

Formularul tipizat al documentului de analiză a impactului

Titlul analizei impactului (poate conține titlul propunerii de act normativ):	Analiza impactului a proiectului Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare
Data:	
Autoritatea administrației publice (autor):	Agenția Relații Funciare și Cadastru
Subdiviziunea:	
Persoana responsabilă și datele de contact:	Olga Buzu, șef Serviciului evaluarea bunurilor imobile, olga.buzu@arfc.gov.md , 022 – 88- 12- 63
Compartimentele analizei impactului	
1. Definirea problemei	
a) Determinați clar și concis problema și/sau problemele care urmează să fie soluționate	
<p>Bazele metodologice și instituționale ale activității de evaluare a bunurilor, cerințele față de evaluatori, drepturile și obligațiile acestora, rolul statului, funcțiile asociațiilor obștești ale evaluatorilor au fost stabilite în Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Însă pe măsura dezvoltării activității de evaluare tot mai pronunțată devine problema calității rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile. Astfel se constată că, în perioada după anii 2010 s-a pronunțat calitatea joasă a rapoartelor de evaluare, întocmite de către evaluatorii bunurilor imobile fără a ține cont de actele normative în domeniu și cu încălcarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile. Parțial aceasta problemă se soluționează de către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile creată de Agenția Relații Funciare și Cadastru.</p> <p>În conformitatea cu pct.52 din Regulamentul cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.817/2020 Comisia examinează rapoartele de evaluare a bunurilor imobile, prezentate de către persoane terțe, pentru a determina corespunderea acestora actelor normative în domeniu și metodologiei de evaluare a bunurilor imobile, cu audierea ulterioară a evaluatorilor care au comis încălcarea metodologiei de evaluare.</p>	
b) Descrieți problema, persoanele/entitățile afectate și cele care contribuie la apariția problemei, cu justificarea necesității schimbării situației curente și viitoare, în baza dovezilor și datelor colectate și examinate	
<p>Problema calității joase a rapoartelor de evaluare exista permanent, dar a devenit mai pronunțată în perioada după anii 2010, când trei bănci comerciale au anunțat procedura de lichidare. În adresa Comisiei de certificare a evaluatorilor au fost trimise zeci de rapoarte de evaluare (în mediu câte 100 de rapoarte pe an). Examinarea acestora prezinta o problemă, fiind o activitate secundară a Comisiei de certificare a evaluatorilor, misiunea de bază a căreia este organizarea și efectuarea procedurii de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile. Mai târziu, în anii 2016 – 2018 a apărut fluxul rapoartelor de evaluare a terenurilor proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale (UAT) (examinarea corectitudinii evaluării). Inspectoratul general de poliție, organele de procuratura, Centrul Național Anticorupție permanent prezintă rapoartele de evaluare spre examinare. Agenți economici, persoanele fizice de asemenea se adresează către Comisia de certificare a evaluatorilor cu problema calității joase a rapoartelor de evaluare.</p> <p>Dat fiind faptul, că Comisia de certificare a evaluatorilor nu este aptă fizic să examineze toate rapoartele prezentate, termenul de executare a adresărilor se extinde pe o perioadă mai mare de un an. În mod prioritar se examinează adresările din partea CNA, Procuraturii, altor organe publice, dar și în aceste cazuri examinarea rapoartelor se extinde considerabil. Deseori Comisia nu dispune de posibilitatea de a examina rapoartele de evaluare parvenite de la persoanele fizice, avocați, agenți economici și este nevoită să respingă aceste solicitări.</p> <p>Este important de menționat că examinarea tuturor rapoartelor de evaluare se efectuează gratis, de către membrii Comisiei de certificare a evaluatorilor, care sunt funcționari publici, reprezentanții mediului academic și a societății civile.</p> <p>Situația urmează a fi schimbată, luând în considerație numărul mare de adresări privind examinarea rapoartelor de evaluare, dintr-o parte, și termenii mari de examinare a rapoartelor, din altă parte.</p>	

c) Expuneți clar cauzele care au dus la apariția problemei

Problema calității joase a rapoartelor de evaluare a apărut în legătură cu faptul, că în **Republica Moldova nu este elaborat un mecanism de control asupra activității evaluatorilor și a întreprinderilor de evaluare**. După reformarea sistemului de licențiere, în anul 2017 a fost abrogată licențierea întreprinderilor de evaluare. Prin urmare, în prezent nu există informație despre numărul de întreprinderi de evaluare, amplasarea acestora pe teritoriul țării, specializarea pe categorii de bunuri imobile. Evaluatorii bunurilor imobile, fiind titularii certificatului, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru, sunt în drept să presteze servicii de evaluare din numele mai multor întreprinderi. În cazul dat, se diminuează nivelul de răspundere a evaluatorului, apare tendința de a simplifica structura și conținutul raportului, de a exclude unele capitole și calcule.

