



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

**ANALIZA COMPARATIVĂ A EVALUĂRII IMOBILULUI  
REZIDENȚIAL DIN CHIȘINĂU ȘI IAȘI**

**Student: Dovganici Iuliana**

**Coordonator: Albu Svetlana, Dr.Hab., Prof univ.**

**Chișinău, 2023**

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>10</b>
<b>1. BUNURI IMOBILE LOCATIVE ÎN REPUBLICA MOLDOVA ȘI ROMÂNIA: CONCEPTE, CLASIFICĂRI, FONDUL LOCATIV ȘI CADRUL LEGAL.....</b>	<b>12</b>
1.1    Concepte, noțiuni și clasificări a bunurilor imobile .....	12
1.2    Fondul locativ al Municipiul Chișinău și a Județului Iași .....	17
1.3    Cadrul legal, normativ și metodologic în Republica Moldova și România.....	26
<b>2. ANALIZA PIETEI IMOBILULUI LOCATIV .....</b>	<b>32</b>
2.1    Analiza pieței imobilului locativ din Chișinău .....	32
2.2    Analiza pieței imobilului locativ din Iași .....	48
2.3    Analiza comparativă a segmentului de piață .....	68
<b>3. EVALUAREA IMOBILULUI LOCATIV DIN CHIȘINĂU ȘI DIN IAȘI.....</b>	<b>75</b>
3.1    Evaluarea apartamentului amplasat în Chișinău.....	75
3.2    Evaluarea apartamentului amplasat în Iași .....	81
3.3    Analiza comparativă a rezultatelor evaluării .....	87
<b>CONCLUSION.....</b>	<b>90</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>92</b>
<b>ANEXA 1 Extrasul din registrul bunurilor imobile .....</b>	<b>96</b>
<b>ANEXA 2 Planul și poza apartamentului amplasat în sectorul Buiucani, mun. Chișinău .....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXA 3 Planul și poza apartamentului amplasat în zona Canta, Iași.....</b>	<b>98</b>
<b>ANEXA 4 Anteccontract de vânzare-cumpărare, apartament amplasat în or. Iași.....</b>	<b>99</b>
<b>ANEXA 5 Cursul valutar și rata conform BNM.....</b>	<b>100</b>
<b>ANEXA 6 Ofertele bunurilor imobile rezidențiale din or. Chișinău.....</b>	<b>101</b>
<b>ANEXA 7 Ofertele bunurilor imobile rezidențiale din or. Iași.....</b>	<b>104</b>

					<b>UTM 731.5.005ME</b>						
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>							
Elaborat		Dovganici I.			<b>Analiza comparativă a evaluării imobilului rezidențial din Chișinău și Iași</b>	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>			
Coordonator		Albu S.						9	106		
Consultant						<b>UTM FCGC EDI - 1904</b>					
Contr. norm.											
Aprobat											

## REZUMAT

**la proiect de licență „Analiza comparativă a evaluării imobilului rezidențial din Chișinău și Iași”**

**a studentei gr. EDI -1904 specialității „Evaluarea și Dezvoltarea Imobilului”**

**Dovganici Iuliana**

**Structura proiectului:** Lucrarea conține adnotări în limba română, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii generale și recomandări, bibliografie din 35 titluri, 7 anexe, 106 pagini.

**Cuvinte-cheie:** fond locativ, bun imobil rezidențial, piața imobilului locativ, abordări și metode de evaluare, proces de evaluare.

**Scopul cercetării** constă în analiza comparativă a evaluării imobilului locativ din municipiul Chișinău și din Județul Iași.

**Obiectivele cercetării** este analiza comparativă a fondului locativ din municipiul Chișinău în comparație cu Județul Iași, la fel și determinarea asemănărilor și deosebirilor dintre cadrul legal și cel metodologic în procesul de evaluare din Republica Moldova și România, la fel și analiza comparativă a evaluării bunurilor imobile locative din orașul Chișinău și din orașul Iași, compararea pieței dintre aceste două orașe și determinarea comparabilității bunurilor locative tip supuse evaluării.

