

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile

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 Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile 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 Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile a fost elaborat în temeiul art. 6 alin. (2) și art. 18 din <i>Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>, care conferă Agenției responsabilitatea de elaborare și aprobare a standardelor de evaluare. În conformitate cu pct. 7 subpct. 4) lit. a¹) și e) din <i>Anexa nr.1 a Hotărârii Guvernului nr.959/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative)</i>, Agenția, în domeniul evaluării bunurilor imobile, este competentă să preia, să actualizeze, să aprobe și să publice standardele de evaluare, precum și să elaboreze și să aprobe documentele necesare implementării acestora. În exercitarea acestor competențe, a fost emis <i>Ordinul Directorului general nr. 21 din 27 februarie 2025 privind aprobarea Standardelor de Evaluare</i>, publicat în Monitorul Oficial nr.108-110, art.160, care transpune prevederile elaborate de Consiliul Standardelor Internaționale de Evaluare și stabilește aplicarea lor obligatorie începând cu data de 1 iulie 2025. Suplimentar, în temeiul pct. 2 din <i>Hotărârea Guvernului nr.231/2025 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 959/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative)</i> se abrogă, începând cu aceeași dată – 1 iulie 2025 – <i>Hotărârea Guvernului nr.958/2003 privind Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile</i>. Astfel, elaborarea Ghidului are ca scop susținerea procesului de tranziție către noile reglementări, asigurând aplicarea unitară a standardelor și facilitarea activității profesionale a evaluatorilor.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Activitatea de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova s-a confruntat, de mai bine de două decenii, cu un vid normativ substanțial, cauzat de lipsa standardelor naționale de evaluare prevăzute expres de <i>Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>. Potrivit art. 6 alin. (2) din legea menționată, condițiile și modul de aplicare a abordărilor în evaluare urmau să fie reglementate de standardele naționale, elaborate de autoritățile publice centrale de specialitate în colaborare cu organizațiile profesionale ale evaluatorilor și aprobate de Guvern. Articolul 18 din aceeași lege stipula aplicarea obligatorie a acestor standarde de către toți evaluatorii. Totuși, în lipsa elaborării și aprobării acestor standarde, activitatea de evaluare a fost reglementată, în mod provizoriu, prin <i>Hotărârea Guvernului nr.958/2003</i>, care a aprobat Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Acest regulament provizoriu, conceput ca o soluție tranzitorie, a rămas în vigoare până în prezent, în ciuda faptului că el nu a fost conceput să asigure o reglementare completă, coerentă și aliniată la cele mai bune

practici profesionale. Conținutul acestuia nu mai reflectă evoluțiile metodologice internaționale, nici progresul tehnologic și instituțional din domeniul evaluării.

În acest context, aderarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru la Consiliul Standardelor Internaționale de Evaluare (IVSC), în temeiul *Hotărârii Guvernului nr.494/2022*, a constituit un pas decisiv pentru integrarea Republicii Moldova într-un cadru de reglementare compatibil cu cele mai bune practici internaționale. Acest statut a permis ulterior utilizarea standardelor IVS în activitatea normativă internă. Prin *Legea nr.202/2024 pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare*, competența de aprobare a standardelor de evaluare a fost transferată de la Guvern către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, consolidând rolul instituției în reglementarea domeniului evaluării. Ulterior, în baza acestui temei legal, prin *Ordinul Directorului general nr.21 din 27 februarie 2025*, au fost aprobate noile Standarde de Evaluare, elaborate de IVSC, publicate în Monitorul Oficial nr.108-110, art.160, și care vor intra în vigoare la data de 1 iulie 2025.

Intrarea în vigoare a acestor standarde internaționale va determina, de drept, abrogarea Regulamentului provizoriu, întrucât acesta a fost expres prevăzut a fi aplicabil doar până la momentul aprobării standardelor de evaluare. *Hotărârea Guvernului nr.231/2025 pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr.959/2023 privind organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru*, consfințește acest fapt, stabilind în mod expres că Hotărârea Guvernului nr. 958/2003 se abrogă începând cu data de 1 iulie 2025.

