

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Standardelor de Evaluare

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Standardelor de Evaluare este elaborat de către Secția evaluarea bunurilor imobile a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Standardelor de Evaluare a fost elaborat în temeiul art. 18 și art. 6 alin. (2) din <i>Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>. În conformitate cu art. 2 din <i>Legea nr. 240/2018 pentru ratificarea Acordului de finanțare dintre Republica Moldova și Asociația Internațională pentru Dezvoltare în vederea realizării Proiectului de înregistrare și evaluare funciară</i>, la Programul 1, Partea B „Evaluarea bunurilor imobile”, pct. 3 este stabilită înființarea unei infrastructuri de evaluare a bunurilor imobile. În anul 2022, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a devenit membră a Consiliului Standardelor Internaționale de Evaluare, conform prevederilor <i>Hotărârii Guvernului nr. 494/2022 cu privire la aderarea Agenției Relații Funciare și Cadastru la Consiliul Standardelor Internaționale de Evaluare</i>, care reglementează această afiliere. Proiectul Ordinului directorului general prevede adoptarea traducerii Standardelor Internaționale de Evaluare, posibilă în baza <i>Acordului de Licență din 1 noiembrie 2024</i> încheiat între Consiliul Standardelor Internaționale de Evaluare și Agenția de Geodezie, Cartografie și Cadastru, precum și în baza <i>Acordului de Colaborare</i> între Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România și Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Obiectivul proiectului este promovarea, organizarea și reglementarea la nivel național a celei mai bune practici în domeniul evaluării și aplicarea Standardelor de Evaluare în Republica Moldova.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Evaluarea bunurilor din Republica Moldova se desfășoară în baza unui cadru normativ incomplet și învechit, care nu reflectă cele mai bune practici internaționale. Deși <i>Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i> a fost un pas important, implementarea sa a fost afectată de reglementările insuficient dezvoltate prevăzute doar în <i>Hotărârea Guvernului nr. 958/2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile</i>. Evaluarea corectă a bunurilor este esențială pentru sectoare-cheie precum cel bancar, fiscal și juridic. În sectorul bancar, aceasta influențează accesul la credite prin stabilirea garanțiilor; în domeniul fiscal, joacă un rol crucial în calculul corect al impozitelor și taxelor; iar în sectorul juridic, este indispensabilă în soluționarea litigiilor și disputelor patrimoniale. În prezent, însă, evaluările sunt realizate în baza unor practici disparate și a unor reglementări interne limitate. Lipsa unor standarde creează discrepanțe în rezultatele evaluărilor, ceea ce duce la litigii frecvente și afectează încrederea în procesul de evaluare. Proiectul Ordinului directorului general își propune să rezolve mai multe probleme stringente. Una dintre acestea este lipsa unei baze metodologice solide, în condițiile în care nu există metode clar definite pentru evaluarea bunurilor. Această lipsă duce la interpretări variate ale valorii bunurilor și la absența unor standarde de etică și integritate profesională pentru evaluatori. De asemenea, calitatea scăzută a rapoartelor de evaluare reprezintă o

problemă majoră, acestea fiind adesea incomplete, imprecise sau eronate, ceea ce afectează deciziile financiare bazate pe astfel de documente. În plus, divergențele dintre cerințele instituțiilor implicate complică și mai mult procesul, generând inconsecvențe și afectând uniformitatea acestuia.

Standardele de evaluare propuse prin proiect reprezintă un set de norme clare și moderne pentru evaluarea activelor, incluzând bunurile imobile, întreprinderile și alte tipuri de proprietăți. Acestea urmăresc alinierea la cele mai bune practici internaționale, garantând acuratețea, obiectivitatea și transparența procesului de evaluare. Implementarea unor astfel de standarde va contribui la reducerea discrepanțelor dintre diferite evaluări, la îmbunătățirea încrederii beneficiarilor în procesul de evaluare și la asigurarea uniformității cerințelor între instituțiile implicate.