**Metodele aplicate la elaborarea proiectului:** Conform Standardele Internaționale de Evaluare, se recomandă pentru evaluarea unei proprietăți locative toate cele trei abordări, după posibilitatea informației dispuse despre bun. Abordarea prin piață și abordarea prin venit au fost utilizate pentru determinarea valorii de piață a bunurilor. Abordarea prin cost nu a fost aplicată din insuficiența de date și informații despre bunuri.

În cadrul evaluării bunurilor imobile locative, apartamente, din sectorul Buiucani, Chișinău și a bunului amplsat în zona Canta, Iași s-a utilizat abordarea prin piață și abordarea prin venit, abordarea prin cost nu a fost aplicată din insuficiența informației. Valoarea finală a bunului amplsat în Chișinău constituie 65 960 euro sau 1 297 657 lei, iar valoarea de piață a apartamentului amplsat în zona Canta, Iași constituie 78 601 euro sau 1 546 349 lei.

### **Rezultatele concrete obținute:**

Toate 3 abordări de evaluare au fost cercetate și aplicate la posibilitatea informației dobândite în evaluarea bunurilor imobile cu destinație locativă, s-a comparat piața bunurilor rezidențiale și rezultatele evaluării bunurilor ampalsate în sectorul Buiucani, Chișinău și zona Canta, Iași.

## SUMMARY

**To the license project “Evaluation of the commercial real estate from Chisinau town”**

**Of the student gr EDI-1904 specialty “Evaluation and Developing Real Estate”**

**Dovganici Iuliana**

**Project structure:** The paper contains annotations in Romanian, table of contents, introduction, 3 chapters, general conclusions and recommendations, a bibliography with 35 titles, 7 annexes, and 106 pages.

**Keywords:** Housing stock, residential real estate, the housing market, approaches and methods of evaluation, evaluation process.

**The purpose of the research:** consists of a comparative analysis of the evaluation of residential real estate in Chişinău municipality and Iaşi County. It consists of a comparative analysis of the evaluation of residential real estate in Chişinău and Iaşi.

**The research objectives:** "The study consists of a comparative analysis of the housing stock in Chişinău and Iaşi, as well as the determination of similarities and differences between the legal and methodological framework in the evaluation process in the Republic of Moldova and Romania. Additionally, it includes a comparative analysis of the evaluation of residential real estate in Chişinău and Iaşi, a comparison of the market between these two cities, and the determination of the comparability of the evaluated properties.

**Methods applied to the elaboration of the project:** According to the International Evaluation standards EVS 232, all three approaches are recommended for the valuation of a residential property, based on the information available about the property. The market approach and income approach were used to determine the market value of the properties. The cost approach was not applied due to lack of data and information about the properties.

In the evaluation of the residential properties, apartments, located in the Buiucani sector of Chişinău and in the Canta area of Iaşi, the market and income approaches were used, and the cost approach was not applied due to lack of information. The final value of the property located in Chişinău is 65 960 euros or 1 297 657 lei, while the market value of the apartment located in the Canta area of Iaşi is 78 601 euros or 1 546 349 lei.

### **Concrete results obtained:**

All three evaluation approaches were researched and applied based on the information available for the evaluation of residential real estate properties, with a comparison of the residential property market and evaluation results of properties located in the Buiucani sector of Chişinău and the Canta area of Iaşi.

## INTRODUCERE

Bunurile imobile reprezintă una dintre cele mai importante categorii de active, iar piața imobiliară este una dintre cele mai dinamice și complexe piețe din lume. Republica Moldova și România reprezintă două state care se confruntă cu provocări asemănătoare în ceea ce privește piața imobiliară și sectorul locativ.

În ultimii ani, ambele țări au înregistrat creșteri semnificative ale prețurilor la locuințe, iar accesul la locuințe a devenit din ce în ce mai dificil pentru unii cetățeni.

