*Proiect*

Aprobat

prin Ordinul Directorului general

al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru

nr. \_\_\_\_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2025

**GHID ÎN EVALUARE:**

**Evaluarea bunurilor imobile**

**CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE**

1. Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile *(în continuare – Ghid)* este elaborat pentru a oferi suport evaluatorilor certificați, precum și înțelegere clară utilizatorilor rapoartelor de evaluare, în procesul de aplicare a cerințelor prevăzute de standardele **SEV 230** **Drepturi asupra proprietății imobiliare** și **SEV 233 Proprietatea în curs de construire.** Ghidul detaliază aspectele metodologice și procedurale ale evaluării bunurilor imobile și se interpretează ca instrument complementar prevederilor Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2025, fără a le substitui sau contraveni.
2. Prezentul Ghid este aplicabil exclusiv în cadrul desfășurării activității de evaluare a bunurilor imobile realizate de către evaluatori certificați și stagiari în domeniul evaluării bunurilor imobile. Ghidul nu se aplică în alte domenii ale evaluării sau în afara contextului profesional reglementat de cadrul normativ specific activității de evaluare a bunurilor imobile.
3. În sensul prezentului Ghid, noțiunile de „bun imobil” și „proprietate imobiliară” (termen utilizat în Standardele de evaluare) sunt considerate ca termeni echivalenți, făcând referire la active de natură imobiliară supuse evaluării. Conform Codului civil, prin bun imobil se înțelege terenul înregistrat în Registrul bunurilor imobile sub un număr cadastral distinct parte componentă a căruia sunt lucrurile și lucrările atașate permanent la teren, precum clădirile, construcțiile subterane (chiar dacă se extind asupra altor terenuri), obiectele acvatice separate, plantațiile prinse de rădăcini, roada neculeasă. Astfel, prin evaluarea bunului imobil se înțelege orice activitate profesională de estimare a valorii unui activ imobiliar, fie că este vorba de teren, construcții sau ansamblul acestora.
4. Prin termenul de „construcții”, în contextul prezentului Ghid, se face referire atât la clădirile cu destinații diverse (rezidențiale, comerciale, industriale etc.), cât și la construcțiile speciale, inclusiv cele inginerești, infrastructura edilitară sau alte structuri fixe edificate pe teren, care formează împreună cu acesta obiectul evaluării imobiliare.
5. În general, bunurile imobile pot avea atașate elemente de natură mobilă care contribuie direct la funcționalitatea și utilizarea acestora. Pentru a stabili dacă un asemenea element constituie un bun mobil distinct sau face parte integrantă din proprietatea imobiliară în care este încorporat, este necesară o analiză de fond, bazată pe următoarele criterii orientative:

a) modul de fixare a elementului pe sau în cadrul bunului imobil – în principiu, un element este considerat bun mobil dacă poate fi demontat fără a provoca daune semnificative nici bunului imobil, nici elementului respectiv;

b) caracterul elementului și gradul de adaptare la bunul imobil – elementele proiectate sau adaptate special pentru o anumită construcție, ori cele esențiale pentru funcționarea acesteia conform destinației pentru care a fost edificată, sunt în mod obișnuit tratate ca părți integrante ale imobilului;

c) intenția persoanei care a atașat elementul – această intenție poate fi dedusă, inclusiv din prevederile contractuale (de exemplu, în cazul închirierii), care pot stipula expres caracterul temporar sau permanent al respectivului element.

1. În funcție de scopul declarat al evaluării și de cerințele specifice ale utilizatorului raportului, poate fi justificată sau nu alocarea valorii estimate pentru bunul imobil evaluat pe componentele principale ale proprietății (de exemplu, teren și construcții) ori pe elementele constituente ale construcțiilor (inclusiv dotări, instalații fixe sau alte echipamente). O asemenea alocare trebuie realizată numai în măsura în care este relevantă pentru utilizarea evaluării, fără a distorsiona valoarea totală a proprietății și cu respectarea principiilor metodologice prevăzute de standardele aplicabile.
2. În sensul prezentului Ghid se utilizează următoarele noțiuni:

*abordare în evaluare* – proces structurat care integrează una sau mai multe metode de evaluare, utilizat pentru a estima valoarea obiectului evaluării, având în vedere specificul acestuia, datele disponibile și scopul evaluării;

*metodă de evaluare* – tehnică analitică specifică utilizată pentru a determina valoarea obiectului evaluării, aplicată în cadrul unei abordări în evaluare;

*valoarea de piață* – suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere;

*chiria de piață* – suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere;

*valoarea echitabilă* – prețul estimat pentru transferul obiectului evaluării între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți;

*valoarea de investiție* – valoarea obiectului evaluării pentru proprietarul acesteia sau pentru un proprietar potențial, având în vedere o anumită investiție sau anumite scopuri de exploatare;

*valoarea sinergiei* – rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe obiecte ale evaluării sau drepturi, atunci când valoarea rezultată în urma combinării este mai mare decât suma valorilor individuale;

*valoarea de lichidare* – suma care ar fi obținută când obiectul evaluării se vinde în cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată;

*valoarea justă* – prețul care ar fi încasat pentru vânzarea sau plătit pentru transferul unui obiect al evaluării într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării;

*valoarea de piață pentru utilizarea existentă* – suma estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat la data evaluării, pe baza ipotezei de continuare a utilizării actuale, în baza prezumției că acesta este neocupat, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere;

*cea mai bună utilizare* – utilizarea cea mai probabilă a unui bun imobil, posibilă din punct de vedere fizic, permisă din punct de vedere legal, eficientă din punct de vedere economic și justificată corespunzător, din care rezultă cea mai mare valoare a bunului imobil supus evaluării;

*costul de înlocuire* – suma cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții analogice obiectului evaluării, calculat în baza prețurilor de piață, existente la data evaluări;

*costul de reconstituire* – suma cheltuielilor totale necesare pentru crearea unei copii exacte a clădirii sau a construcției evaluate, calculat în baza prețurilor de piață existente la data evaluării, cu aplicarea materialelor și tehnologiilor identice celor utilizate pentru construirea obiectului evaluării;

*valoarea de deviz* – suma mijloacelor bănești stabilită în baza documentației de proiectare și de baza normativă de deviz;

*valoarea de înlocuire* – costurile necesare pentru obținerea unui bun imobil alternativ, care are o utilitate echivalentă cu cea a bunului evaluat, fie sub forma unui echivalent modern cu funcționalitate similară, fie sub forma unei copii exacte a bunului imobil supus evaluării;

*element de comparație* – caracteristica specifică a bunului imobil sau condiția de efectuare a tranzacției imobiliare care contribuie la modificarea valorii obiectului evaluării;

*unitate de comparație* – indice valoric specific utilizat pentru a compara prețurile de vânzare ale bunurilor imobile comparabile, pe baza caracteristicilor comune, în cadrul abordării prin piață;

*ajustare* – suma care se adună sau se extrage din prețul de vânzare a bunului imobil comparabil pentru a ține cont de diferențele între bunul imobil comparabil și bunul imobil evaluat. Ajustarea poate fi exprimată în mărimi absolute sau relative;

*bun imobil comparabil* – bun imobil similar sau analogic cu obiectul evaluării, recent tranzacționat pe piață sau expus pe piață, utilizat ca referință în procesul de estimare a valorii prin abordarea prin piață;

*vârsta efectivă* – vârsta clădirii sau construcției care reflectă starea sa reală. Vârsta efectivă poate fi mai mică decât vârsta actuală datorită exploatării corecte a bunului imobil, sau poate fi mai mare decât vârsta actuală în cazul exploatării incorecte;

*vârstă actuală (cronologică)* – numărul de ani trecuți de la terminarea construcției obiectului evaluării până la data evaluării;

*durata de viață fizică* – perioada de timp în care este exploatată construcția și pe parcursul căreia starea elementelor constructive portante corespunde criteriilor stabilite. Durata de viață fizică depinde de gradul de durabilitate a construcției;

*durata de viață fizică rămasă* – perioada de timp estimată de la data evaluării până la expirarea duratei de viață fizică;

*viață economică* – perioada de timp în care bunul imobil generează venituri;

*deprecierea acumulată* – o pierdere de valoare față de costul de reconstituire sau de înlocuire a construcțiilor, care poate apărea din cauze fizice, funcționale sau economice;

*reconciliere* – procesul de determinare a valorii finale a bunului imobil evaluat;

*capitalizare* - procesul de transformare a venitului anual generat de bunul imobil în valoarea sa la data evaluării;

*îmbunătățiri* – clădiri, construcții, rețele edilitare existente la nivel de parcelă și altele ce contribuie la sporirea valorii terenului, strămutarea cărora este imposibila fără cauzarea de prejudicii destinației lor;

*condiții limitative* – constrângeri impuse asupra evaluării bunului imobil de către evaluator, beneficiarul serviciilor de evaluare și/sau de actele normative;

*rata de capitalizare* – rată a rentabilității utilizată pentru determinarea valorii unui bun imobil prin capitalizarea venitului anual generat de el;

*rata de actualizare* – rată a rentabilității utilizată pentru calcularea valorii prezente a veniturilor ce vor fi generate în viitor de obiectul evaluării;

*valoarea prezentă* – valoarea actualizată a unei sume ce urmează a fi obținută în viitor;

*rata de absorbție* – estimarea vânzărilor anuale a unui anumit tip de bunuri imobile, exprimată în procente față de numărul total de bunuri imobile de același tip propuse spre vânzare.