Această tranziție normativă impune necesitatea elaborării unui instrument normativ de suport, care să faciliteze implementarea noilor standarde, să asigure continuitatea aplicării riguroase a metodologiilor de evaluare, dar și să ofere un cadru operațional clar pentru evaluatorii bunurilor imobile. În acest context, Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile vine să substituie fostul regulament provizoriu cu o versiune actualizată, coerentă și compatibilă cu noile standarde adoptate, reprezentând un pas esențial pentru asigurarea profesionalizării continue a domeniului și creșterea încrederii în rezultatele evaluării.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de Ordin al Directorului general are drept scop aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile, ca act normativ subordonat Standardelor de Evaluare, ediția 2025, care vor intra în vigoare la data de 1 iulie 2025. Ghidul este anexat ordinului și constituie un instrument metodologic esențial destinat să sprijine evaluatorii și utilizatorii rapoartelor de evaluare în interpretarea și aplicarea corectă a standardelor internaționale recunoscute, în special *SEV 230 „Drepturi asupra proprietății imobiliare”* și *SEV 233 „Proprietatea în curs de construire”*.

Elementul esențial al acestui proiect este constituirea Ghidului ca referință normativă unificatoare pentru aplicarea standardelor internaționale în evaluarea bunurilor imobile, înlocuind astfel vechiul Regulament provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 958/2003, care urmează a fi abrogat prin Hotărârea Guvernului nr. 231/2025. Spre deosebire de regulamentul provizoriu, care reflecta o abordare națională fragmentară și necorelată în totalitate cu practicile internaționale, Ghidul are la bază principiile IVS și constituie o adaptare profesionistă și sistematică a acestor principii la specificul pieței și actelor normative din Republica Moldova.

Documentul este structurat pe mai multe capitole care acoperă toate etapele și componentele procesului de evaluare, de la definirea termenilor de referință și colectarea datelor, până la aplicarea abordărilor consacrate – prin piață, prin venit și prin cost – și formularea concluziilor. Fiecare capitol detaliază cerințele profesionale, sursele de informații, modul de selectare și prelucrare a datelor, formularea ipotezelor, utilizarea ajustărilor în comparații, estimarea valorii prin tehnici specifice și raționamentele care trebuie expuse în raportul de evaluare. În mod distinct, sunt prevăzute cerințe privind inspecția imobilului,

documentarea surselor, justificarea metodelor aplicate, precum și reconcilierea valorilor rezultate din abordări multiple, astfel încât să se asigure o concluzie finală coerentă și susținută profesional.

Data propusă pentru intrarea în vigoare a prezentului ordin – 1 iulie 2025 – este corelată cu intrarea în vigoare a Standardelor, astfel încât să se asigure coerența juridică și continuitatea metodologică în activitatea de evaluare a bunurilor imobile.

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

În cadrul procesului de elaborare a prezentului proiect de ordin, a fost analizată și opțiunea menținerii cadrului normativ existent prin continuarea aplicării Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 958/2003. Această opțiune ar fi presupus păstrarea în vigoare, chiar și temporar, a unei reglementări provizorii elaborate într-un context instituțional și economic semnificativ diferit de cel actual, cu scopul declarat de a asigura o bază metodologică minimă în lipsa unor standarde naționale aprobate.

Cu toate acestea, această soluție a fost respinsă ca fiind neviabilă, din mai multe considerente esențiale. În primul rând, Regulamentul provizoriu nu mai corespunde exigențelor metodologice, tehnice și instituționale actuale. Elaborat în anul 2003, documentul reflectă o etapă incipientă a dezvoltării activității de evaluare din Republica Moldova și nu integrează conceptele moderne privind abordările în evaluare, criteriile de clasificare a valorilor, analiza pieței sau structurarea raportului de evaluare în conformitate cu bunele practici internaționale. De asemenea, nu există o corelare între terminologia, structura și principiile Regulamentului și cele prevăzute în Standardele de Evaluare adoptate în anul 2025, fapt ce ar fi generat riscuri de interpretare neuniformă.

