



**ANALIZA FACTORIALA A VALORII DE PIATA A  
IMOBILULUI COMERCIAL DIN MUN. CHISINAU**

**Masterand:**

**Dubovic Alexandra**

**Conducător:**

**conf. univ., dr.**

**Albu Ion**

**Chișinău – 2016**

**Ministerul Educației 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**

# **ANALIZA FACTORIALA A VALORII DE PIATA A IMOBILULUI COMERCIAL DIN MUN. CHISINAU**

**Teză de master**

**Masterand:** \_\_\_\_\_ ( Dubovic A.)

**Conducător:** \_\_\_\_\_ ( Albu I. )

**Chișinău – 2016**

REZUMAT AL TEZEI DE MASTER CU TEMA  
“ANALIZA FACTORIALA A VALORII DE PIATA A IMOBILULUI COMERCIAL DIN  
MUN. CHISINAU”

Lucrarea de față este o cercetare a factorilor de influență asupra formării valorii de piață a bunurilor comerciale amplasate în orașul Chișinău. Problema este analizată din punctul de vedere teoretic cât și practic. Scopul lucrării este argumentarea utilizării analizei factoriale în procesul evaluării bunurilor imobile comerciale.

Tema studiului a fost selectată ținând cont de rolul major al sectorului bunurilor imobile comerciale pe piața imobiliară a orașului Chișinău. Selectarea factorilor de influență cu gradul sporit de importanță este un proces dificil din motivul lipsei informației veridice privind prețurile reale de tranzacție precum și mărimea plății de arendă. De aceea studiul efectuat este o prezentare generală a factorilor de bază care afectează valoarea de piață a imobilelor comerciale din orașul Chișinău.

Pornind de la definiția de bun imobil comercial conform Standardelor internaționale de evaluare în lucrare se expun diferențele în înțelegerea conceptului în lume și în Republica Moldova. În cadrul cercetării efectuate unul comercial este echivalat cu bunul care generează un profit proprietarului său. Pentru a contura conceptul de bun imobil comercial în primul capitol al tezei sunt expuse diferite abordări în ceea ce ține definirea sintagmei de “bun imobil comercial”.

Pentru selectarea factorilor la propriu zis a fost efectuată o analiză a pieții imobiliare comerciale din orașul Chișinău. De menționat este faptul că grație diferențelor mari între imobil comercial de producere și imobil comercial destinat oficiilor și spații retail, factorii de bază ce afectează valoarea de piață au fost cercetați doar pentru categoria a II-a sus numită de bunuri imobile: oficii și spații comerciale.

Pentru o apreciere obiectivă a factorilor de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile comerciale au fost cercetate articole din domeniul imobiliar, a fost cercetată experiența internațională în această problematică. Astfel S. Șeșcov, director holdingului investitorilor imobiliari din capitala Federației Ruse, este adeptul ideii că la baza formării valorii de piață a bunurilor imobile comerciale stă un triplet de factori: amplasarea, starea fizică și materialele construcției. Această abordare poate fi poziționată ca o abordare de tip estic. Spre deosebire de tip estic, în condițiile pieții imobiliare comerciale mai dezvoltate predomină conceptul că factorul de bază ce influențează valoarea de piață a bunurilor comerciale este capacitatea acestuia de a genera, precum și componentul managerial. Cercetarea de fapt cuprinzând argumente pro și contra față de aceste 2 concepte.

## SUMMARY OF THE MASTER THESIS

### THEME " FACTORS AFFECTING MARKET VALUE OF THE COMMERCIAL REAL ESTATE IN CHISINAU "

This thesis is a survey of influential factors on the formation of the market value of commercial property located in Chisinau. The problem is analyzed theoretically as well as practically. The purpose of the thesis is to improve the use of factor analysis in the assessment of commercial real estate.

Theme of the study was selected taking into account the major role of the commercial real estate sector in the market of Chisinau. Selecting influential factors with a high degree of importance is a difficult process because of lack of accurate information on actual transaction prices and the size of lease payments. Therefore the study is an overview of the basic factors affecting the market value of commercial buildings in Chisinau.

Starting from the definition of commercial property according to international valuation standards in the thesis exposed differences in understanding the concept in the world and in Moldova. In the research conducted it is equated with good commercial one that generates a profit to its owner. In order to define the concept of commercial property in the first chapter exhibits various approaches to keep the definition of the term 'commercial property'.

To select the proper factors was made an analysis of commercial real estate market in Chisinau. It is worth mentioning that due to the large differences between commercial real estate production and commercial building for offices, retail, basic factors affecting market value were investigated only for Category II above named immovable property: offices and commercial premises .

For an objective assessment of influential factors on the market value of commercial real estate have been researched articles in real estate, it was studied international experience in this issue. Thus S. Şeşcov, director holding real estate investors in the capital of the Russian Federation, agrees with the idea that at the basis of the market value of commercial real estate is a triplet of factors: location, physical condition and construction materials. This approach can be positioned as an Eastern approach. Unlike the Eastern type, the most developed commercial real estate market conditions prevailing concept that the basic factor that affects market value of commercial property is its ability to generate and managerial components. Research actually comprising pros and cons to these two concepts.

## CUPRINS

INTRODUCERE .....	6
1. FACTORII DE INFLUIENȚĂ ASUPRA VALORII BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE .....	8
1.1 Bun imobil comercial- definiții și clasificări.....	8
1.2 Factorii de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile comerciale .....	12
1.3 Metode statistice aplicate la determinarea influenței factorilor asupra valorii bunurilor comerciale. ....	15
2. APRECIEREA INFLUIENȚEI FACTORILOR ASUPRA VALORII DE PIAȚĂ A BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE DIN OR. CHIȘINĂU.....	21
2.1 Caracteristica pieții imobilului comercial din or. Chișinău .....	21
2.2 Aprecierea influenței factorilor asupra valorii de piață a bunurilor imobile comerciale în cadrul metodei analizei comparative a vânzărilor.....	30
2.3 Aprecierea influenței factorilor asupra valorii de piață a bunurilor imobile comerciale în cadrul metodei venitului.....	40
3. ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A OFICIULUI AMPLASAT ÎN ORAȘUL CHIȘINĂU STR. ALBA- IULIA 89/1.....	50
3.1 Definierea misiunii de evaluare.....	50
3.1.1 Procesul de evaluare.....	50
3.1.2 Identificarea obiectului evaluării .....	50
3.1.3 Baza efectuării raportului .....	51
3.1.4 Evaluatorul.....	51
3.1.5 Baza juridică și standardele aplicate la evaluare .....	51
3.2 Prezentarea obiectului evaluării.....	51
3.3 Estimarea valorii de piață.....	53
3.3.1 Estimarea valorii de piață prin abordarea costului.....	53
3.3.2 Estimarea valorii de piață prin analiza vânzărilor comparabile .....	57
3.3.3 Estimarea valorii de piață prin metoda venitului .....	61
3.4 Reconcilierea rezultatului evaluării .....	64
CONCLUZII .....	66
BIBLIOGRAFIE .....	68
ANEXA 1. Fotografii ale obiectului evaluat .....	71
ANEXA 2. Obiecte analogice .....	72
ANEXA 3. Sursele de informație utilizate în calculul valorii de piață .....	75