



Universitatea Tehnică a Moldovei

**Piața bunurilor imobile cu destinația locativă în
localitățile urbane ale Republicii Moldova: starea actuală
și tendințe de dezvoltare**

Student:

Neivirt Iulia

Coordonator:

conf. univ., dr. hab. Buzu Olga

Chișinău 2023

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	11
1 ТЕОРИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	
1.1.Понятие, сущность и основные характеристики рынка недвижимости.....	13
1.2.История формирования рынка недвижимости.....	16
1.3.Особенности рынка недвижимости в Республики Молдова.....	24
2 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	
2.1 Основные показатели рынка жилой недвижимости в Республики Молдова.....	30
2.2 Анализ цен на жилые дома за 2020-2022 гг.....	37
2.3 Анализ цен на квартиры 2020-2022 гг.....	42
2.4 Тенденции развития рынка недвижимости в Молдове	47
3 ОЦЕНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, РАСПОЛОЖЕННОЙ ПО АДРЕСУ	
Г.АНАНИЙ НОЙ, УЛ. ВАСИЛИЯ ЧАПАЕВА,18	
3.1 Основные подходы и методы оценки недвижимости.....	50
3.2 Описание объекта оценки.....	52
3.3 Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта.....	44
ВЫВОДЫ И РЕКОМЕНДАЦИИ.....	67
БИБЛИОГРАФИЯ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЕ 1.....	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3.....	77

					UTM 731.5.009 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	„Piața bunurilor imobile cu destinația locativă în localitățile urbane ale Republicii Moldova: starea actuală și tendințe de dezvoltare”	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Col i</i>
Elaborat		Neivirt I.						
Coordonator		Buzu O.						
Consultant		Buzu O.						
Contr. norm.								
Aprobat		Albu S.				UTM Construcții, Geodezie și Cadastru EDI- 1904		

Аннотация

Дипломной работы на тему: РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ В ГОРОДАХ РЕСПУБЛИКИ МОЛДОВА: ТЕКУЩЕЕ СОСТОЯНИЕ И ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ

**Студентки гр. EDI-1904 специальности "Оценка и развитие недвижимого
имущества"**

Нейвирт Юлия

Дипломная работа на тему «Рынок недвижимости объектов жилого назначения в городах Республики Молдова: текущее состояние и тенденции развития»

Цель работы: проанализировать состояние объекта недвижимости жилого назначения, расположенного по адресу г. Анений Ной, ул. Василия Чапаева,18

Во введении представлены данные касающиеся разработки дипломной работы, а именно: цель, актуальность темы, задачи, поставленные в рамках проведенного исследования и описание каждой главы в отдельности.

В главе 1 «Теоретические основы рынка недвижимости» мы проанализировали основную концепцию, и рассмотрели теоретические аспекты рынка жилой недвижимости.

В главе 2 «Анализ рынка жилой недвижимости» мы проанализировали текущее состояние рынка жилой недвижимости в городах Республики Молдова и определили тенденции развития рынка недвижимости в Республики Молдова

В главе 3 «Оценка жилой недвижимости, расположенной по адресу г. Анений Ной, ул.Василия Чапаева,18» я определила рыночную стоимость оцениваемого объекта, используя 2 метода, а именно: метод прямого сравнения и затратный метод. В этой главе также разработаны рекомендации по улучшению текущего состояния и вариантов использования объекта исследования.

Вывод разработан на основе проведенного исследования, а также на основе анализа рынка недвижимости в городах Республики Молдова и анализа теоретических аспектов, разобранных в ходе всей работы. Данная работа расширила как теоретические знания так и практические в области оценочной деятельности, которые пригодятся в нашей будущей профессиональной деятельности.

Rezumat

La teza de licență cu tema: **PIAȚA BUNURILOR IMOBILE CU DESTINAȚIA LOCATIVĂ ÎN LOCALITAȚILE URBANE ALE REPUBLICII MOLDOVA: STAREA ACTUALĂ ȘI TENDINȚE DE DEZVOLTARE**

a studentei gr. EDI-1904 specialității ”Evaluarea și dezvoltarea imobilului”

Neivirt Iulia

Teza cu tema „Piața bunurilor imobile cu destinația locativă în localitățile urbane ale Republicii Moldova: starea actuală și tendințe de dezvoltare”

Scopul lucrării: analiza stării imobilului de locuit, amplasată în orașul Anenii Noi, str. Vasili Ciapaev, 18

În introducere sunt prezentate datele privind desfășurarea tezei și anume: scopul, actualitatea temei, sarcinile stabilite în cadrul studiului și descrierea fiecărui capitol separat.

