate metode pentru estimarea valorii proprietăților comerciale, inclusiv abordarea comparației vânzărilor, abordarea veniturilor și abordarea costurilor.

Capitolul 2 „Analiza influenței factorului amplasării și pieței bunurilor imobile comerciale” cuprinde prezentarea succintă a metodelor statistice de analiză și prelucrare a datelor privind piața bunurilor imobile. Totodată, capitolul este destinat analizei pieței proprietăților comerciale, fiind expuse și cercetate tranzacțiile cu bunurile comerciale, ofertele spre vânzare a câtorva categorii de proprietăți comerciale, dar și ofertele de locațiune prezente pe piața imobiliară comercială. Acest capitol este consacrat și analizei influenței factorului amplasării asupra segmentului de piață – bunuri imobile comerciale, fiind determinat gradul de influență a amplasării în localitate, dar și legătura de influență a diferitor componente ale factorului amplasării și valoarea bunurilor imobile comerciale.

Ultimul capitol „Evaluarea bunului imobil comercial amplasat în mun. Chișinău, sect. Rîșcani, str. Calea Moșilor, 20” este destinat descrierii obiectului de evaluare, dar și estimării valorii de piață a acestuia prin aplicarea abordării comparației vânzărilor, abordării prin venit, dar și celei prin cost.

Prezenta lucrare se încheie cu expunerea concluziilor privind datelor extrase de pe piața proprietăților comerciale, influenței factorului amplasării asupra valorii bunurilor imobile comerciale, dar și valorii proprietății comerciale supuse evaluării.

Teza de licență cuprinde introducerea, trei capitole, concluzii generale, bibliografie din 27 surse, 15 anexe, 80 pagini text de bază, 35 figuri, 25 tabele și 15 formule.

BIBLIOGRAFIE

1. REILLY, John W., DREI. *The language of real estate, 7th ed.* Chicago, IL: Dearborn Real Estate Education, 2013. 483 p. ISBN: 978-1-4277-1480-0.
2. Codul Civil: nr. 1107 din 06 iunie 2002. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002, nr. 82-86 art. 661.
3. Codul Fiscal: nr. 1163 din 24 aprilie 1997. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 1997, nr. 62 art. 552.
4. INTERNATIONAL VALUATION STANDARDS COUNCIL. *IVS 2022. International Valuation Standards*. Effective: 31.01.2022. ISBN: 978-0-9931513-4-7.
5. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2021. nr.88-95 art. 79.
6. SANDUȚA, Tatiana. *Teoria evaluării: suport de curs*. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
7. LING, David, ARCHER, Wayne. *Real estate principles: A value approach, 5th ed.* New York, NY: McGraw Hill LLC, 2021. 800 p. ISBN: 9781264124337.
8. СТЕРНИК, Г. М., СТЕРНИК, С. Г. *Анализ рынка недвижимости для профессионалов*. М.: «Экономика», 2009. 608 p. ISBN: 978-5-282-02958-1.
9. Legea cu privire la activitate de evaluare: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: *Monitorul oficial al Republicii Moldova*, 2002 nr. 102.
10. 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.
11. APPRAISAL INSTITUTE. *The Appraisal of Real Estate*, 14th ed. Chicago, IL: Appraisal Institute, 2013. 847 p. ISBN: 978-1-935328-38-4.
12. INTERNATIONAL COUNCIL OF SHOPPING CENTERS. *ICSC Shopping Center Definitions*. [citat 03.03.2023]. Disponibil: <https://eduardoquiza.files.wordpress.com/2009/09/scdefinitions99.pdf>
13. PEISER, Richard, HAMILTON, David. *Professional Real Estate Development: The ULI Guide to the Business, 3rd ed.* Washington, D.C.: Urban Land Institute, 2012. 352 p. ISBN: 987-0-87420-277-9.
14. AGRESI, Alan, FRANKLIN, Christine. *Statistics: The Art and Science of Learning from Data, 4th ed.* Boston, MA: Pearson Education Limited, 2018. 816 p. ISBN: 978-1-292-16477-9.
15. GETRY, William M. *Statistics for Real Estate Appraisers*. Chicago, IL: Appraisal Institute, 2008. 144 p. ISBN: 978-0916772443.

16. DIEZ, D., ÇETINKAYA-RUNDEL, M., BARR, C. *OpenIntro Statistics, 4th ed.* OpenIntro Inc., 2019. 420 p. ISBN: 9781943450084
17. MCCLAVE, James T., SINCICH, T., MENDENHALL, W. *Statistics for Business and Economics, 13th ed.* Boston, MA: Pearson Education Limited, 2018. 864 p. ISBN: 978-0-13-450659-3.
18. ALBU, Ion, ALBU, Svetlana. *Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial: monografie.* Chișinău: UTM, 2007. 128 p. ISBN 978-9975-9888-5-8.
19. MCKILLUP, Steve. *Statistics Explained: An Introductory Guide for Life Scientists, 7th ed.* United Kingdom: University Press, Cambridge, 2011. 267 p. ISBN: 978-0-521-83550-3.
20. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ. *Situația social-economică a municipiului Chișinău, edițiile 2007 – 2022.* [citată 03.04.2023]. Disponibil: https://statistica.gov.md/ro/situatia-social-economica-a-municipiului-chisinau-editiile-2007-2022-9673_59499.html
21. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ. *Autorizații de construire eliberate pentru clădiri, în profil teritorial și perioade, 2014 – 2022.* [citată 03.04.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/60%20Statistica%20regionala/60%20Statistica%20regionala_18%20CON/CON030100reg.px/table/tableViewLayout1/?rxid=9a62a0d7-86c4-45da-b7e4-fecc26003802
22. DIRECȚIA COMERȚ, PRESTĂRI SERVICII ȘI ALIMENTAȚIE PUBLICĂ. *Raport privind activitatea Direcției pentru anul 2021.* [citată 03.04.2023]. Disponibil: https://comert.chisinau.md/public/files/Plan_de_activitate/RAPORT_Directie_2021.pdf
23. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Cadastrul bunurilor imobile. Informația cu privire la înregistrările bunurilor imobile. [citată 03.04.2023]. Disponibil: <https://asp.gov.md/ro/informatii-utile/date-statistice/cadastrul-bunurilor-imobile>
24. FONDUL NAȚIONAL DE DATE GEOSPAȚIALE. Informația cu privire la amplasarea proprietății comerciale evaluate. [citată 07.05.2023]. Disponibil: <https://geoportal.md/>
25. AGENȚIA SERVICII PUBLICE. Informația cu privire la proprietatea comercială evaluată. [citată 07.05.2023]. Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru>
26. BIROUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ. Indicii prețurilor la lucrările de construcții montaj pe ani, indicatori și trimestre. [citată 08.05.2023]. Disponibil: https://statbank.statistica.md/PxWeb/pxweb/ro/40%20Statistica%20economica/40%20Statistica%20economica_05%20PRE_PRE040/PRE040300.px/table/tableViewLayout1/?rxid=b2ff27d7-0b96-43c9-934b-42e1a2a9a774
27. BANCA NAȚIONALĂ A MOLDOVEI. Informații privind rata de bază, inflația și ratele de schimb [citată 08.05.2023]. Disponibil: <https://www.bnm.md/>