**CAPITOLUL II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII**

1. La începutul procesului de evaluare, precum și, după caz, pe parcursul desfășurării acestuia, întreprinderea de evaluare și evaluatorul trebuie să stabilească termenii de referință ai evaluării, care urmează a fi agreați în mod expres cu beneficiarul evaluării. Acești termeni de referință trebuie să fie clar formulați și consemnați în scris, de regulă sub forma unui contract (anexă la contract) sau a unui alt document juridic echivalent, care să reflecte în mod clar și neechivoc înțelegerea părților privind obiectul evaluării, scopul, tipul valorii, ipotezele speciale sau limitative, precum și orice alte condiții relevante pentru desfășurarea activității de evaluare în conformitate cu standardele aplicabile.
2. Documentul contractual încheiat între întreprinderea de evaluare și beneficiar trebuie să includă, în mod obligatoriu, toate cerințele prevăzute de standardul **SEV 101 „Termenii de referință ai evaluării”**, dezvoltate în continuare prin precizări detaliate. Aceste aspecte, odată agreate, trebuie reflectate integral și în conținutul raportului de evaluare.
   1. Se va face *identificarea clară a întreprinderii de evaluare* care prestează serviciul, cu indicarea denumirii legale complete, a formei juridice, precum și a datelor de înregistrare. Se va menționa numele evaluatorului responsabil desemnat pentru realizarea lucrării, împreună cu calitatea sa profesională și poziția în cadrul întreprinderii respective.
   2. Se va realiza *identificarea beneficiarului evaluării*, cu precizarea completă a datelor de identificare, fie că este vorba despre o persoană fizică sau juridică, astfel încât să nu existe ambiguități cu privire la beneficiarul serviciului de evaluare.
   3. În situația în care sunt desemnați *alți utilizatori ai raportului de evaluare*, aceștia trebuie identificați în mod expres, conform termenilor agreați cu beneficiarul. Identificarea poate fi realizată prin nume sau, atunci când nu este oportun, prin specificarea tipului de utilizator (de exemplu, auditori, consultanți juridici, instituții bancare etc.).
      1. Documentul contractual trebuie să includă condițiile concrete în care utilizatorii desemnați pot utiliza raportul de evaluare, precum și condițiile de acces ale altor persoane la conținutul raportului. Aceste condiții pot include limitări sau excluderi ale răspunderii evaluatorului față de aceștia, clarificări privind corespunderea raportului cu scopurile urmărite de utilizatori, obligația respectării confidențialității și alte elemente relevante.
      2. Toți utilizatorii desemnați, precum și celelalte persoane cărora li se permite accesul la raport, trebuie menționați în secțiunea dedicată restricțiilor privind utilizarea, difuzarea și publicarea raportului de evaluare.
      3. Persoanele care primesc o copie a raportului de evaluare nu pot fi considerate utilizatori desemnați decât dacă au fost autorizate expres de către evaluator și sunt identificate ca atare în documentația aferentă raportului.
      4. Orice persoană care intră în posesia raportului de evaluare fără a fi fost identificată în mod expres de evaluator drept utilizator desemnat sau persoană cu acces autorizat, și care nu deține atribuții legale sau reglementate în legătură cu respectivul raport, nu poate beneficia de calitatea de utilizator desemnat în sensul prezentului Ghid și nu este îndreptățită să formuleze pretenții față de evaluator.
   4. *Identificarea bunului imobil* care face obiectul evaluării trebuie realizată în mod clar și detaliat, astfel încât să nu existe echivoc cu privire la amplasarea și natura acesteia. Se vor include adresa poștală completă, numărul cadastral atribuit în Registrul bunurilor imobile, precum și orice alte informații sau referințe legale relevante care asigură identificarea precisă a imobilului. Totodată, se va preciza natura dreptului de proprietate supus evaluării (de exemplu: drept de proprietate sau drept de proprietate limitat precum: superficie, servitute, uz, uzufruct, drepturi reale de garanție, inclusiv gajul și ipoteca, etc.), precum și orice restricții cunoscute sau evidente care afectează exercițiul acestui drept (de exemplu: interdicții de înstrăinare, clauze contractuale limitative, etc.).
   5. Se va indica în mod expres *moneda în care este exprimată valoarea estimată*, ținând cont de cerințele beneficiarului și de uzanțele locale sau sectoriale. Alegerea monedei trebuie să fie coerentă cu utilizarea desemnată a evaluării și cu contextul economic relevant.
   6. Se va menționa *utilizarea desemnată a evaluării*, respectiv scopul concret pentru care este solicitat și utilizat raportul de evaluare. Exemple de astfel de utilizări sunt prezentate în **SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare** și pot include, fără a se limita la acestea, tranzacții de vânzare, garantare cu ipotecă, raportare financiară etc.
   7. *Tipul și premisa valorii estimate* vor fi precizate în mod clar. Se va indica dacă este vorba, spre exemplu, despre valoarea de piață, valoarea de investiție sau alt tip de valoare, conform clasificărilor din **SEV 102** **Tipuri ale valorii**. De asemenea, se va specifica premisa valorii, cum ar fi cea mai bună utilizare, utilizarea existentă, utilizarea alternativă, vânzarea ordonată sau vânzarea forțată.
   8. *Data evaluării* va fi precizată în mod expres, fiind data la care concluzia privind valoarea estimată este considerată valabilă. În mod normal, data evaluării va corespunde cu data inspecției bunului imobil. Data evaluării nu poate fi ulterioară datei raportului de evaluare. În cazul evaluărilor realizate în temeiul unor comenzi recurente sau al unor contracte-cadru (precum cele încheiate cu instituții financiare), documentul contractual poate să nu indice o dată exactă, dar trebuie să menționeze intervalul de timp în care raportul va fi emis și punctul de referință pentru calculul acestui termen. La solicitarea beneficiarului, data la care se efectuează evaluarea bunului imobil poate corespunde unei situații juridice sau unui eveniment legal petrecut anterior, oferind astfel o perspectivă asupra valorii imobilului în contextul respectiv.
   9. *Se va descrie natura și amploarea activității desfășurate de evaluator*, inclusiv metodele și tehnicile utilizate, precum și orice limitări sau restricții asumate sau impuse în cadrul procesului de evaluare, cum ar fi accesul limitat la imobil, lipsa unor documente justificative sau incertitudini privind unele date.
   10. Se vor menționa *natura, sursa și gradul de încredere acordat informațiilor pe care evaluatorul își întemeiază concluziile*. Acestea pot include date din registre oficiale, documentație tehnică, informații furnizate de client sau de terți, observații directe și surse de piață verificate, iar evaluatorul trebuie să indice în ce măsură consideră că respectivele informații sunt adecvate și suficiente pentru scopul evaluării.
   11. *Ipoteze și/sau ipoteze speciale relevante*: Evaluatorul are obligația de a identifica și formula ipotezele generale și, dacă este cazul, ipotezele speciale care stau la baza evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor aplicabile. Ipotezele speciale pot fi utilizate doar dacă sunt, în mod rezonabil, realiste, relevante și adecvate circumstanțelor specifice ale evaluării. În situația în care beneficiarul solicită evaluarea pe baza unei ipoteze pe care evaluatorul o consideră nefundamentată, nerealistă sau incompatibilă cu etica profesională, acesta trebuie să refuze prestarea serviciului de evaluare.
   12. *Utilizarea unui specialist (sau a unui furnizor extern de servicii)* și rolul acestuia: atunci când natura evaluării impune expertiză suplimentară sau cunoștințe de specialitate pe care evaluatorul nu le deține, acesta poate recurge, în mod justificat, la sprijinul unui specialist ori furnizor extern de servicii, în conformitate cu **SEV 100 Cadrul general al evaluării**. Implicarea acestuia trebuie convenită de comun acord cu beneficiarul și trebuie menționată expres în termenii de referință, precizându-se aria de responsabilitate și contribuția specialistului în procesul de evaluare.
   13. În cazul în care clientul impune sau solicită luarea în considerare a factorilor *Factorii de mediu, sociali și de guvernanță* (ESG) în cadrul procesului de evaluare, această cerință va fi consemnată expres în termenii de referință. Evaluatorul va analiza în ce măsură acești factori sunt relevanți și semnificativi pentru scopul evaluării și va reflecta corespunzător concluziile în raportul de evaluare.
   14. Termenii de referință vor conține mențiuni explicite privind eventualele *restricții aplicabile utilizării, difuzării sau publicării raportului de evaluare*, în scopul asigurării caracterului confidențial al informațiilor, prevenirii utilizării neautorizate a raportului și limitării răspunderii evaluatorului față de terți care nu sunt desemnați ca utilizatori autorizați.
   15. În cuprinsul raportului de evaluare va fi inclusă mențiunea privind *conformitatea evaluării cu standardele de evaluare aplicabile în Republica Moldova.* În cazul în care, în mod justificat, evaluarea nu a fost realizată în conformitate cu aceste standarde, evaluatorul are obligația de a menționa expres motivele neconformității și de a explica modul în care aceasta poate afecta concluziile privind valoarea estimată.
3. Termenii de referință ai evaluării pot fi revizuiți sau modificați pe parcursul procesului de evaluare, atunci când circumstanțele o impun sau când apar elemente noi relevante pentru desfășurarea activității. Orice modificare a acestora trebuie să fie convenită în mod expres între evaluator și beneficiar și să fie consemnată în formă scrisă înainte de finalizarea procesului de evaluare și emiterea raportului. Modificările astfel agreate vor produce efecte doar dacă reflectă acordul ambelor părți și nu afectează independența profesională a evaluatorului.
4. Termenii de referință ai evaluării trebuie redactați într-un mod clar, concis și lipsit de ambiguități, astfel încât să nu inducă în eroare niciuna dintre părțile contractuale și niciun terț independent și avizat care are un interes legitim și acces autorizat la documentul contractual în care aceștia sunt consemnați. Formularea acestora trebuie să reflecte în mod clar și neechivoc scopul, condițiile și limitele evaluării, asigurând transparența și înțelegerea corectă a cadrului în care se desfășoară activitatea de evaluare.
5. Termenii de referință ai evaluării, agreați între evaluator și beneficiar prin documentul contractual, trebuie să fie reflectați sintetic în raportul de evaluare, într-o formă considerată adecvată de către evaluator, în raport cu natura evaluării și cu nevoile de informare ale utilizatorilor. În toate situațiile, prezentarea acestor termeni în raport trebuie să fie clară, coerentă și să nu creeze, în mod voit, confuzie sau inducere în eroare pentru un utilizator desemnat al raportului care nu are acces direct la documentul contractual în care au fost consemnați acești termeni.