În prezent, statul nu dispune de informație despre numărul evaluatorilor, titulari ai certificatului, **care real prestează servicii de evaluare**, volumul lucrărilor (numărul rapoartelor) de evaluare, specializarea evaluatorilor în evaluarea unor anumitor tipuri de bunuri imobile.

Examinarea rapoartelor de evaluare se efectuează doar de către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, la adresarea persoanelor terțe, organelor de control, organelor administrației publice centrale și locale, agenților economici și persoanelor fizice.

d) Descrieți cum a evoluat problema și cum va evolua fără o intervenție

Problema calității rapoartelor de evaluare devine tot mai actuală, datorită faptului că cadrul normativ tot mai des recomandă luarea deciziilor privind darea în arendă și înstrăinarea bunurilor imobile (inclusiv a terenurilor proprietatea publică) conform valorii de piață determinată de evaluatori independenți. Crește numărul adresărilor către Comisia de certificare a evaluatorilor privind examinarea rapoartelor de evaluare.

Dat fiind faptul, că Comisia de certificare dispune de un număr limitat de membri, examinarea rapoartelor nu este o activitate de bază și se efectuează gratis, în timpul orelor libere ale membrilor Comisiei, perspectiva continuării acestei activități este discutabilă.

e) Descrieți cadrul juridic actual aplicabil raporturilor analizate și identificați carențele prevederilor normative în vigoare, identificați documentele de politici și reglementările existente care condiționează intervenția statului

Cadrul normativ nu prevede soluții privind problema calității rapoartelor de evaluare și desfășurarea controlului asupra activității de evaluare.

Totodată activitatea Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, ce ține de organizarea ședințelor privind examinarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, prezentate de către persoane terțe, este reglementată de Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.817/2020, elaborat în temeiul art. 15 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

2. Stabilirea obiectivelor

Expuneți obiectivele (care trebuie să fie legate direct de problemă și cauzele acesteia, formulate cuantificat, măsurabil, fixat în timp și realist)

Obiectivul de bază a proiectului este **asigurarea beneficiarilor serviciilor de evaluare, persoanelor terțe (consumătorilor rezultatelor evaluării) cu servicii calitative de evaluare a bunurilor imobile**, inclusiv prezentarea rapoartelor de evaluare, elaborate în conformitate cu prevederile cadrului normativ și metodologiei de evaluare de piață a bunurilor imobile.

Acest obiectiv poate fi atins prin instituirea unei noi specializări în cadrul evaluării bunurilor imobile – de verificatori ai rapoartelor de evaluare. Totodată, întru realizarea obiectivului menționat mai sus se propune instituirea unei forme de control indirect asupra activității de evaluare – monitorizarea serviciilor de evaluare.

Prin adoptarea proiectului vor fi realizate următoarele obiective:

- Crearea în termen de 3 luni din data intrării în vigoare a actului legislativ elaborat, a unei proceduri de certificare a verificatorilor ai rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile,
- Asigurarea pieței imobiliare, pe parcursul anului 2024, cu circa 15 verificatori certificați ai rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, care vor verifica circa 60 - 100 de rapoarte de evaluare.
- Organizarea procedurii de monitorizare a activității de evaluare a bunurilor imobile, prin

recepționarea trimestrială a dărilor de seamă privind rapoartele de evaluare elaborate de la 100 de evaluatori ai bunurilor imobile, precum și a dărilor de seamă a verificatorilor ai rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, începând cu trim.II al anului 2024.

3. Identificarea opțiunilor

a) Expuneți succint opțiunea „a nu face nimic”, care presupune lipsa de intervenție

Dacă propunerile, prezentate în proiect, nu vor fi acceptate, misiunea de a examina rapoartele de evaluare va fi și în continuare atribuită Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, cu resursele umane și de timp limitate, ceea ce nu va permite consultarea calitativă și în termeni prompti a organelor de control, procuratura, CNA, agenților economici și persoanelor fizice. Statul nu va cunoaște și în continuare, care este volumul lucrărilor de evaluare executate, care este numărul de evaluatori, care prestează serviciile de evaluare, care sunt scopurile de evaluare și tipuri de bunuri imobile evaluate. Prin urmare lipsa de intervenție va agrava situația creată, ceea ce va influența negativ asupra calității serviciilor de evaluare.

b) Expuneți principalele prevederi ale proiectului, cu impact, explicând cum acestea țintesc cauzele problemei, cu indicarea noutăților și întregului spectru de soluții/drepturi/obligații ce se doresc să fie aprobate

Opțiunea propusă – “Adoptarea proiectului de act legislativ elaborat” prevede

1. Instituirea unei specializări noi în domeniul evaluării bunurilor imobile și anume – verificatori ai rapoartelor de evaluare.
2. Organizarea procedurii de monitoring al activității evaluatorilor bunurilor imobile.