În capitolul 1 „Aspecte teoretice ale pieții imobiliare” am analizat conceptul de bază și am luat în considerare aspectele teoretice ale pieței imobiliare rezidențiale.

În capitolul 2 „Analiza pieței imobiliare rezidențiale „am analizat starea actuală a pieței imobiliare rezidențiale din orașele din Republica Moldova și am identificat tendințe în dezvoltarea pieței imobiliare din Republica Moldova

În capitolul 3 „Evaluarea imobilului de locuit amplasată în Anenii Noi, str. Vasili Ciapaev, 18” am determinat valoarea de piață a proprietății care se evaluează folosind 2 metode și anume: metoda comparației directe și metoda costului. De asemenea, acest capitol dezvoltă recomandări pentru îmbunătățirea stării actuale și a cazurilor de utilizare ale obiectului de studiu.

Concluzia a fost elaborată pe baza studiului, precum și pe baza unei analize a pieței imobiliare din orașele Republicii Moldova și a unei analize a aspectelor teoretice analizate pe parcursul întregii lucrări. Această lucrare a extins atât cunoștințele teoretice, cât și cele practice în domeniul evaluării, care vor fi utile în activitățile noastre profesionale viitoare.

Summary

Thesis on the topic: RESEDENTIAL REAL ASTATE MARKET IN THE CITIES OF THE REPUBLIC OF MOLDOVA: CURRENT STATE AND DEVELOPMENT TRENDS.

Students gr. EDI-1904 specialty ” Residential real estate market in the cities of the Republic of Moldova: current state and development trends”

Neivirt Iulia

Thesis" Residential real estate market in the cities of the Republic of Moldova: current state and development trends "

The purpose assessment of the condition of a residential property located at Anenii Noi, st. Vasily Chapaeva, 18

The introduction the data concerning the development of the thesis are presented, namely: the purpose, the relevance of the topic, the tasks set within the framework of the study and the description of each chapter separately.

In chapter 1 " Theoretical foundations of the real estate market " we analyzed the basic concept and considered the theoretical aspects of the residential real estate market.

In chapter 2 “ Analysis of the residential real estate market " we analyzed the current state of the residential real estate market in the cities of the Republic of Moldova and identified trends in the development of the real estate market in the Republic of Moldova .

In chapter 3 " Valuation of residential property located at the address Anenii Noi, Vasily Chapaev,18” I determined the market value of the property being valued using 2 methods, namely: the direct comparison method and the cost method. This chapter also develops recommendations for improving the current state and use cases of the object of study.

The conclusion was developed on the basis of the study, as well as on the basis of an analysis of the real estate market in the cities of the Republic of Moldova and an analysis of the theoretical aspects analyzed during the entire work. This work has expanded both theoretical and practical knowledge in the field of valuation, which will be useful in our future professional activities.

ВВЕДЕНИЕ

В странах, где присутствуют обычные рыночные отношения, одним из важных показателей является состояние рынка недвижимости, которое показывает насколько развита экономика и рыночные отношения данной страны. В любой национальной экономике рынок недвижимости является существенным составляющим, потому что недвижимость и есть важнейшая часть национального богатства, достаточно сказать, что более чем 50% доли мирового богатства приходит на счет объектов недвижимости. Чтобы

окончательно утвердить роль рынка недвижимости можно сказать, что без рынка недвижимости другие существующие рынки такие как рынок капитала, услуг, товаров и т.д. не могут поддерживать свое существование потому, что для осуществления соответственной деятельности они должны владеть, арендовать или, другими словами, иметь необходимые помещения.

Актуальность темы исследования. Рыночная экономика имеет сложную структуру, одним из важных видов рынка является рынок недвижимости. Объекты недвижимости являются не только важнейшим товаром, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно капитал, приносящий доход. Невозможно быть полноценным участником рынка недвижимости оценивать недвижимое имущество, не познав основных особенностей рынка. Знание рынка недвижимости крайне необходимо как для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса, так и в жизни, в быту любой семьи и отдельных взятых граждан. Дело в том, что именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений.