**CAPITOLUL III. COLECTAREA DATELOR ȘI DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL**

1. Pentru elaborarea raportului de evaluare, evaluatorul poate solicita un set de documente relevante care să asigure identificarea exactă a bunului imobil, verificarea drepturilor asupra acestuia și înțelegerea condițiilor juridice, urbanistice și tehnice în care se află proprietatea. Acest set va include, fără a se limita, documentul care atestă dreptul de proprietate, extrasul din Registrul bunurilor imobile, dosarul cadastral aferent (inclusiv dosarul tehnic), precum și alte documente din care să reiasă posibilitățile legale de dezvoltare (cum ar fi destinația, indicatorii urbanistici POT și CUT, sau eventualele restricții), acte ce fac posibilă delimitarea cotelor-părți evaluate, avize privind gradul de executare/finalizare a construcției. În funcție de natura bunului imobil evaluat și de cerințele specifice, inclusiv cele legate de factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG), pot fi solicitate și alte documente justificative, precum avize, autorizații, certificat de performanță energetică, raport de audit energetic, raport de evaluare tehnică sau alte certificări relevante.
2. Evaluarea unui bun imobil se bazează pe utilizarea unor date relevante, care trebuie să fie conforme cu cerințele prevăzute de **SEV 104 Informații și date de intrare**, respectând caracteristicile de corespundere, fiabilitate și verificabilitate.
   1. *Datele specifice obiectului evaluării*, care includ, fără a se limita la acestea: informații despre teren, construcții, caracteristici fizice, date despre venituri și cheltuieli, istoricul proprietății imobiliare subiect și al utilizării acesteia și alte informații considerate a fi relevante de către participanții de pe piață.
   2. *Datele generale cu caracter economic și social* sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș, regiune și, atunci când este necesar, la nivel național și internațional, în funcție de întinderea geografică a acestei arii, justificat apreciată de evaluator ca fiind adecvată pentru bunul imobil subiect. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător, care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop. Aceste date reprezintă o bază și pentru analiza celei mai bune utilizări, precum și pentru explicarea rezultatelor evaluării și formularea concluziei asupra valorii.
   3. *Datele specifice pieței imobiliare*, cum ar fi informații despre proprietăți imobiliare comparabile vândute sau închiriate ori oferite spre vânzare sau închiriere, informații despre costuri de construire, tipuri de construcții, materiale de construcții, deprecieri, venituri, cheltuieli, informații privind ratele de capitalizare și de actualizare, grade de neocupare pe piața specifică.
3. Evaluarea unui bun imobil presupune efectuarea unei inspecții a proprietății supuse evaluării de către evaluatorul responsabil desemnat pentru realizarea lucrării, în vederea verificării caracteristicilor fizice, funcționale și juridice relevante. În situațiile în care inspecția nu a fost realizată sau a fost efectuată doar parțial, acest aspect trebuie menționat în mod explicit în raportul de evaluare, indicându-se motivul concret al neefectuării sau al limitării inspecției. Justificarea trebuie să fie temeinică și obiectivă, iar evaluatorul are responsabilitatea de a evalua în ce măsură lipsa inspecției influențează calitatea și credibilitatea concluziilor prezentate în raport.
4. Inspecția bunului imobil, realizată de către evaluatorul responsabil desemnat pentru realizarea lucrării, trebuie să fie suficient de detaliată și completă pentru a permite identificarea și descrierea corespunzătoare a proprietății în raportul de evaluare, asigurând acuratețea și relevanța informațiilor prezentate. În cadrul inspecției, evaluatorul trebuie să poată formula, acolo unde este necesar și justificat, o opinie fundamentată privind cea mai bună utilizare a proprietății (CMBU), să colecteze informații care să permită efectuarea de comparații pertinente cu alte bunuri imobile similare și să observe posibili factori de natură de mediu, socială sau de guvernanță (ESG) care pot avea un impact semnificativ asupra valorii sau utilizării proprietății.
5. Inspecția bunului imobil supus evaluării se realizează, de regulă, în prezența beneficiarului sau a persoanelor desemnate de către acesta, în scopul facilitării accesului și obținerii informațiilor necesare. Identificarea proprietății se face pe baza datelor și documentelor furnizate de către beneficiar, iar responsabilitatea pentru exactitatea și veridicitatea acestor informații revine beneficiarului. Evaluatorul trebuie să menționeze în raportul de evaluare sursele informaționale utilizate pentru identificarea proprietății și, în cazul în care sunt identificate neconcordanțe, să le evidențieze în mod corespunzător.
6. Gradul de executare a construcției la data evaluării va fi extras din avizul tehnic emis de un expert tehnic atestat, conform legislației Republicii Moldova și prevederilor CP C.04.06-2013 „Regulamentul privind emiterea avizului tehnic, ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcții cu documentația de proiect”.
7. Evaluatorul are obligația profesională de a verifica concordanța dintre descrierea scriptică a proprietății, astfel cum rezultă din documentele puse la dispoziție, și situația de fapt observată cu ocazia inspecției la fața locului. Orice neconcordanță identificată între datele documentare și starea efectivă a bunului imobil la data inspecției trebuie prezentată explicit în raportul de evaluare, împreună cu o apreciere privind relevanța acesteia pentru concluziile privind valoarea estimată. În cazul în care aceste neconcordanțe sau lipsuri de documentație afectează în mod esențial capacitatea de a realiza o evaluare credibilă, evaluatorul este în drept să refuze efectuarea evaluării până la actualizarea și completarea documentației de către beneficiar și/sau utilizatorul desemnat al evaluării.
8. Suprafețele utilizate în procesul de estimare a valorii trebuie să fie preluate, cu prioritate, din documente emise de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare lucrări de specialitate în domeniul cadastrului, geodeziei și cartografiei, în conformitate cu prevederile normative în vigoare. În situațiile în care astfel de documente lipsesc ori prezintă neconcordanțe, evaluatorul va recurge la utilizarea informațiilor sau documentelor furnizate de către beneficiar și/sau utilizatorul desemnat, cu condiția ca în raportul de evaluare să fie menționate expres informațiile sau documentele relevante care nu au fost disponibile, precum și eventualele ipoteze speciale formulate pentru a fundamenta utilizarea suprafețelor respective în estimarea valorii.
9. Calitatea de evaluator certificat nu conferă competențe în domeniul măsurării suprafețelor, responsabilitatea corectitudinii acestora fiind a persoanelor care au întocmit documentele ce stau la baza evaluării. În cazul în care evaluatorul constată neconcordanțe sau lipsuri semnificative în documentația referitoare la suprafețe ori alte caracteristici fizice relevante ale bunului imobil, acesta este în drept să refuze efectuarea evaluării până la actualizarea documentației de către beneficiar și/sau utilizatorul desemnat al evaluării.
10. În cadrul raportului de evaluare, evaluatorul are obligația de a indica în mod explicit sursele de informații utilizate pentru datele de intrare relevante în procesul de evaluare, precum și de a argumenta și documenta modul în care aceste date au fost selectate. Se va explica raționamentul profesional care a stat la baza includerii anumitor informații, relevanța acestora pentru scopul evaluării și criteriile aplicate în procesul de filtrare și validare a datelor semnificative. Această prezentare trebuie să asigure transparența procesului de evaluare și să permită oricărui utilizator avizat al raportului să înțeleagă fundamentele tehnice și informaționale ale concluziilor formulate.