Considerăm că propunerile în cauză nu au impact de reglementare, deoarece, activitatea de examinare (verificare) a rapoartelor de evaluare apare în rezultatul *delegării* unei atribuții a Comisiei de certificare a evaluatorilor către verificatori ai rapoartelor de evaluare. Activitatea aceasta va fi desfășurată în baza certificatului verficatorului, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru. În rezultatul activității verficatorilor rapoartelor de evaluare, clienții vor fi informați privind calitatea rapoartelor verificate. În cazul identificării unor rapoarte de evaluare, elaborate cu abateri de la legislația din domeniu, verficatorul va prezenta informația respectivă beneficiarului, precum și Comisiei de certificare a evaluatorilor pentru aplicarea sancțiunilor.

Specializarea verficatorilor rapoartelor de evaluare există în majoritatea țărilor europene. Verificarea rapoartelor este reflectată în Standardele Internaționale de Evaluare. Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România de asemenea a elaborat un standard, destinat verificării rapoartelor de evaluare (SEV400). ARFC în cadrul Standardelor Naționale de Evaluare, care se află la etapa de elaborare, presupune elaborarea unui standard privind verificarea rapoartelor de evaluare.

Procedura de monitoring de asemenea nu prezintă o intervenție în activitatea evaluatorilor bunurilor imobile. Ea prevede prezentarea trimestrială către ARFC a rapoartelor privind activitatea evaluatorilor, cu indicarea numărului rapoartelor elaborate, precum și tipului de bunurile imobile evaluate.

c) Expuneți opțiunile alternative analizate sau explicați motivul de ce acestea nu au fost luate în considerare

Opțiunile alternative nu au fost luate în considerație, deoarece acestea pot influența și mai esențial activitatea de evaluare. De exemplu, opțiunea alternativă ar putea fi Instituirea controlului de stat asupra activității de evaluare, cu organizarea periodică a acțiunilor de control a întreprinderilor de evaluare, cu instituirea unui serviciu de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile în cadrul Inspectoratului Național pentru Supraveghere Tehnică. După opinia autorilor de proiect, aceasta alternativă duce la efectuarea unui control formal și superficial, iar verificarea rapoartelor de către funcționari publici poate fi una scolastică, autorii proiectului nu au luat în considerație aceasta alternativă. De asemenea, după studierea experienței internaționale din domeniu, menționăm că controlul de stat asupra activității de evaluare se efectuează doar în Republica Belarus, iar în țările Uniunii Europene aceste forme de control în domeniul evaluării bunurilor imobile lipsesc, deși în unele țări europene statul reglementează aceasta activitate.

Așadar, în calitate de opțiunea alternativă a fost selectată opțiunea „a nu face nimic”, care este

continuarea situației, care s-a creat în prezent, cu toate neajunsurile, care cu timpul vor fi și mai pronunțate.

4. Analiza impacturilor opțiunilor

a) Expuneți efectele negative și pozitive ale stării actuale și evoluția acestora în viitor, care vor sta la baza calculării impacturilor opțiunii recomandate

În cazul de „a nu face nimic” (starea actuală) efectele negative pentru economia națională, consumătorii datelor privind valorile bunurilor imobile constă în continuarea practicii de a elabora rapoartele de evaluare conform „solicitărilor” clienților, cu majorarea sau diminuarea valorilor estimate de piață de 2-6 ori, faptele confirmate prin avizele Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile a rapoartelor de evaluare efectuate la comanda executorilor judecătorești (în aceste situații valorile estimate a bunurilor imobile se diminuează considerabil), sau pentru prezentarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile supuse depunerii în gaj (sunt situații când valorile estimate să majorează considerabil). Totodată, menționăm, că cazurile de încălcarea prevederilor actelor normative în domeniu și a metodologiei de evaluare a bunurilor imobile nu sunt sistemice, ci sporadice. Însă aceste neajunsuri au un impact negativ asupra reputației profesiei și a activității în general.

Efectele pozitive ale situației existente cu examinarea rapoartelor de evaluare de către Comisia de certificare a evaluatorilor constă în examinarea rapoartelor gratis, de către membrii Comisiei; lipsa costurilor pentru solicitanții examinării rapoartelor de evaluare. Efectele negative – durata de examinare a rapoartelor constituie 3-12 luni.