Această lucrare de licență se concentrează pe analiza bunurilor imobile locative din Republica Moldova și România, la fel și a cadrului legal și metodologic privind evaluarea bunurilor imobile. Prin intermediul acestui studiu, vom explora concepte și clasificări importante ale bunurilor imobile, fondul locativ din Municipiul Chișinău și Județul Iași și cadrul legal, normativ și metodologic care guvernează piața imobiliară din cele două țări.

În cadrul analizei pieței imobilului locativ, s-a explorat situația actuală a pieței imobiliare din Chișinău și Iași, precum și analiza comparativă a pieței imobilului locativ de tip apartamente din cele două orașe.

Analiza pieței imobilului locativ din Chișinău și Iași va avea în vedere evoluția prețurilor la locuințe, nivelul de ofertă și cerere, caracteristicile pieței, precum și factorii care influențează piața imobiliară.

De asemenea, evaluarea detaliată a apartamentelor din Chișinău și Iași va fi realizată prin intermediul unor metode de evaluare standardizate, urmată de o analiză comparativă a rezultatelor evaluării

**Scopul** acestei lucrări este de a oferi o imagine de ansamblu asupra sectorului imobiliar. Astfel, această lucrare de licență va oferi o perspectivă completă și actuală asupra situației pieței imobiliare din Republica Moldova și România și va ajuta la identificarea oportunităților și provocărilor care se prefigurează în acest sector important.

**Obiectivele** care contribuie la realizarea scopului:

- Studierea cadrului legal și metodologic, asemănări și deosebiri dintre Republica Moldova și România;
- Compararea fondului locativ dintre municipiul Chișinău și Județul Iași;
- Analiza amănunțită a pieței imobilului rezidențial din orașul Chișinău și din orașul Iași;
- Analiza segmentului de piață a bunurilor imobile de tip apartament cu două camere în comparație între or. Chișinău și or. Iași;
- Evaluarea a două bunuri imobile locative analogice din or. Chișinău și din or. Iași;

Teza de licență este structurată în trei capitole, a căror conținut este prezentat în mod succint:

Primul capitol „Bunurile imobile locative în Republica Moldova și România: concepte, clasificări, fondul locativ și cadrul legal” reprezintă principalele concepte ale bunurilor imobile locative, clasificări ale bunurilor imobile rezidențiale și descrierea acestor, descrierea fondului locativ din municipiul Chișinău și din Județul Iași, la fel și analiza comparativă, asemănări și deosebiri dintre cadrul legal și metodologic al Republicii Moldova și cel al României.

Al doilea capitol “Analiza pieței mobilului locativ” conține analiza detaliată a pieței imobilului rezidențial din orașul Chișinău și din orașul Iași, la fel și analiza comparativă a segmentului de piață a bunurilor imobile locative de tip apartamente cu două camere.

În al treilea capitol “Evaluarea imobilului locativ din Chișinău și din Iași” conține evaluarea bunului imobil locative selectat din orașul Chișinău și evaluarea bunului imobil locativ amplasat în Iași, la fel și compararea valorilor de piață obținute a apartamentelor din sectorul Buiucani, Chișinău și zona Canta, Iași.

Lucrarea conține 23 tabele, 53 figuri, 35 surse bibliografice, șapte anexe și este prezentată pe 106 pagini.