În al doilea rând, opțiunea menținerii în vigoare a Regulamentului provizoriu a devenit juridic imposibilă, în condițiile în care documentul a fost expres destinat unei perioade tranzitorii și care își pierde valabilitatea ca urmare a intrării în vigoare a reglementărilor de fond, la data de 1 iulie 2025.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Adoptarea Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile va aduce beneficii directe pentru instituțiile publice prin asigurarea unui cadru metodologic clar și unitar, necesar aplicării eficiente a noilor Standarde de Evaluare care intră în vigoare la 1 iulie 2025. Acest ghid va facilita analiza și interpretarea coerentă a rapoartelor de evaluare în proceduri administrative. Prin clarificarea termenilor de referință, a criteriilor de selecție a metodelor de evaluare și a modului de formulare a concluziilor asupra valorii, se reduc riscurile de neconformitate și crește gradul de predictibilitate în aplicarea evaluărilor la nivelul administrației publice.

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

Pe termen scurt, adoptarea Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile va oferi întreprinderilor de evaluare și evaluatorilor certificați un instrument metodologic clar și coerent, care să faciliteze tranziția de la vechiul regulament provizoriu la standardele internaționale de evaluare intrate în vigoare la 1 iulie 2025. Ghidul va reduce ambiguitățile în aplicarea abordărilor de evaluare, va sprijini structura unitară a rapoartelor și va clarifica relația contractuală cu beneficiarii serviciilor de evaluare. Această standardizare va conduce

la o creștere a calității profesionale a rapoartelor și la diminuarea riscurilor legate de respingerea sau contestarea evaluărilor de către instituții, clienți sau utilizatori terți.
Pe termen mediu și lung, efectele vor fi reflectate în consolidarea profesiei de evaluator și în creșterea gradului de încredere al pieței în serviciile de evaluare. Ghidul va contribui la dezvoltarea unei culturi profesionale orientate spre transparență, rigoare și responsabilitate, oferind un cadru de lucru previzibil și compatibil cu așteptările internaționale. Prin clarificarea criteriilor de analiză și documentare a valorii, ghidul va sprijini formarea și perfecționarea profesională, va stimula inovația metodologică și va favoriza apariția unor practici competitive, bazate pe calitate și conformitate. În ansamblu, sectorul privat va beneficia de o reglementare clară, echitabilă și stabilă, care va consolida piața serviciilor de evaluare și va susține dezvoltarea durabilă a profesiei.
4.4. Impactul social
Adoptarea Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile va avea un impact social pozitiv prin promovarea transparenței, echității și încrederii în procesele de estimare a valorii proprietăților imobiliare, care afectează direct drepturile patrimoniale ale persoanelor fizice și juridice. Clarificarea metodologiilor de evaluare și standardizarea practicilor profesionale vor contribui la protejarea intereselor beneficiarilor evaluărilor, la reducerea riscurilor de abuz sau tratament inechitabil în raport cu valoarea reală a bunurilor deținute sau tranzacționate, precum și la creșterea încrederii publicului în actul de evaluare ca instrument obiectiv și fundamentat. În acest mod, ghidul susține consolidarea unui climat social bazat pe corectitudine, acces echitabil la servicii specializate și protecția valorii proprietății ca element esențial al bunăstării individuale și colective.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal
Nu este aplicabil.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Nu este aplicabil.
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/proiectul-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-ghidului-in-evaluare-evaluarea-bunurilor-imobile/14405b precum și pe site-ul web oficial al Agenției, 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-procesului-de-elaborare-proiectului-ordinului-directorului-general
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 va fi supus acestor expertize după finalizarea procedurii de avizare.

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 vor fi organizate sesiuni de instruire și ateliere pentru evaluatori, pentru a le facilita înțelegerea și aplicarea corectă a ghidului.

Director general

Ivan DANII