**CAPITOLUL IV. ANALIZA DATELOR**

1. În raportul de evaluare, evaluatorul are responsabilitatea de a prezenta o analiză a pieței imobiliare relevante pentru tipul de bun imobil supus evaluării, adaptată caracteristicilor acesteia și scopului evaluării.
2. Analiza de piață implică examinarea detaliată a cererii și ofertei existente pe segmentul relevant de piață, identificarea principalilor factori care influențează echilibrul dintre acestea, precum și delimitarea ariei geografice în care se manifestă aceste dinamici. Analiza trebuie să evidențieze particularitățile pieței pentru tipul respectiv de proprietate, ținând cont de contextul local, regional sau național, după caz, și să susțină fundamentarea alegerilor metodologice și a concluziilor privind valoarea estimată.
3. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte în mod clar raționamentul care a stat la baza delimitării ariei de piață relevante pentru bunul imobil supus evaluării. Această delimitare trebuie justificată prin criterii obiective, având în vedere natura proprietății, caracteristicile pieței și contextul geografic și economic. Evaluatorul are obligația de a identifica tipul sau tipurile specifice de bunuri imobile luate în considerare în cadrul analizei și de a expune relația dintre cerere și ofertă în segmentul de piață corespunzător. De asemenea, trebuie analizați și prezentați factorii existenți sau potențiali care pot influența această relație, cum ar fi tendințele economice, politicile urbanistice, dinamica demografică sau alți determinanți relevanți pentru comportamentul pieței.
4. Analiza de piață trebuie să furnizeze informațiile necesare pentru susținerea elementelor-cheie utilizate în aplicarea abordărilor de evaluare, contribuind astfel la fundamentarea tehnică și obiectivă a valorii estimate. Printre aceste elemente se pot regăsi, fără a se limita la acestea, nivelul chiriilor pentru bunuri imobile similare, gradul de neocupare specific segmentului de piață analizat, ratele de capitalizare aplicabile, prețurile din oferte/tranzacții ale proprietăților comparabile, precum și costurile curente de construcție. Toate aceste date trebuie prezentate într-un mod coerent și compatibil cu metodologia aplicată, iar unitățile de măsură utilizate pentru criteriile de comparație (cum ar fi prețul pe metru pătrat) trebuie să fie armonizate cu cele folosite în procesul de evaluare, raportându-se la același tip de suprafață sau alt indicator relevant, pentru a asigura comparabilitatea și consistența rezultatelor.
5. În cadrul raportului de evaluare, evaluatorul trebuie să prezinte concluzia rezultată în urma *analizei celei mai bune utilizări* (CMBU) a bunului imobil supus evaluării, în măsura în care o astfel de analiză este necesară pentru scopul și tipul evaluării. Această concluzie trebuie să reflecte utilizarea rezonabilă, posibilă din punct de vedere fizic, legal permisă, fezabilă din punct de vedere economic și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății, fiind argumentată în mod corespunzător prin date de piață, condiții urbanistice și caracteristicile intrinseci ale imobilului.
6. Utilizarea curentă a proprietății imobiliare este, considerată drept CMBU în absența unor indicii, provenite din piață sau a altor factori obiectivi, care să sugereze că o altă utilizare ar genera o valoare mai mare pentru bunul evaluat. Evaluatorul are responsabilitatea de a analiza contextul pieței, reglementările urbanistice și caracteristicile proprietății pentru a confirma această presupunere sau, după caz, pentru a fundamenta identificarea unei utilizări alternative mai valoroase.
7. În cazul în care valoarea estimată a fost determinată în ipoteza unei utilizări care diferă de utilizarea existentă, considerată drept cea CMBU, evaluatorul prezintă în mod clar și documentat argumentele care susțin această concluzie.

**CAPITOLUL V. APLICAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE**

1. Pentru formularea unei concluzii fundamentate privind valoarea unui bun imobil, evaluatorii aplică, în funcție de natura și specificul proprietății evaluate, una sau mai multe dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, și abordarea prin cost.
2. În funcție de tipul bunului imobil supus evaluării și de caracteristicile pieței în care acesta se încadrează, se recomandă aplicarea abordărilor în evaluare într-o anumită ordine logică, adaptată scopului evaluării și disponibilității datelor de intrare.
   1. În cazul evaluării bunurilor imobile cu destinație locativă, abordarea recomandată este, în primul rând, cea prin piață, în completare, fiind aplicată și abordarea prin cost. Pentru bunurile locative aflate în arendă sau închiriate, în funcție de disponibilitatea informațiilor privind veniturile efective și potențiale, poate fi aplicată și abordarea prin venit.
   2. Pentru evaluarea terenurilor, inclusiv a celor cu destinație agricolă, abordarea principală este cea prin piață, iar, acolo unde există suficiente informații privind potențialul economic al utilizării terenului, se poate aplica și abordarea prin venit, în special în contextul exploatărilor agricole sau al terenurilor închiriate.
   3. În cazul bunurilor imobile cu destinație comercială, evaluarea trebuie să fie fundamentată prin aplicarea combinată a celor trei abordări: prin piață, pentru a reflecta comportamentul real al investitorilor și utilizatorilor; prin venit, pentru a surprinde capacitatea proprietății de a genera fluxuri economice; și prin cost, în special pentru construcțiile noi sau modernizate, ca abordare de susținere.
   4. Pentru bunurile imobile cu destinație industrială, aplicarea abordărilor depinde de gradul de dezvoltare al pieței. Dacă există o piață activă și suficient de transparentă, se recomandă utilizarea abordării prin piață, prin venit și prin cost, pentru o analiză complexă și comparativă. În schimb, în cazul unei piețe slab dezvoltate sau inexistente, când lipsesc tranzacțiile comparabile și informațiile de piață, evaluarea se va fundamenta în principal pe abordarea prin cost.
   5. Pentru bunurile imobile unice și specializate, caracterizate prin lipsa unor comparații directe sau a unei piețe funcționale, evaluarea se realizează, de regulă, exclusiv prin abordarea prin cost, aceasta fiind singura metodă relevantă pentru estimarea valorii în lipsa unor tranzacții sau venituri comparabile.
3. Toate cele trei abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare au la bază utilizarea datelor de piață relevante și verificabile.