## BIBLIOGRAFIE

1. Legea Republicii Moldova nr. 1543 din 25.02.1998 cadastrul bunurilor imobile, Monitorul Oficial nr. 88-95 art. 79 din 02.04.2021
2. Articol: Piața imobiliară – fundament pentru implementarea deciziilor de marketing, Drd. Olesea Rotaru, Catedra Marketing și Logistică, ASEM
3. BEJENARU Mariana, Analiza pieții imobiliare, Editura “TEHNICA-INFO”, Chișinău 2009
4. Clasificarea generală a bunurilor imobile, citat la data: 02.03.2023, Disponibil: <https://biblioteca.regielive.ro/referate/constructii/clasificarea-bunurilor-imobile-320108.html>
5. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, nr.989-XV din 18.04.2002. Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 102 din 16.07.2002
6. Legea R.M. cu privire la gaj, nr. 449 din 30.07.2004. Publicat : 02.10.2001 în Monitorul Oficial Nr. 120 art Nr : 863
7. Codul Civil al Republicii Moldova, Articolul 23. Noțiunea de persoană juridică
8. Cercetare: “Fondul Locativ din Chișinău: degradare sau reformă?”, citat la data de 01.03.2023, Disponibil: <https://primariamea.md/news/fondul-locativ-din-chisinau-degradare-sau-reforma>
9. Gherghe Pascal, Liliana Jitari, Analiza Fondului Locativ din Republica Moldova, UTM, citat la data de 02.03.2023, Disponibil: [http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/972/Conf\\_UTM\\_2015\\_II\\_pg217-220.pdf?sequence=1](http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/972/Conf_UTM_2015_II_pg217-220.pdf?sequence=1)
10. Infomații privind „Fondul locativ din Chișinău: degradare sau reformă?”, citat la data: 03.03.2023, Disponibil: <https://primariamea.md/news/fondul-locativ-din-chisinau-degradare-sau-reforma>
11. Informație oficială de pe pagina oficială a Primăriei Municipiului Chișinău, informație privind dezvoltarea și proiectarea orașului, citat la data: 03.03.2023, Disponibil: <https://chisinau.md/>
12. Infomații despre Județul Iași, fondul locativ și de dezvoltare, citat la data: 03.03.2023, Disponibil: <https://www.primaria-iasi.ro/>
13. Informații și date privind fondul locativ și bunurile imobile locative din Județul Iași, citat la data: 03.03.2023, Disponibili: <http://www.cjiasi.ro/>
14. Comunicat de presă nr. 57/ 10 martie 2023, Construcțiile de locuințe în anul 2022, citat la data: 05.03.2023, Disponibil: [https://insse.ro/cms/sites/default/files/com\\_presa/com\\_pdf/constr\\_loc\\_tr4r\\_22.pdf](https://insse.ro/cms/sites/default/files/com_presa/com_pdf/constr_loc_tr4r_22.pdf)

15. Informație privind Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, citat la data: 04.03.2023, Disponibil: <https://www.anevar.ro/p/despre-anevar/standarde-de-evaluare>
16. 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
17. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare Nr.989-XV din 18.04.2002. Modificat LP130 din 07.10.21, MO264-265/29.10.21 art.332; în vigoare 29.10.21. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=128398&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=128398&lang=ro)
18. Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobiliare, aprobat prin Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.958 din 4 august 2003. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=28063&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=28063&lang=ro)
19. Codul civil al Republicii Moldova. Cod Nr. 1107, din 06-06-2002 Publicat: 01-03-2019 în Monitorul Oficial Nr. 66-75 art. 132. Modificat LP175 din 11.11.21, MO302-306/10.12.21 art.431, în vigoare 10.01.22. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=129081&lang=ro#](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=129081&lang=ro#)
20. LEGE Nr. 913, din 30-03-2000 Condominiului în fondul locativ. Publicat: 19-10-2000 în Monitorul Oficial Nr. 130-132 art. 915. Versiune în vigoare din data 26.05.17 în baza modificărilor prin LP80 din 05.05.17, MO162-170/26.05.17 art.284. Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=99479&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=99479&lang=ro)
21. Baza de date și sursele ofertelor analizate a pieței imobilului locativ, orașul Chișinău, perioada analizată martie- aprilie 2023, Disponibil:<https://docs.google.com/spreadsheets/d/12BEnQ4Ullibmpzbai5N8pDxc7aXgsOmr7mdfVD1axOg/edit?usp=sharing>
22. Articol “În Republica Moldova se construiește tot mai puțin”, publicat de Cristina Mirca, citat la data: 31.03.2023, Disponibil: <https://tvrmdova.md/article/da236c4c2f12f864/in-republica-moldova-se-construieste-tot-mai-putin.html>
23. Articol “Preveziuni 2023 – Cum va evolua piața imobiliară în Chișinău”, autor: Victor Cernomorcenca, Specialist Imobiliar în cadrul companiei Acces Imobil, citat la data: 31.03.2023, Disponibil: <https://accesimobil.md/blog/previziuni-2023-piata-imobiliara-chisinau>
24. Baza de date și sursele ofertelor analizate a pieței imobilului locativ, Județul Iași, perioada analizată martie- aprilie 2023, Disponibil:<https://docs.google.com/spreadsheets/d/13qHjqyPWFaHC9FmccCX6LB2nRaDcQmlZDhSpTRItGQ/edit?usp=sharing>