Efectele pozitive a continuării situației existente în condiții de lipsa controlului și monitorizării activității de evaluare pentru evaluatori și întreprinderi de evaluare constă în stabilitatea condițiilor de desfășurare a activității de evaluare, lipsa costurilor suplimentare pentru elaborarea dărilor de seamă, pentru organizarea controlului intern a calității lucrărilor.

În cazul implementării opțiunii recomandate:

- *instituirea specializării de verificator al rapoartelor de evaluare va avea următoarele efecte pozitive pentru solicitanți de examinare a rapoartelor:* termenii rezonabili de examinare a rapoartelor de evaluare, de informarea clienților privind calitatea raportului; *efecte negative* – necesitatea achitării serviciilor prestate de verificator.
- *instituirea procedurii de monitoring va avea efecte pozitive pentru stat* (asigurarea transparenței pe piața serviciilor de evaluare, identificarea numărului de rapoarte de evaluare elaborate total pe țară, inclusiv pe localități; numărului real de evaluatori activi, structurii lucrărilor de evaluare în funcției de scopul evaluării și tipul bunurilor imobile; **pentru societatea profesională a evaluatorilor** (identificarea evaluatorilor activi, care prestează serviciile de evaluare), **pentru întreprinderile de evaluare și evaluatori**, care prestează serviciile în mod deschis. *Efecte negative pentru stat* – lipsesc; *pentru evaluatori și întreprinderi de evaluare* - temerea de publicare a datelor confidențiale, de a afișa volumele reale ale lucrărilor.

b¹) Pentru opțiunea recomandată, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

Impact pozitiv pentru opțiunea recomandată:

La categoria de impact Economic:

Calitatea adecvată a rapoartelor de evaluare va contribui la formarea unei piețe transparente a bunurilor imobile, ceea ce, la rândul său, va influența pozitiv asupra procedurii de încheiere a tranzacțiilor imobiliare, diminuarea cazurilor de încheiere a unor tranzacții de înstrăinare a bunurilor imobile (inclusiv proprietate publică) la prețuri reduse (în unele cazuri - simbolice). Prin urmare vor fi majorate veniturile bugetului de stat prin achitarea taxei de stat, calculată în baza valorilor de piață reale. Calitatea înaltă a rapoartelor de evaluare va contribui și la majorarea bugetelor locale prin achitarea prețurilor reale a bunurilor imobile (inclusiv terenuri) proprietate publică procurate (privatizate) sau date în arendă.

Autorii proiectului nu dispun de datele statistice la nivelul economiei naționale cu privire la prejudiciile cauzate de evaluarea bunurilor imobile subiectivă. Totodată, în Hotărârea Curții de Conturi nr.28/2021 cu privire la Raportul auditului conformității asupra privatizării bunurilor

imobile prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019 se constată încălcarea cadrului normativ la evaluarea unor obiective privatizate, prin utilizarea neconformă a metodelor de evaluare. Inclusiv au fost depistate de audit suspiciuni de fraudă la evaluarea a 4 obiective, a căror valoare ilegal a fost diminuată cu 23,7 mil. lei, în rezultatul aplicării unor coeficienți incorecți. În principal, cele menționate au fost condiționate de nefuncționalitatea la nivel statal a instrumentelor de control al calității serviciilor de evaluare, care ar oferi utilizatorilor rapoartelor de evaluare o garanție că acestea corespund cadrului normativ, standardelor internaționale de evaluare și bunelor practici în domeniu.

Comisia de certificare a evaluatorilor de asemenea identifică situațiile în care rapoartele de evaluare, elaborate necalitativ, cu încălcarea prevederilor legislației, duc la cauzarea prejudiciilor materiale. De exemplu, ca comanda unul din executorii judecătorești a fost evaluat apartament la sol, amplasat în zona Centru al or. Chișinău, pe str. Tighina. Apartament cu suprafața de 36,2 m² a fost evaluat în anul 2019 la valoarea de 193 euro/m² cu vânzarea ulterioară la acest preț. Totodată, prețurile de vânzare a unor asemenea apartamente au fost la nivelul de 600 – 700 euro/m². Mărimea prejudiciului constituie 60% din valoarea de piață a apartamentului.

Un alt exemplu de cauzare a prejudiciului material de către evaluatori (prin determinarea valorilor diminuate) este teren pentru construcții, amplasat pe str. Calea Moșilor, Chișinău. În anul 2019 acest teren cu suprafața de 12 ari, a fost evaluat la valoarea de 13 648 euro, sau 1134 euri/ar. Mărimea prejudiciului cauzat proprietarului terenului dat constituie minim 40 mii euro.

Prin urmare, implementarea proiectului va influența asupra diminuării numărului de cazuri de elaborare a rapoartelor de evaluare cu abateri de la prevederile actelor normative și metodologiei din domeniu, precum și asupra diminuării de 3-5 ori a volumelor de prejudicii cauzate de încheierea tranzacțiilor la prețurile recomandate de rapoartele de evaluare.