Astfel, proiectul Ordinului directorului general își propune să creeze un cadru solid pentru activitatea de evaluare, sprijinind dezvoltarea unui sector profesionist, transparent și fiabil, capabil să răspundă cerințelor actuale ale economiei și societății din Republica Moldova.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul Ordinului directorului general prevede adoptarea traducerii Standardelor de Evaluare (IVS 2025), care vor conține norme privind principalele aspecte ale procesului de evaluare. Acestea includ cerințele pentru definirea termenilor de referință în evaluare, documentarea și conformarea cu cadrul metodologic, precum și raportarea clară și transparentă a rezultatelor evaluării. De asemenea, standardele reglementează tipurile valorii utilizate și abordările și metodele de evaluare aplicabile în funcție de specificul activelor evaluate. În domeniul specific al bunurilor imobile, standardele stabilesc norme detaliate pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare și a proprietăților aflate în curs de construire. Standardele includ, de asemenea, cerințe pentru evaluarea întreprinderilor și participațiilor, activelor necorporale, datoriilor nefinanciare și instrumentelor financiare. Alte domenii acoperite de standarde sunt evaluarea mașinilor, echipamentelor și instalațiilor și a stocurilor.

Totodată, proiectul prevede elaborarea de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a următoarelor Ghiduri în evaluare:

- Ghid în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile;
- Ghid în evaluare: Evaluarea pentru gajarea bunurilor imobile;
- Ghid în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri;
- Ghid în evaluare: Evaluarea pentru raportare financiară;
- Document tehnic: Culegerea indicilor comasați ai valorii de reconstituire (de înlocuire) a clădirilor și edificiilor comerciale și industriale din Republica Moldova;
- Document tehnic: Codul măsurărilor;
- Codul de etică al profesiei de evaluator.

Ținând cont de importanța proiectului și având în vedere că implementarea este necesară pentru a asigura buna-desfășurare a activității de evaluare, se propune intrarea în vigoare a Ordinului directorului general la data de 01 iulie 2025. Această dispoziție va permite coerența și sincronizarea efectelor juridice dintre Standardele de evaluare și Ghidurile în evaluare, care urmează a fi elaborate de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru în termen de 6 luni de la data publicării prezentului proiect.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

Opțiunea „menținerea stării actuale, adică fără standarde de evaluare aprobate” a fost analizată, dar nu a fost luată în considerare deoarece perpetuarea unui cadru normativ

incomplet și învechit ar continua să genereze discrepanțe și ambiguități în procesul de evaluare. Această situație ar menține riscul de interpretări subiective, de erori în rapoartele de evaluare și de creștere a litigiilor între părțile implicate. În plus, lipsa standardelor internaționale ar limita accesul evaluatorilor și al beneficiarilor la practici moderne și transparente. Pe termen lung, menținerea stării actuale ar compromite profesionalizarea domeniului și ar împiedica armonizarea cu cerințele pieței globale.

Opțiunea „*crearea standardelor naționale în evaluare*” a fost exclusă deoarece ar presupune un efort semnificativ de resurse și timp pentru dezvoltarea unor standarde complet noi, fără a asigura compatibilitatea cu practicile recunoscute internațional. Riscul major al acestei opțiuni este că standardele naționale ar putea deveni izolate de tendințele globale, afectând integrarea Republicii Moldova în piețele internaționale și reducând atractivitatea investițiilor externe. De asemenea, elaborarea unor standarde naționale unice ar putea să nu rezolve toate problemele existente, având în vedere complexitatea și diversitatea proceselor de evaluare.