**CAPITOLUL VI. ABORDAREA PRIN PIAȚĂ**

1. În cadrul abordării prin piață se aplică metoda comparației vânzărilor, cunoscută și sub denumirea de metoda analizei comparative a vânzărilor.
2. Metoda comparației vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil pe baza analizei comparative a proprietăților similare, care au fost vândute recent sau care sunt disponibile pe piață la data evaluării. Această metodă presupune identificarea unor tranzacții sau oferte relevante și aplicarea unor ajustări asupra prețurilor observate, în funcție de diferențele semnificative între bunurile comparabile și obiectul evaluării.
3. Abordarea prin piață este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare, cu condiția existenței unui volum adecvat de informații credibile și verificabile privind tranzacții încheiate recent și/sau oferte active pentru proprietăți similare cu cea supusă evaluării.
4. Atunci când sunt disponibile informații relevante și verificabile privind prețurile bunurilor imobile comparabile, abordarea prin piață reprezintă cea mai directă și adecvată abordare de estimare a valorii de piață. Aplicarea acestei metode presupune existența unei piețe funcționale și transparente, care să reflecte comportamentul real al participanților și să permită realizarea de comparații relevante între obiectul evaluării și bunurile analizate, în scopul estimării unei valori de piață corecte și susținute.
5. În absența unui volum suficient de informații privind tranzacțiile sau ofertele pentru bunurile imobile comparabile, aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Cu toate acestea, neaplicarea acestei abordări nu poate fi justificată exclusiv prin lipsa informațiilor, în situațiile în care aceste date ar fi putut fi obținute de către evaluator printr-un efort rezonabil de documentare și cercetare de piață. Evaluatorul are responsabilitatea profesională de a întreprinde demersurile necesare pentru identificarea informațiilor relevante, iar omisiunea utilizării abordării prin piață trebuie argumentată riguros și susținută cu dovezi privind lipsa efectivă a datelor disponibile.
6. Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau, după caz, exclusivă a ofertelor de piață privind bunuri imobile comparabile este conformă cu prevederile Standardelor de evaluare, cu condiția ca aceste oferte să fie verificate, credibile, actuale și analizate critic în contextul pieței.
7. Evaluatorul are responsabilitatea profesională de a verifica faptul că proprietățile comparabile utilizate în procesul de evaluare sunt reale, identificabile în mod concret, inclusiv prin numere cadastrale, și corespund din punct de vedere fizic informațiilor scriptice disponibile. În raportul de evaluare, evaluatorul trebuie să indice în mod clar sursele de informații utilizate, să prezinte datele esențiale ale fiecărui bun imobil comparabil și să explice raționamentul profesional care a stat la baza selecției acestora, inclusiv justificarea relevanței lor pentru obiectul evaluării.
8. În cadrul abordării prin piață pot fi utilizate tehnici cantitative și/sau calitative, prin care prețurile bunurilor imobile comparabile sunt analizate și ajustate pentru a reflecta diferențele și asemănările relevante față de proprietatea subiect, astfel încât valoarea estimată să reflecte cât mai fidel realitatea pieței. Ajustările se aplică elementelor de comparație semnificative, fiecare fiind analizat individual.
   1. *Drepturile de proprietate și alte drepturi reale transmise* influențează direct nivelul prețului de tranzacționare. În cazul transmiterii unui drept de proprietate deplin, fără limitări sau grevări, valoarea este, în mod obișnuit, mai ridicată. În schimb, restricțiile asupra dreptului de proprietate – cum ar fi superficiile, servituțile, ipotecile sau limitarea dreptului de folosință și/sau dispoziție – conduc la diminuarea valorii. Evaluatorul trebuie să ajusteze prețurile comparabile atunci când acestea reflectă condiții juridice diferite față de obiectul evaluării, aplicând o corecție echivalentă cu valoarea de piață a drepturilor suplimentare sau a restricțiilor identificate.
   2. *Condițiile de finanțare* pot influența artificial prețul tranzacției în funcție de acordurile specifice dintre părți. Situații precum acordarea unui credit de către vânzător sau existența unui împrumut cu dobândă preferențială trebuie recunoscute și ajustate pentru a reflecta prețul care s-ar fi obținut în condiții normale de piață.
   3. *Condițiile tranzacției* vizează elementele neuzuale ale vânzării, precum termenele scurte impuse vânzătorului sau relațiile personale sau economice între părți. Aceste condiții pot conduce la prețuri deviate de la valoarea de piață și impun ajustări corespunzătoare în analiza comparativă.
   4. *Condițiile pieței*, care reflectă evoluțiile intervenite între data tranzacției comparabile și data evaluării, trebuie analizate atent. Ajustările vor ține cont de inflație sau deflație, modificări legislative relevante, schimbări în structura cererii și ofertei, sau alte transformări care afectează dinamica valorilor imobiliare.
   5. *Amplasarea* este un factor esențial, iar diferențele de amplasare dintre proprietăți pot influența în mod semnificativ prețul. Ajustările trebuie să reflecte avantajele sau dezavantajele comparative ale amplasamentului obiectului evaluării față de bunurile comparabile.
   6. *Caracteristicile fizice* includ elemente precum suprafața (eventual și volumul, lungimea, înălțimea), destinația, calitatea construcției (materialele de construcție, performanța energetică), starea de întreținere, gradul de uzură, precum și alte particularități constructive. Evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare dintre aceste caracteristici și să aplice ajustările necesare pentru a asigura comparabilitatea corectă.
   7. *Caracteristicile economice* sunt relevante mai ales în cazul bunurilor imobile generatoare de venituri. Printre acestea se numără nivelul cheltuielilor operaționale, eficiența administrării, condițiile contractelor de închiriere/ locațiune/arendă și durata acestora și altele. Aceste elemente pot influența direct atractivitatea investițională și, implicit, valoarea de piață.
   8. *Modul de folosință*, atunci când diferă între proprietatea evaluată și cea comparabilă, poate necesita ajustare, dacă diferența este semnificativă. Totuși, dacă diferența este minoră și nu afectează potențialul economic al proprietății, ajustarea poate fi minimă sau inexistentă.
   9. *Componentele valorii care nu sunt legate de bunul imobil* se aplică în cazul în care la tranzacția de vânzare a bunului imobil au participat și alte bunuri ce nu sunt considerate imobile, cum ar fi: utilaje și echipamente de producție, mobilier și altele. Valoarea acestor componente se separă de valoarea bunului imobil.
9. Pentru determinarea mărimii ajustărilor necesare în cadrul metodei comparației vânzărilor, evaluatorul poate recurge la mai multe tehnici, alese în funcție de disponibilitatea datelor, gradul de omogenitate al pieței și natura caracteristicii analizate. Printre cele mai frecvent utilizate tehnici se regăsesc următoarele:
   1. Comparația pară constă în analiza directă a două vânzări comparabile, care sunt similare sub toate aspectele, cu excepția unui singur element de comparație. Diferența de preț dintre aceste două proprietăți este atribuită exclusiv acelui element, permițând astfel estimarea ajustării corespunzătoare. Această analiză este eficientă în piețele omogene, unde există suficiente date comparabile izolate pe caracteristici distincte.
   2. Analiza datelor secundare se bazează pe informații colectate din surse externe, cum ar fi rapoartele analitice privind piața imobiliară, studii de specialitate, publicații economice și articole din reviste sau baze de date relevante. Aceste surse pot oferi indicatori de ajustare orientativi sau valori medii pentru caracteristici specifice, care, consolidate cu raționamentul profesional, pot fundamenta ajustările aplicate.
   3. Analiza statistică presupune utilizarea metodelor economico-matematice, în special a tehnicilor de regresie și corelare, pentru a determina relațiile cantitative dintre caracteristicile bunurilor imobile și valorile acestora. Prin construirea de modele statistice, evaluatorul poate estima coeficienții de ajustare pentru diferitele caracteristici.
   4. Pot fi utilizate și tehnici complementare, precum analiza grafică, analiza trendului, analiza costurilor, analiza comparativă relativă sau analiza distributivă, în funcție de structura și volumul bazei de date disponibile.
10. Ajustările aplicate în cadrul abordării prin piață au ca scop aducerea prețurilor bunurilor imobile comparabile la un nivel echivalent cu cel al obiectului evaluării, ținând cont de diferențele semnificative identificate între acestea. Ajustările pot fi exprimate fie în termeni absoluți (valori monetare), fie în termeni relativi (procente, coeficienți), în funcție de natura datelor disponibile și de metodologia adoptată de evaluator. Aplicarea acestor ajustări se realizează într-o consecutivitate strictă, pentru a asigura coerența și transparența procesului de corecție, după cum urmează:
    1. ajustarea pentru drepturile de proprietate transmise;
    2. ajustarea pentru condițiile de finanțare;
    3. ajustarea pentru condițiile de vânzare;
    4. ajustarea pentru condițiile pieței;
    5. ajustarea pentru amplasare;
    6. ajustările pentru caracteristicile fizice;
    7. ajustările pentru alte elemente de comparație.
11. În procesul de aplicare a ajustărilor pentru drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile pieței și amplasare, prețul bunului imobil comparabil se recalculează după aplicarea fiecărei ajustări în parte. Această procedură etapizată asigură acuratețea ajustărilor și reflectarea clară a influenței fiecărui element de comparație asupra valorii, evitând cumularea eronată a efectelor.
12. Ajustările corespunzătoare celorlalte elemente de comparație, cum ar fi caracteristicile fizice, caracteristicile economice, modul de folosință sau componentele valorii care nu sunt legate de bunul imobil, pot fi aplicate în modul stabilit de către evaluator, în funcție de metodologia adoptată și de specificul datelor disponibile. Evaluatorul poate opta fie pentru recalcularea prețului comparabil după aplicarea fiecărei ajustări individuale, fie pentru aplicarea tuturor ajustărilor în mod cumulat, la finalul procesului de corectare. Indiferent de modalitatea aleasă, aceasta nu trebuie să afecteze rezultatul final al ajustării, cu condiția ca metoda utilizată să fie aplicată consecvent și să respecte principiile de acuratețe, transparență și justificare profesională.
13. Toate ajustările aplicate prețurilor proprietăților comparabile trebuie să fie în mod clar justificate și argumentate în raportul de evaluare, pe baza unui raționament profesional transparent și a unor surse de date verificabile. Nu este permisă utilizarea niciunei ajustări fără prezentarea explicită a modului în care aceasta a fost estimată, inclusiv a metodei utilizate, a informațiilor de referință și a criteriilor de evaluare aplicate. Absența argumentării ajustărilor compromite credibilitatea raportului și contravine cerințelor de transparență și conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.
14. Selectarea concluziei asupra valorii este determinată de bunul imobil comparabil care este cel mai apropiat de proprietatea subiect din punct de vedere fizic, juridic și economic. În această etapă, evaluatorul trebuie să analizeze:
    1. *intervalul de valori ajustate* obținute după aplicarea corecțiilor asupra prețurilor proprietăților comparabile, pentru a înțelege poziționarea valorii estimate în contextul pieței analizate;
    2. *numărul ajustărilor aplicate* fiecărui bun imobil comparabil, deoarece un număr mare de ajustări poate indica un grad redus de comparabilitate și, implicit, o fiabilitate mai scăzută a rezultatului obținut din acea comparație;
    3. *totalul ajustărilor aplicate*, calculat ca sumă absolută (ajustare brută, exprimată în termeni valorici sau procentuali), care reflectă amploarea intervențiilor asupra prețului inițial și permite evaluarea gradului de distanțare între proprietatea comparabilă și cea evaluată;
    4. *alte tehnici utilizate pentru estimarea diferențelor* între proprietatea subiect și cele comparabile, cum ar fi analiza relativă, atribuirea argumentată și obiectivă a unui punctaj proprietăților sau alte metode calitative ori cantitative de evaluare a gradului de similitudine;
    5. *existența unor ajustări deosebit de mari* aplicate asupra prețurilor unor bunuri imobile comparabile, care pot indica o lipsă de relevanță a acestora pentru obiectul evaluării și, în consecință, pot conduce la excluderea lor justificată din setul final utilizat pentru concluzia asupra valorii.