В Молдове происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости, появился слой новых владельцев недвижимости, как в сфере личного потребления, так и во многих сферах предпринимательской деятельности. Образовались коммерческие структуры, действующие на рынке недвижимости. Разворачивается деятельность молдавских и зарубежных инвесторов, для которых большое значение имеет приобретение гарантированных прав пользования землей и правовая защита их интересов. Именно поэтому рынок недвижимости является наиболее актуальной и обсуждаемой темой в настоящее время.

Касаясь актуальности данной темы, можно сказать одно - любой человек в своей жизни стремится к максимальному комфорту. С развитием индивидуального строительства появились возможности приобрести недвижимость на любой вкус, способную удовлетворить любые, даже самые изысканные потребности; все сводится к цене вопроса. В Молдове не так много людей, способных свободно покупать объекты недвижимого имущества, и дело здесь не в недостатке предложений, а в недостатке свободных финансовых ресурсов.

Объект исследования: состояние рынка недвижимости жилого назначения в Республике Молдова.

Предмет исследования: объект недвижимости жилого назначения, расположенный по адресу г. Анений Ной, ул. Василия Чапаева, 18.

Цель работы: проанализировать состояние объекта недвижимости жилого назначения, расположенного по адресу г. Анений Ной, ул. Василия Чапаева, 18 и выявить пути вывить возможности его использования.

В соответствии с обозначенной целью, в работе решались следующие **задачи**:

1. Изучить понятие, сущность и основные характеристики рынка недвижимости;
2. Исследовать историю формирования рынка недвижимости;
3. Проанализировать особенности рынка недвижимости в Республике Молдова и выявить его основные показатели;
4. Провести сравнительный анализ цен на жилые дома за 2020-2022 года;
5. Составить оценку объекта жилой недвижимости, расположенной по адресу г. Анений Ной, ул. Василия Чапаева, 18;
6. Определить рыночную стоимость оцениваемого объекта.

Методы исследования – анализ, синтез, сравнение.

Теоретическая значимость работы заключается в исследовании основных элементов и принципов организации рынка жилой недвижимости.

Практическая значимость работы состоит в оценке перспектив развития рынка жилой недвижимости в Республике Молдова

Для раскрытия темы были использованы учебные пособия по экономике, исследования по рынку жилой недвижимости, статистические данные и ресурсы Интернет.

Структура работы. Работа состоит из трех основных частей. В первой главе рассматриваются теоретические аспекты рынка жилой недвижимости. Во второй главе дается анализ текущего состояния рынка жилой недвижимости Республики Молдова. Третья глава посвящена оценке объекта жилой недвижимости, расположенной по адресу г. Анений Ной, ул. Василия Чапаева, 18, определению рыночной стоимости оцениваемого объекта, разработке рекомендации по улучшению текущего состояния и вариантов использования объекта исследования

БИБЛИОГРАФИЯ

1. *Гражданский кодекс Республики Молдова* (Книга вторая. Вещные (имущественные) права) от 6 июня 2002 года № 1107-XV.
2. *Codul Funciar*: nr.828 din 25 decembrie 1991. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2001, nr. 107.
3. *Legea R.M. cadastrului bunurilor imobile* nr.1543 din 25.02.1998 // М.О. al R.M. nr.44-46 din 21.05.1998.
4. *Legea cadastrului bunurilor imobile*: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1998. nr.44-46.
5. *Legea cu privire la activitate de evaluare*: nr. 989 din 25 februarie 1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1998 nr. 102.
6. *Закон № 75 от 30-04-2015 о жилье*. Опубликован 29-05-2015 в Monitorul Oficial № 131-138 статья № 249.
7. *Закон № 354 от 28-10-2004 о формировании объектов недвижимого имущества* Опубликован: 17-12-2004 в Monitorul Oficial № 233-236 статья № 999.
8. ALBU, S. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare: Practicum. Chișinău: Tehnica-UTM, 2014. 123 p.
9. BUZU O. «Organizarea activității de evaluare» – Chișinău: Tehnica Info, 2012.
10. LESAN, A. Dezvoltarea pietei imobiliare a Republicii Moldova prin prisma analizei repartizării teritoriale după regiunile de dezvoltare. Chișinău Editura ”Tehnica-UTM”, 2021.
11. SANDUTA, T. Evaluarea terenurilor: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. 146 p.
12. АРДЕМАСОВ, Е.Б., ГОРБУНОВ, А.А., ПЕСОЦКАЯ, Е.В. Маркетинг в управлении недвижимостью / Под ред. А.А. Горбунова. — С.-Пб., 2005. с. – 26.
13. АСАУЛ, А.Н. Экономика недвижимости / А.Н.Асаул, А.В.Карасев. — М.: Экономикс, 2000. с. – 92 .
14. АФОНАСОВА, М.А. Экономика недвижимости. - Томск: Томский межвузовский центр дистанционного образования, 2008. с.– 45.
15. БОРИСОВ, В. И. Словарь предпринимателя. – М.: Экономика, 2004. с. – 156.
16. БУЗУ О. В. Стоимостная оценка недвижимого имущества: теория, реальность, перспективы: (монография) / О.И. Бузу; Техн. ун-т Молдовы, Ф-т Кадастра, геодезии и строительства. – Кишинэу: Tehnica Info, 2012.