La categoria de impact Social:

Clienții rapoartelor de evaluare, precum și persoanele terțe (consumatorii finali ai serviciilor de evaluare) vor fi asigurați cu servicii calitative, efectuate conform prevederilor legislației în domeniu și metodologiei de evaluare a bunurilor imobile.

Se restabilește principiul de monitorizare a activității evaluatorilor bunurilor imobile, ceea ce va influența asupra formării unei atitudini mai responsabile din partea evaluatorilor și întreprinderilor de evaluare privind rezultatele evaluării, calitatea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.

La categoria de impact de Mediu:

Instituirea specializării de verificator al rapoartelor de evaluare, precum și procedurii de monitorizare a activității de evaluare va contribui prin îmbunătățirea calității rapoartelor și serviciilor de evaluare, asupra administrării mai responsabile și eficiente a terenurilor proprietate publică a statului și a UAT, precum și terenurilor proprietate privată.

La nivelul verificatorilor ai rapoartelor de evaluare – certificarea verificatorilor va fi efectuată de Agenția Relații Funciare și Cadastru gratis, fără careva eforturilor, pierderilor timpului din partea întreprinderilor și solicitanților a certificatului de verificator.

Impact negativ pentru opțiunea recomandată:

La nivelul solicitanților examinării rapoartelor de evaluare – costuri pentru achitarea serviciilor verificatorilor ai rapoartelor de evaluare. Dat fiind faptul că specializarea de verificatori ai rapoartelor de evaluare nu este formată oficial, lipsesc tarife pentru efectuarea acestor servicii. Totodată, costurile pentru examinarea rapoartelor de evaluare va fi mult mai mici decât mărimile de prejudicii potențiale, care pot fi generate de rapoartele de evaluare, efectuate la un nivel de calitate scăzut.

Întru asigurarea procedurii de monitorizare a activității de evaluare

- **La nivelul evaluatorilor și întreprinderilor de evaluare** vor fi necesare anumite cheltuieli de timp și costuri pentru prezentarea dărilor de seamă trimestriale. Conform presupunerilor autorilor proiectului întocmirea unei fișe privind raport de evaluare elaborat va constitui circa 7 minute, total pe o lună – 105 de minute, pe trei luni – 315 minute (sau 5,25 ore de lucru). Salariul mediu pe economia națională în trim.II al anului 2023 a constituit 12 176 lei (sau 69,57 lei/ora). Costul prezentării unei dări de seamă trimestriale va constitui 365, 28 lei, sau 1 461 leu anual (pentru 4 dări de seamă). La nivelul economiei naționale costurile instituirii procedurii de monitorizare vor constitui 146 112 lei (pentru 100 de evaluatori, care sunt titulari ai certificatului de calificare).
- **La nivelul Agenției Relații Funciare și Cadastru** vor fi necesare costurile pentru

elaborarea softurilor respective de recepționare și analiză a dărilor de seamă, prezentate de evaluatori.

b²) Pentru opțiunile alternative analizate, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

În cazul opțiunii “a nu a face nimic” vor fi afectate veniturile potențiale ale statului și ale bugetelor locale prin diminuarea sumelor achitate în calitate de taxă de stat, impozit pe venit, care apare la încheierea tranzacțiilor imobiliare, prin pierderile bugetelor de stat și celor locale în cazul privatizării și dării în arendă a terenurilor proprietate publică la prețurile determinate în rapoartele de evaluare, elaborate cu încălcarea prevederilor legislației din domeniu și metodologiei de evaluare. Dat fiind faptul, că rapoartele efectuate necalitativ nu prezintă o problemă sistemică, dar cea sporadică (cota parte a rapoartelor, elaborate cu abateri de la prevederile cadrului legislativ și metodologiei de evaluare constituie circa 15-20% din numărul total al rapoartelor elaborate), determinarea mărimii prejudiciilor cauzate statului și proprietarilor bunurilor imobile este posibilă doar cu presupuneri majore. Din raportul Curții de Conturi menționat mai sus, urmează că prejudiciul cauzat statului constituie milioane lei doar pentru câteva bunuri imobile. Conform presupunerilor autorilor proiectului, mărimea prejudiciilor cauzată anual statului și proprietarilor bunurilor imobile constituie minim 50-100 mil.lei.

Un alt impact negativ se referă la administrarea neeficientă a bunurilor imobile, valoarea de piață a cărora a fost diminuată de evaluator. Lipsa monitorizării și posibilității de a verifica rapoartele de evaluare va cauza și în viitor diferite abateri de la valoarea reală a bunurilor imobile.