**CAPITOLUL VII. ABORDAREA PRIN VENIT**

1. Abordarea prin venit reprezintă procesul prin care se obține o estimare a valorii bunului imobil supus evaluării prin conversia fluxurilor de numerar viitoare anticipate într-o valoare actuală, utilizând metode de actualizare.
2. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărui tip de proprietate imobiliară care, la data evaluării, generează venituri sau prezintă un potențial rezonabil de generare a acestora în condițiile pieței, inclusiv în cazul proprietăților libere sau ocupate de către proprietar. Totuși, aplicarea acestei abordări trebuie fundamentată pe existența unor date suficiente, credibile și verificabile privind veniturile obținute sau potențiale, inclusiv chirii practicate pe piața relevantă pentru bunuri imobile similare, amplasate în aceeași arie geografică. În lipsa acestor informații, aplicarea abordării prin venit nu este justificată, iar utilizarea sa poate conduce la rezultate nesigure sau lipsite de fundament obiectiv.
3. Aplicarea abordării prin venit presupune parcurgerea a două etape principale. Prima etapă constă în *prognozarea veniturilor viitoare* pe care proprietatea imobiliară le poate genera, iar cea de-a doua etapă constă în *determinarea valorii prezente a acestor venituri*, prin aplicarea unei metode corespunzătoare naturii fluxurilor de numerar și riscurilor asociate.
4. Veniturile viitoare care fac obiectul evaluării pot proveni, în principal, din două surse: *plata de chirie/locațiune/arendă încasată ca urmare a înstrăinării dreptului de folosință* a proprietății imobiliare și *veniturile rezultate din exploatarea comercială directă a imobilului*, în cazul în care acesta este utilizat pentru activități economice desfășurate de proprietar sau de un terț. În practică, cea mai frecvent utilizată sursă pentru estimarea veniturilor este plata de chirie, întrucât aceasta oferă un flux de numerar regulat, predictibil și verificabil pe baza contractelor existente sau a datelor de piață referitoare la proprietăți similare închiriate în aceleași condiții de piață.
5. Pentru calcularea *venitului operațional net* (VON), denumit și venitul net din exploatare, evaluatorul trebuie să identifice și să determine componentele principale ale fluxurilor de numerar legate de funcționarea efectivă a bunului imobil. Aceste componente includ tipurile de venituri și cheltuieli operaționale relevante, astfel:
   1. *Venitul brut potențial* (VBP) reprezintă venitul total teoretic pe care bunul imobil l-ar putea genera reieșind din parametrii tehnici existenți. Acesta reflectă capacitatea maximă de generare a veniturilor.
   2. *Venitul brut efectiv* (VBE) este venitul realist estimat, care poate fi obținut în urma exploatării proprietății, ținând cont de gradul real de ocupare și de eventualele pierderi legate de neîncasarea chiriei. Venitul brut efectiv se calculează conform formulei:

unde: VBE – venitul brut efectiv, VBP – venitul brut potențial, DSL – deducerea pentru spațiile libere și neachitarea chiriei în termen, AV – alte venituri generate de bunul imobil care nu provin nemijlocit din darea în chirie/locațiune a spațiilor disponibile.

* 1. *Cheltuielile operaționale* (CO), denumite și cheltuielile de exploatare a proprietății, reprezintă costurile suportate pentru exploatarea și întreținerea funcțională a bunului imobil, fiind necesare pentru menținerea acestuia în stare de utilizare normală. Ele se clasifică în următoarele categorii:
     1. *cheltuieli operaționale fixe*, care sunt independente de gradul de ocupare al spațiilor și includ, printre altele, impozitul pe bunul imobil, polițele de asigurare și alte taxe recurente;
     2. *cheltuieli operaționale variabile*, care variază în funcție de nivelul de utilizare a proprietății și pot include costuri cu administrarea imobilului, plățile pentru utilități (apă, energie, încălzire), servicii de curățenie și pază;
     3. *cheltuieli pentru reparații și menținere*, care cuprind costuri asociate lucrărilor de întreținere periodică și reparații curente (de exemplu, zugrăveli, întreținerea ascensoarelor, verificări tehnice), având atât un caracter fix, cât și variabil;
     4. *cheltuieli operaționale pentru înlocuire*, care se referă la înlocuirea componentelor uzate sau deteriorate ale bunului imobil (acoperiș, instalații sanitare și inginerești, finisaje majore etc.).

1. Venitul operațional net se calculează după următoarea formulă:

unde: VON – venitul operațional net, CO – cheltuieli operaționale.

1. Pentru estimarea venitului operațional net, din venitul brut efectiv se deduc exclusiv acele cheltuieli operaționale care sunt suportate de proprietar în legătură cu exploatarea directă a bunului imobil. Acestea includ, de regulă, costuri recurente necesare pentru funcționarea, întreținerea și administrarea proprietății. Nu se consideră cheltuieli operaționale și, prin urmare, nu se deduc din venitul brut efectiv următoarele categorii de cheltuieli:
   1. deservirea creditului ipotecar (dobânzi, comisioane bancare și rambursări de capital);
   2. impozitul pe venit, întrucât acesta reprezintă o obligație fiscală a proprietarului și nu o cheltuială legată de funcționarea proprietății;
   3. amortizarea mijloacelor fixe, deoarece aceasta este o cheltuială contabilă, nu una efectivă, și nu influențează fluxurile de numerar reale ale proprietății.
2. Metodele utilizate în cadrul abordării prin venit reprezintă variații ale metodei fluxului de numerar actualizat, fiecare adaptată în funcție de natura veniturilor, perioada de timp analizată și caracteristicile bunului imobil evaluat. Cele mai frecvent aplicate metode sunt:
   1. capitalizarea directă;
   2. actualizarea fluxurilor de numerar.
3. Atunci când sunt utilizate informații de piață relevante și fiabile privind proprietăți comparabile, iar metodele sunt aplicate corect, atât metoda capitalizării directe, cât și metoda fluxului de numerar actualizat ar trebui să conducă la indicații similare asupra valorii. Diferențele dintre rezultate ar trebui să fie minime și explicabile prin natura ipotezelor utilizate, structura fluxurilor de numerar, perioada de timp analizată sau nivelul detaliului luat în considerare. Corectitudinea valorilor estimate prin cele două metode reflectă soliditatea datelor de intrare, corespunderea ratei de capitalizare sau de actualizare și coerența raționamentului profesional aplicat de evaluator.
4. *Metoda capitalizării directe* constă în transformarea venitului operațional net estimat pentru un an de gestiune într-o valoare a bunului imobil, prin aplicarea unei rate de capitalizare corespunzătoare pieței. Această metodă este utilizată atunci când veniturile și cheltuielile sunt relativ stabile și previzibile pe termen relativ lung. Formula de calcul este:

unde: Ve – valoarea estimată, r – rata de capitalizare.

1. Rata de capitalizare reprezintă o rată de rentabilitate care reflectă atât rentabilitatea capitalului investit, cât și rata de recuperare a acestuia. Estimarea ratei de capitalizare, în funcție de natura datelor disponibile și de structura financiară a investiției, poate fi realizată prin metode precum: analiza vânzărilor comparabile, multiplicatorul venitului brut efectiv sau tehnica grupului de investiții. Evaluatorul are obligația de a justifica alegerea metodei aplicate în cadrul procesului de evaluare.
   1. Metoda analizei vânzărilor comparabile este metoda preferată pentru estimarea ratei totale de capitalizare, deoarece se bazează pe observații directe din piață. Ea constă în analiza tranzacțiilor sau ofertelor cu bunuri imobile comparabile, în care este cunoscut atât prețul de vânzare, cât și venitul operațional net al proprietăților. Se impune un grad înalt de comparabilitate între obiectul evaluării și bunurile analizate. Ajustările necesare pentru diferențele dintre bunul evaluat și comparabile trebuie efectuate anterior calculului.

Formula de calcul este:

* 1. Metoda multiplicatorului venitului brut efectiv (MVBE) se aplică atunci când nu este disponibilă informația completă privind venitul operațional net, dar sunt cunoscute veniturile brute efective și cheltuielile operaționale. Se calculează rata de capitalizare pe baza multiplicatorului și a coeficientului cheltuielilor operaționale:

unde: CCO – coeficientul cheltuielilor operaționale, care se calculează ca raportul dintre cheltuielile operaționale și venitul brut efectiv. MVBE – multiplicatorul venitului brut efectiv, egal cu raportul dintre prețul de vânzare și venitul brut efectiv.

* 1. Tehnica grupului de investiții e bazează pe premisa că, în cazul în care asupra bunului imobil evaluat există mai multe interese materiale, fie de natură financiară, fie de natură fizică, rata de capitalizare trebuie să reflecte cerințele de rentabilitate ale fiecărui deținător de astfel de interese. Interesele materiale pot fi de natură financiară (când proprietatea este achiziționată printr-o combinație de capital propriu și capital împrumutat) și de natură fizică (când bunul imobil este compus din mai multe componente fizice, de exemplu teren și construcții).
     1. Tehnica grupului de investiții pentru interesele financiare se aplică atunci când achiziția bunului imobil a fost finanțată parțial prin împrumut. În acest caz, venitul operațional net este împărțit între creditor (prin plata anuală aferentă serviciului datoriei) și proprietarul care a investit capital propriu (fluxul de numerar înainte de impozitare). Rata de capitalizare rezultată reflectă o medie ponderată între rentabilitatea cerută de creditor și cea a investitorului, astfel:

unde: m – ponderea creditului în valoarea totală a proprietății, rc – rata de rentabilitate pentru creditor (constantă ipotecară), rp – rata de rentabilitate pentru investitor (capital propriu).