25. Baza de date și sursele ofertelor analizate a segmentului de piață imobiliară din subcapitolul 2.3, perioada analizată martie- aprilie 2023,  
Disponibil:<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1sV33C3wNDcWB0kUHETxfo3H0PPYX51nQpfe9C8hTrdE/edit?usp=sharing>
26. Amplasarea pe hartă a bunului imobil locativ supus evaluării, mun. Chișinău, sectorul Buiucani, citat la data: 10.03.2023, Disponibil:  
<https://www.google.com/maps/place/Strada+Calea+Ie%C5%9Filor+6B,+Chi%C8%99in%C4%83u,+Moldova/@47.0388318,28.8064933,17z/data=!4m6!3m5!1s0x40c97d9576342d33:0x398a88cb22f69fdb!8m2!3d47.0392897!4d28.8067034!16s%2Fg%2F11tx7xabcqw>
27. Imagini ale complexului locative Artima, din care face parte bunului supus evaluării, citat la data: 10.03.2023, Disponibil: <https://korter.md/complex-artima-chisinau>
28. Amplasarea pe hartă a bunului imobil locativ supus evaluării, Județul Iași, zona Canta, citat la data: 10.03.2023,  
Disponibil:<https://www.google.com/maps/place/Strada+Sergent+Grigore+Ioan,+Ia%C8%99i,+Romania/@47.1733126,27.5453949,15z/data=!4m6!3m5!1s0x40cafb4f8afe7681:0x9ee0906dd91cfb5a!8m2!3d47.1714745!4d27.5460952!16s%2Fg%2F1v8g9jhg>
29. Imagini ale imobilului rezidențial Sun Residence, din care face parte bunul supus evaluării, citat la data: 10.03.2023, Disponibil:  
<https://www.google.com/maps/contrib/106327853632766590991/photos/@47.1699119,27.5459925,17z/data=!3m1!4b1!4m3!8m2!3m1!1e1>
30. Oferta bunului imobil comparabil 1, bun imobil rezidențial amplasat în or. Chișinău, Disponibil: <https://accesimobil.md/apartamente-vanzare/buiucani/buiucani-str-calea-iesilor-253429>
31. Oferta bunului imobil comparabil 2, bun imobil rezidențial amplasat în or. Chișinău, Disponibil: <https://accesimobil.md/apartamente-vanzare/buiucani/buiucani-str-calea-iesilor-253406>
32. Oferta bunului imobil comparabil 3, bun imobil rezidențial amplasat în or. Chișinău, Disponibil: <https://accesimobil.md/apartamente-vanzare/buiucani/buiucanistr-calea-iesilor-248838>
33. Oferta bunului imobil comparabil 1, bun imobil rezidențial amplasat în Iași, Disponibil: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/iasi/canta/apartament-de-vanzare-2-camere-X3SH10F8B?lista=2511452&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3212044997>
34. Oferta bunului imobil comparabil 2, bun imobil rezidențial amplasat în Iași, Disponibil:

<https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/iasi/dacia/apartament-de-vanzare-2-camere-XDGG0000C?lista=2350262&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3212044997>

35. Oferta bunului imobil comparabil 3, bunu imobil rezidențial amplasat în or. Iași,

Disponibil: [https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/iasi/dacia/apartament-de-vanzare-2-camere-](https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/iasi/dacia/apartament-de-vanzare-2-camere-XDGG00001?lista=2350262&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3212044997)

[XDGG00001?lista=2350262&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3212044997](https://www.imobiliare.ro/vanzare-apartamente/iasi/dacia/apartament-de-vanzare-2-camere-XDGG00001?lista=2350262&listing=1&pagina=lista&sla=lista&sla=lista&imoidviz=3212044997)