Se vor majora și riscurile băncilor comerciale, care iau decizia privind eliberarea creditelor inclusiv în baza rapoartelor de evaluare. În cazul dat, se va continua practica majorării valorilor estimate în rapoartele de evaluare a bunurilor imobile găjate. Rapoartele de evaluare examinate de Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, elaborate pentru acelaș bun imobil pe parcursul de 2-3 ani de către diferite întreprinderi de evaluare variază în limitele până la 5-10 ori.

c) Pentru opțiunile analizate, expuneți cele mai relevante/iminente riscuri care pot duce la eșecul intervenției și/sau schimba substanțial valoarea beneficiilor și costurilor estimate și prezentați presupuneri privind gradul de conformare cu prevederile proiectului a celor vizați în acesta

Cele mai relevante riscuri care pot duce la eșecul intervenției pot fi următoarele:

- Nivelul de calificare a verficatorilor rapoartelor de evaluare, care nu permite examinarea adecvată a raportului de evaluare;
- Conflict de interese în procesul verificării rapoartelor de evaluare, situația, în care verficatorul raportului și evaluatorul, care a elaborat raportul de evaluare supus verificării sunt în relații de rudenie, sau au alte interese comune;
- Prezentarea parțială, sau incompletă a informațiilor privind lucrările executate de către evaluatori, ceea ce poate contribui la generarea unei concluzii eronate privind calitatea raportului.

Toate cele menționate mai sus pot diminua valoarea beneficiilor estimate aproximativ cu 20%.

În cazul opțiunii „a nu a face nimic”, riscul este că se va agrava situația existentă, cu calitatea joasă a serviciilor de evaluare, evaluarea subiectivă și cu abateri de la prevederile legislației în domeniu, precum și cauzarea prejudiciilor statului, autorităților administrației publice locale, proprietarilor bunurilor imobile, persoanelor terțe în mărime minimă de circa 50 - 100 mln. lei anual .

d) Dacă este cazul, pentru opțiunea recomandată expuneți costurile de conformare pentru întreprinderi, dacă există impact disproporționat care poate distorsiona concurența și ce impact are opțiunea asupra întreprinderilor mici și mijlocii. Se explică dacă sînt propuse măsuri de diminuare a acestor impacturi

Opțiunea recomandată (monitorizarea activității de evaluare) prevede costuri de conformare pentru întreprinderi. Aceste au fost determinate în capitolul 4 litera b ¹ și constituie 1 461 lei anual (pentru prezentarea 4 dări de seamă trimestriale de către un evaluator). Considerăm, că opțiunea recomandată va avea un impact pozitiv asupra concurenței, deoarece va asigura transparența pieței serviciilor de evaluare.

Totodată, verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile va fi efectuată contra plată. Dat

fiind faptul, că solicitanții verificării rapoartelor de evaluare sunt preponderent agenți economici (băncile comerciale, întreprinderile care iau în arendă sau procură terenurile publice), în cazurile mai rare – persoanele fizice – costurile acestora se vor majora.
Opțiunea recomandată nu va avea un impact asupra întreprinderilor mici și mijlocii.

Concluzie

e) Argumentați selectarea unei opțiuni, în baza atingerii obiectivelor, beneficiilor și costurilor, precum și a asigurării celui mai mic impact negativ asupra celor afectați

Reieșind din cele menționate, opțiunea optimă este cea care va permite adoptarea actului legislativ pentru soluționarea problemei actuale de lipsa controlului asupra activității de evaluare a bunurilor imobile prin instituirea specializării verificatori ai rapoartelor de evaluare, precum și prin organizarea monitorizării activității evaluatorilor bunurilor imobile.

Aprobarea proiectului Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare va avea impact pozitiv economic, social și de mediu. Astfel, instituirea specializării de verificator al rapoartelor de evaluare, precum și a procedurii de monitorizare a activității de evaluare va contribui la îmbunătățirea calității rapoartelor de evaluare pentru asigurarea unei piețe transparente a bunurilor imobile; clienții rapoartelor de evaluare, precum și persoanele terțe (consumatorii finali ai serviciilor de evaluare) vor fi asigurați cu servicii de evaluare calitative, efectuate conform prevederilor legislației în domeniu și metodologiei de evaluare a bunurilor imobile, precum și va facilita/favoriza administrarea mai responsabilă și eficientă a terenurilor proprietate publică a statului și a UAT, precum și terenurilor proprietate privată.