* + - 1. Rata de rentabilitate pentru capitalul împrumutat (creditor) se calculează astfel:

unde: DC – plățile anuale pentru deservirea creditului ipotecar, SC – suma creditului ipotecar.

* + - 1. Rata de rentabilitate pentru capitalul propriu (investitor) se calculează astfel:

unde: FNII – fluxul net de numerar înainte de impozitare (rămas proprietarului), CP – suma capitalului propriu investit.

* + - * 1. Rata de rentabilitate pentru capitalul propriu poate fi determinată prin metoda cumulativă. Metoda presupune determinarea separată a fiecărei componente, urmată de însumarea acestora într-o formulă compozită. Formula generală aplicabilă este:

unde: Rf – rata rentabilității fără risc, Ri – prima pentru riscul investițiilor în imobiliare, Rl – prima pentru lichiditatea scăzută a proprietății, Rm – prima pentru managementul investițional.

Rata rentabilității fără risc reflectă remunerația minimă a capitalului investit în condiții de certitudine și este de regulă echivalată cu rata de bază a Băncii Naționale a Moldovei sau cu randamentul mediu al hârtiilor de valoare de stat emise de autoritatea monetară, pe termen comparabil cu durata investiției.

Prima pentru riscul investițiilor în imobiliare reprezintă prima de risc asociată sectorului imobiliar și tipului specific de proprietate. Aceasta reflectă incertitudinile privind cererea și oferta, reglementările urbanistice, nivelul de ocupare, volatilitatea chiriilor, riscul contractual (neîncasarea chiriei) și alți factori specifici segmentului de piață analizat.

Prima pentru lichiditatea scăzută a proprietății reflectă gradul de lichiditate al bunului imobil în funcție de timpul estimat pentru expunerea acestuia pe piață până la vânzare. Se determină după formula:

unde termenul de expunere se exprimă în luni și reflectă timpul estimat până la realizarea unei tranzacții în condiții normale de piață. Cu cât lichiditatea este mai scăzută, cu atât rata riscului este mai mare.

Prima pentru managementul investițional reflectă competența managementului în funcție de complexitatea și riscul investițiilor. Prima se determină considerând incertitudinile privind nivelul de ocupare, volatilitatea chiriilor, riscul contractual (neîncasarea chiriei) și alți factori specifici tipului respectiv de bunuri imobile.

* + 1. Tehnica grupului de investiții poate fi adaptată pentru bunuri imobile compuse din elemente fizice distincte, precum teren și construcții. În acest caz, rata totală de capitalizare se calculează ca media ponderată a ratelor de capitalizare specifice fiecărei componente, în funcție de contribuția valorică a acesteia:

unde: T – ponderea terenului în valoarea totală a bunului imobil, rteren – rata de capitalizare aplicabilă terenului, C – ponderea construcției în valoarea totală a bunului imobil, rconstrucție – rata de capitalizare aferentă construcției.

Ratele de capitalizare pentru teren și construcții pot fi estimate, de regulă, prin metoda tehnicii reziduale, astfel cum este descrisă în capitolul IX din prezentul Ghid.

* 1. Metoda coeficientului de acoperire a datoriei (CAD) se aplică în cazul finanțării integrale a tranzacției prin împrumut, când se cunoaște raportul dintre venitul operațional net și plățile anuale pentru deservirea creditului ipotecar. Rata de capitalizare se estimează astfel:

unde: CAD – coeficientul de acoperire a datoriei, care se determină ca raportul dintre venitul operațional net și plățile anuale pentru deservirea creditului ipotecar.

* 1. În funcție de obiectul evaluării, destinația raportului și tipul valorii estimate rata de capitalizare poate fi apreciată și prin alte metode, precum rata de capitalizare corectată în funcție de modalitatea de recuperare a capitalului investit (tehnica Ellwood) sau altele.

1. *Actualizarea fluxurilor de numerar* este utilizată în evaluarea proprietăților imobiliare pentru care se anticipează variații semnificative ale veniturilor și/sau cheltuielilor de exploatare pe parcursul unei perioade de previziune. Această metodă este adecvată în situațiile în care proprietatea nu generează venituri stabile, fiind supusă unor modificări în structura contractuală, gradul de ocupare sau condițiile pieței.
2. Aplicarea metodei actualizării fluxurilor de numerar presupune estimarea veniturilor și cheltuielilor probabile pentru fiecare an din perioada de previziune, precum și determinarea valorii reziduale a proprietății la finalul perioadei analizate. Aceste fluxuri anuale, împreună cu valoarea reziduală (reversia), sunt apoi convertite în valoare prezentă prin aplicarea unei rate de actualizare care reflectă riscurile specifice proprietății și ale pieței. Formula generală este:

unde: Ve – valoarea estimată a bunului imobil, VONt – venitul operațional net estimat pentru anul t, Y – rata de actualizare, n – numărul de ani pentru care se efectuează prognoza, R – reversia (valoarea terminală a bunului imobil la finele perioadei de prognoză).

1. Previziunile utilizate în cadrul metodei actualizării fluxurilor de numerar pot fi furnizate de către client, în special în cazul proiectelor investiționale sau al proprietăților operaționale (flux de numerar efectiv, contractual sau promis), ori pot fi elaborate de către evaluator pe baza unei analize proprii (cea mai probabilă serie de flux de numerar, fluxul de numerar așteptat ponderat cu probabilitatea realizării acestuia, scenarii multiple de posibile fluxuri viitoare de numerar). În ambele situații, aceste previziuni trebuie să fie justificate și argumentate în raportul de evaluare, prezentând ipotezele economice, contractuale și de piață care le fundamentează, astfel încât concluzia asupra valorii să reflecte o estimare realistă, documentată și verificabilă.
2. Fluxurile de numerar vor fi selectate de evaluator în funcție de tipul valorii estimate. Pentru determinarea valorii de piață fluxul de numerar prognozat urmează a reflecta situația tipică segmentului de piață la data evaluării. În cazul utilizării fluxurilor de numerar furnizate de client acestea vor fi comparate cu nivelul mediu al fluxurilor de numerar generate pe segmentul de piață respectiv.
3. Perioada de prognoză poate varia de la un an până la o perioadă nedeterminată, în funcție de durata tipică de deținere a bunului imobil de către un investitor sau de durata de viață economică rămasă a acestuia.
4. Reversia (valoarea terminală) reprezintă valoarea estimativă (prețul probabil) pentru care bunul imobil ar putea fi vândut la sfârșitul perioadei de calcul, reflectând astfel valoarea reziduală a proprietății în acel moment.
5. Reversia poate fi estimată fie prin modelul de creștere Gordon (modelul de creștere constantă), care presupune că fluxul de numerar generat de activ crește sau descrește la o rată constantă pe o perioadă nedeterminată, fie prin abordarea prin piață, utilizând metoda valorii de ieșire.
6. Reversia, estimată prin metoda valorii de creștere, se determină prin capitalizarea venitului operațional net estimat pentru anul imediat următor perioadei de prognoză, utilizând o rată de capitalizare corespunzătoare condițiilor de piață anticipate pentru acel moment:

unde: R – reversia, VONₙ₊₁ – venitul operațional net estimat pentru anul care urmează perioadei de calcul, r – rata de capitalizare aplicabilă în anul respectiv.

1. Rata de actualizare a fluxului de numerar prognozat reflectă așteptările investitorului cu privire la veniturile viitoare generate de bunul imobil și este utilizată pentru a transforma aceste venituri în valoare prezentă. Diferite tipuri de flux de numerar reflectă adesea niveluri diferite de risc și pot necesita aplicarea unor rate de actualizare diferite.
2. În funcție de natura proprietății, contextul economic și disponibilitatea datelor de piață, evaluatorul va argumenta și selecta metoda de estimare a ratei de actualizare:
   1. Metoda adiționării presupune determinarea separată a fiecărei componente care influențează nivelul general al ratei de actualizare, urmată de însumarea acestora într-o formulă compozită. Formula generală aplicabilă este:

unde: Rf – rata rentabilității fără risc, Ria – rata inflației anticipate, Rr – rata riscului.

* + 1. Rata rentabilității fără risc este prezentată la pct. 57.3.1.2.1.1.
    2. Rata inflației anticipate exprimă așteptările pieței privind creșterea generală a prețurilor într-un orizont de timp relevant pentru evaluare. Aceasta se stabilește în funcție de prognozele oficiale publicate de instituțiile de statistică și politică monetară, precum și de studiile de specialitate privind evoluția economică.
    3. Rata riscului reflectă recompensa pe care investitorul așteaptă să o primească pentru banii investiți în bunul imobil. Rata riscului include: riscul pieței imobiliare (pct. 57.3.1.2.1.2), riscul inflației neașteptate și riscul lichidității joase (pct. 57.3.1.2.1.3) caracteristic pentru bunurile imobile.
       1. Rata riscului inflației neașteptate reflectă expunerea investitorului la variații neprevăzute ale inflației față de nivelul anticipat. Această componentă se introduce pentru a acoperi volatilitatea macroeconomică și incertitudinile privind stabilitatea prețurilor în perioada de deținere a obiectului evaluării.
  1. Metoda extracției se bazează pe analiza informației despre bunurile imobile comparabile și extragerea ratei interne de rentabilitate (RIR) din datele despre veniturile nete și valorile bunurilor imobile similare obiectului evaluării. Această metodă poate fi utilizată respectând condiția că modul curent de utilizare a bunurilor imobile comparabile corespunde principiului celei mai bune utilizări.
  2. Metoda investițiilor de alternativă se bazează pe principiul substituției și presupune că investitorii vor alege acele opțiuni care oferă randamente comparabile pentru riscuri similare. Estimarea ratei de actualizare se face prin ajustarea unei rate de referință (de exemplu, randamentul hârtiilor de valoare de stat) cu o primă de risc asociată sectorului imobiliar. Formula este:

unde: Rf – rata rentabilității fără risc, Ri – rata rentabilității investițiilor alternative, Rr – rata riscurilor imobiliare (conform pct. 57.3.1.2.1.1 – 57.3.1.2.1.4).