Ambele opțiuni prezintă riscul de a menține fragmentarea și ineficiența actuală în evaluare, afectând atât sectorul public, cât și pe cel privat. Adoptarea unor standarde recunoscute internațional, prin adaptarea și aplicarea acestora în context local, reprezintă o soluție optimă pentru a elimina aceste riscuri și pentru a asigura modernizarea și uniformizarea proceselor de evaluare.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul Ordinului de aprobare a Standardelor de Evaluare va produce un impact semnificativ asupra sectorului public, oferind autorităților din domeniul evaluării un cadru uniform și clar care va elimina ambiguitățile și discrepanțele din procesul de evaluare. În termen scurt, se anticipează o îmbunătățire considerabilă a calității rapoartelor de evaluare utilizate în procedurile administrative, juridice și fiscale, reducând astfel necesitatea verificării suplimentare a corectitudinii aplicării cadrului normativ și metodologic din domeniul evaluării. Pe termen mediu, implementarea standardelor internaționale va crește transparența și eficiența proceselor de evaluare, consolidând încrederea publicului în deciziile autorităților. Pe termen lung, armonizarea acestor standarde va facilita colaborarea interinstituțională, reducând barierele birocratice și asigurând o coerență mai mare între instituțiile implicate în acest domeniu. Prin urmare, actul normativ va aduce beneficii semnificative administrației publice și societății în ansamblu, creând un cadru de evaluare predictibil, transparent și profesionist.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Aprobarea Standardelor de Evaluare a bunurilor imobile va avea un impact semnificativ asupra sectorului privat, în special asupra evaluatorilor certificați. Pe termen scurt, aceștia vor beneficia de un cadru metodologic clar, care va reduce interpretările subiective și riscul erorilor în rapoartele de evaluare. În același timp, standardele vor contribui la creșterea credibilității și recunoașterii profesionale a evaluatorilor, atât pe plan național, cât și internațional. Pe termen mediu, armonizarea practicilor de evaluare cu standardele internaționale va deschide noi oportunități pentru evaluatori, permițându-le să acceseze piețe mai largi și să atragă clienți din sectoare diverse. Totodată, implementarea standardelor va stimula concurența bazată pe calitate, determinând evaluatorii să-și îmbunătățească constant competențele și serviciile oferite. Pe termen lung, actul normativ va contribui la

profesionalizarea și consolidarea industriei de evaluare, fiind un instrument esențial pentru a crește eficiența, reputația și competitivitatea pe piața serviciilor de evaluare.
4.4. Impactul social
Ordinul de aprobare a standardelor de evaluare a bunurilor imobile va avea un impact social considerabil, contribuind la îmbunătățirea rețelei de servicii pentru cetățeni și organizații. Prin implementarea standardelor, evaluările vor deveni mai accesibile, transparente și uniforme, ceea ce va spori încrederea publicului în corectitudinea valorilor stabilite pentru bunuri. Creșterea calității serviciilor oferite de evaluatori va asigura o mai bună protecție a intereselor beneficiarilor, fie că este vorba despre tranzacții imobiliare, accesarea creditelor sau calcularea taxelor și impozitelor. Standardizarea va sprijini extinderea rețelei de evaluatori certificați, facilitând accesul la servicii de evaluare profesionale în zonele mai puțin dezvoltate sau rurale. În ansamblu, actul normativ va contribui la crearea unui sistem de evaluare echitabil, modern și adaptat nevoilor societății, consolidând astfel relația dintre cetățeni, sectorul privat și instituțiile implicate.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal
Nu este aplicabil.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Ordinul de aprobare a standardelor de evaluare a bunurilor imobile va promova echitatea prin asigurarea unui proces de evaluare uniform și transparent, reducând discrepanțele și favorizarea arbitrară în stabilirea valorii bunurilor. Implementarea standardelor va contribui la egalizarea accesului cetățenilor și organizațiilor la evaluări corecte, indiferent de locație sau statut socio-economic.
4.5. Impactul asupra mediului
Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil.
5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În conformitate cu art. 20 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului Ordinului directorului general a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md , link-ul de acces fiind: https://particip.gov.md/ro/document/stages/anunt-privind-initierea-elaborarii-proiectului-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-standardelor-de-evaluare/13592 precum și pe pagina web oficială a AGCC, www.agcc.gov.md , la directoriul <i>Transparența decizională</i> , secțiunea <i>Anunțuri</i> , link-ul de acces: https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Bierea-elabor%C4%83rii-proiectului-ordinului-directorului-general-al-agen%C8%9Biei În scopul prezentării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul Ordinului directorului general este plasat pe pagina web a AGCC, www.agcc.gov.md , la directoriul <i>Transparența decizională</i> , secțiunea <i>Proiecte supuse consultărilor publice</i> și pe platforma guvernamentală www.particip.gov.md . Link-ul de acces:

<https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-standardelor-de-evaluare/13592>

În cadrul procesului de avizare, proiectul a fost supus analizei de către multiple autorități și instituții. Avize au fost recepționate de la Comisia Națională a Pieței Financiare, Asociația Experților și Evaluatorilor din Republica Moldova, Asociația Obștească „Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova”, Agenția de Stat pentru Proprietatea Intelectuală a Republicii Moldova, Banca Națională a Moldovei, Congresul Autorităților Locale din Moldova și Ministerul Finanțelor.

Dintre acestea, Comisia Națională a Pieței Financiare, Agenția de Stat pentru Proprietatea Intelectuală a Republicii Moldova și Ministerul Finanțelor au susținut promovarea proiectului fără a prezenta propuneri sau obiecții.

Contribuții suplimentare sub formă de recomandări au fost primite de la mediul academic și sectorul privat, în special de la Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului al Facultății Construcții, Geodezie, Cartografie și Cadastru din cadrul Universității Tehnice a Moldovei, precum și de la Direcția expertiză, evaluare și servicii în comerțul internațional din cadrul Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova.

O etapă importantă în procesul de consultare a fost organizarea, la data de 19 decembrie 2024, a unei consultări publice care a reunit evaluatori și specialiști din sectoarele privat, bancar și academic. În cadrul acestei întruniri, participanții au formulat propuneri și recomandări vizând atât optimizarea procesului de adoptare și implementare a standardelor, cât și perfecționarea proiectului de Ordin.

Toate propunerile, obiecțiile și recomandările înaintate de către autorități și reprezentanții societății civile au fost incorporate în sinteza obiecțiilor și propunerilor aferentă proiectului. Acestea au fost reflectate în proiectul Ordinului în măsura în care au fost considerate oportune și relevante.

7. Concluziile expertizelor

Conform prevederilor art. 36, referitor la expertiza anticorupție, și art. 37, referitor la expertiza juridică, din *Legea nr. 100/2017 privind actele normative*, proiectul Ordinului directorului general a fost supus acestor expertize după finalizarea procedurii de avizare.

Potrivit expertizei nr.06/2/1569 din 31.01.2025 a Centrului Național Anticorupție și nr.04/2-1242 din 07.02.2025 a Ministeriului Justiției, a fost concluzionat faptul că proiectul de act normativ departamental în cauză nu necesită expertiză juridică din partea Ministerului Justiției și nici expertiză anticorupție din partea Centrului Național Anticorupție.

În baza art.36 alin.(5) din *Legea nr.100/2017*, expertiza anticorupție a proiectului a fost efectuată de autorul proiectului în conformitate cu Metodologia de efectuare a expertizei anticorupție a proiectelor de acte normative departamentale, aprobată prin Hotărârea Colegiului Centrului Național Anticorupție nr.6/2017. În rezultatul expertizei, nu au fost identificați factori sau elemente care ar genera riscuri de corupție, iar implementarea prevederilor propuse prioritizează interesul public.

Ministerul Justiției, la rândul său, a stabilit că actul având caracter tehnic și neafectând drepturile și libertățile fundamentale garantate prin Constituție, nu cade sub incidența cerinței de expertiză juridică obligatorie prevăzută de *Legea nr. 100/2017* cu privire la actele normative.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Pentru implementarea prevederilor Ordinului de aprobare a Standardelor de Evaluare, este esențială elaborarea de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a Ghidurilor în evaluare, care să ofere evaluatorilor instrucțiuni clare și aplicabile în activitatea lor. Aceste ghiduri vor include exemple detaliate, studii de caz și metodologii standardizate, adaptate specificului pieței locale și conforme cu practicile internaționale. În paralel, vor fi organizate sesiuni de instruire și ateliere pentru evaluatori, pentru a le facilita înțelegerea și aplicarea corectă a noilor standarde.

Director general

Ivan DANII