17. ВЛАСЕНКО Т.В., БЕЛОКОБЫЛЕНКО С.А., Рынок недвижимости и его структура. 2015, сс. 1-7. ISSN 1857- 0224.
18. ГОРЕМЫКИН, В.А., БУГУЛОВ Э.Р. Экономика недвижимости. –М.: 2002. сс. 85-96.
19. ГРИГОРЬЕВ, В.В. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. - М.: ННОРА-М, 2007. с. – 208.
20. ГРЯЗНОВА, А.Г. Оценка бизнеса. – М.: Финансы и статистика, 2000. с. – 224 с.
21. ИЛЬИН, М. Малое предприятие - вопросы становления и развития. // Экономист. 2002. с. – 43.
22. ПАНЧЕНКО Г. Л. Факторы развития экономических отношений на рынке жилой недвижимости, 2017, с. 5. ISSN 20697554.
23. ПОПОВ, Г. В. Основы оценки недвижимости. — М.: РОО, 2006. с. – 38.
24. СТАРИСНИКИЙ, В.Н., АСАУЛ, А.Н., КУСКОВА, Т.А. Экономика недвижимости: Учебное пособие / Под ред. Г.А. Краюхина. — С.-Пб., 2002. сс. 5-25.
25. *Оценка рыночной стоимости недвижимости*. Серия «Оценочная деятельность»: Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 2007. с. – 64.
26. ФРИДМАН, Дж., ОРДУЭЙ, Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. — М., 1995. с. – 123. НЕ СВЯЗАНА
27. ХАРРИСОН Г.С. Оценка недвижимости: Учебное пособие/Пер, с англ. — М.: РИО Мособлуприолитрафиздата, 2005. с. – 57. НЕ СВЯЗАНА
28. *Рынок недвижимости Молдовы: Ретроспектива уходящего года и прогнозы на 2023 год* [дата обращения 18.04.2023]. Доступно по адресу: <https://noi.md/ru/jekonomika/rynok-nedvizhimosti-moldovy-retrospektiva-uhodyashhego-goda-i-prognozy-na-2023-god>
29. *История рынка недвижимости* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: <https://infomarket.md/ru/realestate/308069>
30. *Стагнация или бум. Что ждет рынок недвижимости Молдовы в 2023 году* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: <https://newsmaker.md/rus/novosti/stagnatsiya-ili-bum-chto-zhdet-rynok-nedvizhimosti-moldovy-v2023-godu/>
31. *History of real estate* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: https://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate
32. *Cost of Living* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/>

33. *IDIS „Viitorul”* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: <http://viitorul.org/ro>
34. *Биржа недвижимости Lara* [дата обращения 09.03.2023]. Доступно по адресу: <https://lara.md/>
35. *ЕЛКИНА, Н. Е. Состояние рынка жилой недвижимости: структурно-факторный подход, 2013* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: <https://cyberleninka.ru/article/n/sostoyanie-rynka-zhiloy-nedvizhimosti-strukturno-faktornyy-podhod/viewer>
36. *Национальное Бюро статистики РМ. Жилищный фонд* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: https://statistica.gov.md/ru/statistic_indicator_details/4
37. *Новости. Экономика.* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: <https://point.md/ru/novosti/ekonomika/pochemu-zhiteli-moldovi-boyatsya-pokupatj-kvartiri-v-novostroe/>
38. *Недвижимость* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: https://ru.publika.md/tag/%D0%BD%D0%B5%D0%B4%D0%B2%D0%B8%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C_40211_pagina1
39. *Что происходит на рынке недвижимости Молдовы* [дата обращения 02.05.2023]. Доступно по адресу: <https://newsmaker.md/rus/novosti/chto-proishodit-na-rynke-nedvizhimosti-v-moldove-stoit-li-seychas-pokupat-zhile/>