Beneficiile potențiale din scăderea prejudiciilor cauzate de calitatea joasă a rapoartelor de evaluare, care, conform presupunerilor autorilor proiectului, pot alcătui minim **circa 50-100 mln lei anual** sunt mult mai mari în comparație cu cheltuielile impuse în urma noilor obligații (inclusiv în baza poverii administrative majorate) în cadrul desfășurării procesului de monitorizare a activității de evaluare. Costurile totale ale poverii administrative majorate vor constitui **146 112 lei anual** pentru toți evaluatorii- titulari ai certificatelor de evaluator al bunurilor imobile.

5. Implementarea și monitorizarea

a) Descrieți cum va fi organizată implementarea opțiunii recomandate, ce cadru juridic necesită a fi modificat și/sau elaborat și aprobat, ce schimbări instituționale sînt necesare

Implementarea opțiunii recomandate, prin adoptarea actului legislativ, poate fi realizată după elaborarea modificărilor în Hotărârea Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului. Prin aceasta va fi organizată procedura de certificare a verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile. Simultan va fi necesară operarea modificărilor la Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător prin includerea în lista actelor permissive eliberate de Agenția Relații Funciare și Cadastru certificatului verificatorului rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.

De asemenea va fi necesară modificarea Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.208/2021 privind includerea specializării noi – verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.

Totodată, în cadrul elaborării Standardelor Naționale de Evaluare, urmează a fi elaborat un standard destinat efectuării procesului de verificare “Verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile”. Prototipul pentru elaborarea unui asemenea standard va servi Standard 400 “Verificarea evaluării” din componența standardelor de evaluare a bunurilor, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, precum și Standardul Internațional de Evaluare 103 (IVS103).

b) Indicați clar indicatorii de performanță în baza cărora se va efectua monitorizarea

Numărul verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile

Numărul rapoartelor de evaluare examinate (după solicitanți)

Numărul rapoartelor de evaluare examinate cu calificativul „nesatisfăcător”.

c) Identificați peste cât timp vor fi resimțite impacturile estimate și este necesară evaluarea performanței actului normativ propus. Explicați cum va fi monitorizată și evaluată opțiunea

Impacturile estimate vor fi resimțite aproximativ peste un an după implementarea opțiunii. Monitorizarea opțiunii va fi organizată de către Agenția Relații Funciare și Cadastru prin desfășurarea procedurii de monitoring al activității evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor ai rapoartelor de evaluare.

Totodată, efectul implementării opțiunii va fi resimțit prin îmbunătățirea calității rapoartelor de evaluare (primordial responsabilizarea evaluatorilor) care vor fi elaborate începând cu data de intrare în vigoare a modificărilor Legii nr.989/2002. Menționăm că până în prezent examinările au fost supuse rapoartele de evaluare, elaborate în mare parte anterior (în anii 2010 – 2021).

6. Consultarea

a) Identificați principalele părți (grupuri) interesate în intervenția propusă

Grupuri interesate în intervenția propusă:

- Solicitanții examinării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova;
- Evaluatori din sectorul privat, inclusiv evaluatorii Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, Agenției Servicii Publice (Departamentul Cadastru)

b) Explicați succint cum (prin ce metode) s-a asigurat consultarea adecvată a părților

Prin Ordinul ARFC nr.19 din 16 martie 2023 a fost creat grupul de lucru privind elaborarea proiectului de modificare a Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, din care fac parte reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, Comisiei Naționale a Pieței Financiare și Asociației Obștești "Societatea Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova". Proiectul actului normativ a fost discutat în cadrul ședinței grupului de lucru la data de 17 martie a anului 2023, precum și la data de 27 iunie a anului 2023.

Pe parcursul elaborării propunerilor de modificare a Legii nr.989/2002 au fost organizate consultări și dezbateri în cadrul ședințelor Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, precum și Comisiei de examinare a contestațiilor privind certificarea specialiștilor în domeniul evaluării bunurilor imobile, în componența cărora fac parte reprezentanții sectorului privat, asociației obștești a evaluatorilor, mediului academic, precum și a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova.

De asemenea la data de 14 aprilie a anului 2022 a fost organizată o masă rotundă privind elaborarea mecanismului de examinarea rapoartelor de evaluare și monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile. Ulterior, la data de 30 martie 2023, ARFC a organizat o ședință de lucru cu reprezentanții sectorului privat, evaluatori care activează pe piața imobiliară, care s-au expus pozitiv asupra proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002. La ședință au participat circa 40 de evaluatori din sectorul privat.

Proiectul legii pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare este expus pe pagina web a Agenției Relații Funciare și Cadastru din luna decembrie anului 2022, precum și pe pagina particip.gov.md din iulie 2023.

c) Expuneți succint poziția fiecărei entități consultate față de documentul de analiză a impactului și/sau intervenția propusă (se expune poziția a cel puțin unui exponent din fiecare grup de interese identificat)

- Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova a demonstrat o atârnare pozitivă față de intervenția propusă, considerând că măsurile propuse vor influența pozitiv asupra pieței serviciilor de evaluare, calității rapoartelor de evaluare și a nivelului de conștientizare de către evaluatori a importanței respectării prevederilor cadrului normativ și metodologiei de evaluare în procesul de evaluare a bunurilor imobile;

- Evaluatorii din sectorul privat în general s-au expus pozitiv privind instituirea specializării de verificator al rapoartelor de evaluare. Totodată există riscul că verificarea rapoartelor poate fi subiectivă în unele cazuri.

Tabel pentru identificarea impacturilor

Categoriile de impact	Punctaj atribuit		
	Opțiunea propusă	Opțiunea alterativă 1	Opțiunea alterativă 2
Economic			
costurile desfășurării afacerilor	0	0	
povara administrativă	0	0	
fluxurile comerciale și investiționale	1	-1	
competitivitatea afacerilor	3	-1	
activitatea diferitor categorii de întreprinderi mici și mijlocii	3	-1	
concurența pe piață	3	-1	
activitatea de inovare și cercetare	1	0	
veniturile și cheltuielile publice	0	0	
cadrul instituțional al autorităților publice	0	0	
alegerea, calitatea și prețurile pentru consumatori	0	0	
bunăstarea gospodăriilor casnice și a cetățenilor	1	-1	
situația social-economică în anumite regiuni	1	-1	
situația macroeconomică	0	0	
alte aspecte economice	0	0	
Social			
gradul de ocupare a forței de muncă	1	0	
nivelul de salarizare	1	0	
condițiile și organizarea muncii	0	0	
sănătatea și securitatea muncii	0	0	
formarea profesională	2	-1	
inegalitatea și distribuția veniturilor	0	0	
nivelul veniturilor populației	1	-1	
nivelul sărăciei	0	0	
accesul la bunuri și servicii de bază, în special pentru persoanele social-vulnerabile	0	0	
diversitatea culturală și lingvistică	0	0	
partidele politice și organizațiile civice	0	0	
sănătatea publică, inclusiv mortalitatea și morbiditatea	0	0	
modul sănătos de viață al populației	0	0	
nivelul criminalității și securității publice	0	0	
accesul și calitatea serviciilor de protecție socială	0	0	
accesul și calitatea serviciilor educaționale	0	0	
accesul și calitatea serviciilor medicale	0	0	
accesul și calitatea serviciilor publice administrative	0	0	
nivelul și calitatea educației populației	0	0	
conservarea patrimoniului cultural	0	0	
accesul populației la resurse culturale și participarea în manifestații culturale	0	0	
accesul și participarea populației în activități sportive	0	0	
discriminarea	0	0	
alte aspecte sociale	0	0	

De mediu			
clima, inclusiv emisiile gazelor cu efect de seră și celor care afectează stratul de ozon	0	0	
calitatea aerului	0	0	
calitatea și cantitatea apei și resurselor acvatice, inclusiv a apei potabile și de alt gen	0	0	
biodiversitatea	0	0	
flora	0	0	
fauna	0	0	
peisajele naturale	0	0	
starea și resursele solului	1	0	
producerea și reciclarea deșeurilor	0	0	
utilizarea eficientă a resurselor regenerabile și neregenerabile	0	0	
consumul și producția durabilă	0	0	
intensitatea energetică	0	0	
eficiența și performanța energetică	0	0	
bunăstarea animalelor	0	0	
riscuri majore pentru mediu (incendii, explozii, accidente etc.)	0	0	
utilizarea terenurilor	3	-3	
alte aspecte de mediu	0	0	
<p><i>Tabelul se completează cu note de la -3 la +3, în drept cu fiecare categorie de impact, pentru fiecare opțiune analizată, unde variația între -3 și -1 reprezintă impacturi negative (costuri), iar variația între 1 și 3 – impacturi pozitive (beneficii) pentru categoriile de impact analizate. Nota 0 reprezintă lipsa impacturilor. Valoarea acordată corespunde cu intensitatea impactului (1 – minor, 2 – mediu, 3 – major) față de situația din opțiunea „a nu face nimic”, în comparație cu situația din alte opțiuni și alte categorii de impact. Impacturile identificate prin acest tabel se descriu pe larg, cu argumentarea punctajului acordat, inclusiv prin date cuantificate, în compartimentul 4 din Formular, lit. b¹) și, după caz, b²), privind analiza impacturilor opțiunilor.</i></p>			
Anexe			
<p>Proiectul preliminar de act normativ Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect și/sau analiza de impact Expertiza Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător (după caz) Alte materiale informative/documente (la decizia autorilor)</p>			

Director general

Ivan DANII