* 1. În funcție de obiectul evaluării, destinația raportului și tipul valorii estimate rata de actualizare poate fi apreciată și prin alte metode. Evaluatorul urmează să argumenteze aplicarea acesteia.

1. Informațiile și indicatorii estimați utilizați în aplicarea abordării prin venit – cum ar fi chiria de piață, rata de neocupare, cheltuielile suportate de proprietar, precum și rata de capitalizare sau de actualizare – trebuie să fie justificați riguros în raportul de evaluare. Argumentarea trebuie să includă, în mod obligatoriu, sursele de informații utilizate, modul de verificare al acestora, precum și, acolo unde este cazul, modul de calcul și fundamentarea numerică a valorilor introduse în model.

**CAPITOLUL VIII. ABORDAREA PRIN COST**

1. Abordarea prin cost constă în estimarea valorii de piață a bunului imobil prin adunarea valorii terenului, determinată separat, și a valorii de înlocuire sau reconstituire a construcției, diminuată cu deprecierea acumulată până la data evaluării. Această abordare reflectă principiul substituției, potrivit căruia un cumpărător rațional nu ar plăti pentru un bun imobil mai mult decât costul construirii sau achiziționării unui bun echivalent, cu aceeași utilitate, în condiții de piață.
2. Utilizarea abordării prin cost este relevantă în următoarele cazuri:
   1. când obiectul evaluării include construcții noi sau relativ recent edificate, pentru care estimarea costurilor de construire reflectă realitatea valorii de piață;
   2. în cazul construcțiilor vechi, cu condiția existenței unor date suficiente și adecvate care să permită estimarea realistă a deprecierii (uzurii) fizice, funcționale și economice;
   3. pentru construcții aflate în faza de proiect, când nu există încă venituri sau elemente de comparație pe piață, iar costul estimat reprezintă principalul indicator de valoare;
   4. în cazul proprietăților imobiliare specializate, pentru care nu există o piață activă sau comparabile directe, iar metoda costului oferă o soluție obiectivă pentru estimarea valorii, în baza componentei constructive și funcționale.
3. Procesul de determinare a valorii de piață prin abordarea prin cost este constituit din următoarele etape:
   1. Se determină valoarea de piață a terenului, considerând că acesta este liber și disponibil pentru cea mai bună utilizare (CMBU), independent de construcțiile existente.
   2. Se determină valoarea de reconstituire sau de înlocuire a construcției evaluate, presupunând că aceasta este nouă. Această valoare include toate cheltuielile aferente construcției, costurile indirecte și beneficiul investitorului, reflectând astfel costul total de creare a unei construcții noi echivalente.
   3. Se estimează deprecierea acumulată, care reprezintă scăderea valorii construcției față de starea sa nouă. Aceasta este compusă din deprecierea (uzura) fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică.
   4. Se determină valoarea actuală a construcției, prin deducerea deprecierii acumulate din valoarea de reconstituire sau de înlocuire.
   5. Se estimează valoarea de piață totală a bunului imobil, prin însumarea valorii de piață a terenului și a valorii actuale a construcției.
4. Formula generală de calcul a valorii este:

unde: Ve – valoarea estimată a bunului imobil, Vt – valoarea de piață a terenului, Vc – valoarea de reconstituire sau de înlocuire a construcției, D – deprecierea acumulată.

1. Valoarea de piață a terenului este determinată utilizând metodele prevăzute în capitolul IX al prezentului Ghid. Alegerea metodei adecvate se face în funcție de natura terenului, utilizarea sa actuală sau potențială, gradul de dezvoltare al pieței locale și disponibilitatea datelor de piață relevante.
2. În aplicarea abordării prin cost, evaluatorul are responsabilitatea de a alege în mod justificat între cele două tipuri de valoare: valoarea de înlocuire sau valoarea de reconstruire, în funcție de natura bunului imobil evaluat și de scopul evaluării. Odată ales tipul de valoare, acesta trebuie utilizat în mod consecvent pe tot parcursul procesului de evaluare.
3. Evaluatorul trebuie, de asemenea, să se asigure că toate datele de intrare – inclusiv metodele de estimare a valorilor, ajustările pentru depreciere, standardele tehnice aplicate și sursele de informații utilizate – sunt coerente și corelate cu tipul de valoare selectată. Nerespectarea acestui principiu poate duce la estimări distorsionate ale valorii, prin combinarea nejustificată a unor componente incompatibile din punct de vedere metodologic.
4. În aplicarea abordării prin cost, se recomandă cu prioritate utilizarea valorii de înlocuire, întrucât aceasta reflectă cheltuielile necesare pentru a construi, la data evaluării, o proprietate cu utilitate echivalentă, folosind materiale, tehnologii și standarde actuale. Valoarea de înlocuire permite o estimare mai realistă și relevantă a valorii în condițiile pieței contemporane, în special pentru construcțiile standardizate sau generice.
5. În situațiile în care nu este posibilă determinarea valorii de înlocuire, se poate recurge la valoarea de reconstituire, care reflectă cheltuielile necesare pentru a reproduce proprietatea existentă, cu toate caracteristicile sale originale, inclusiv acelea care pot fi învechite sau neconforme cu cerințele actuale. Alegerea acestui tip de valoare trebuie argumentată clar în raportul de evaluare, justificând imposibilitatea aplicării valorii de înlocuire. Totodată, există situații justificate în care costul de reconstituire este preferabil, de exemplu pentru imobile cu valoare istorică, arhitecturală sau funcțională unică, așa cum este prevăzut și în **SEV 103 – Abordări în evaluare**, paragraful A.30.6, Anexă, unde utilizarea acestei metode este considerată adecvată pentru estimarea valorii unor construcții care nu pot fi reproduse cu echivalent funcțional prin tehnologii moderne.
6. Valoarea de reconstituire sau de înlocuire a clădirii sau edificiului supus evaluării este compusă din mai multe elemente care reflectă costurile reale necesare pentru crearea unui imobil echivalent în starea sa actuală. Aceste elemente sunt:
   1. Costul de înlocuire sau reconstituire a construcției (valoarea de deviz) – reprezintă totalitatea cheltuielilor directe necesare pentru realizarea fizică a construcției. Acestea includ materiale, manoperă, utilaje, lucrări de montaj și alte lucrări specifice procesului constructiv (lucrări de proiectare, prospectări, controlul de autor, supraveghere tehnică, cheltuieli de regie, beneficiu de deviz, etc.). Costul se determină în baza normelor de deviz și altor documente normative aplicabile în sectorul construcțiilor, reflectând prețurile și tarifele valabile la data evaluării.
   2. Cheltuieli indirecte – includ acele cheltuieli care nu sunt legate direct de lucrările de construcție, dar care sunt necesare pentru finalizarea și valorificarea investiției. Printre acestea se numără cheltuieli de marketing, publicitate, asigurare, plăți de impozite și cheltuieli curente de întreținere aferente perioadei de la finalizarea construcției până la vânzarea sau punerea în funcțiune a obiectului. Aceste cheltuieli se estimează în baza documentației furnizate de investitor sau prin analiza pieței construcțiilor noi.
   3. Beneficiul investitorului – reprezintă recompensa pentru asumarea riscului de investiție și este considerat o componentă necesară în estimarea valorii de înlocuire sau de reconstituire. Mărimea acestui beneficiu este influențată de nivelul de risc al proiectului, condițiile pieței și se stabilește în baza unei analize a celei mai bune utilizări (CMBU). Acest beneficiu este esențial pentru reflectarea motivației investitorului de a realiza proiectul și poate fi exprimat ca procent din costul total de dezvoltare.
7. Costul de reconstituire sau de înlocuire a unei clădiri sau construcții se poate estima prin aplicarea uneia dintre următoarele metode, în funcție de caracteristicile obiectului evaluat, de nivelul de detaliere necesar și de disponibilitatea informațiilor:
   1. Metoda comparațiilor unitare se bazează pe utilizarea unor unități de referință standardizate (cum ar fi 1 m² de suprafață construită sau 1 m³ de volum) pentru exprimarea costului de reconstituire. Costul total a construcției se obține prin înmulțirea costului unitar (exprimat în prețuri curente) cu cantitatea relevantă de unități. Costurile unitare pot fi preluate din valorile de piață ale unor obiecte similare construite anterior din „Culegerile indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe” editate în anii 1969-1971, „Culegerea indicilor comasaţi ai valorii de inventariere a bunurilor imobile pentru calcularea taxei de stat la efectuarea tranzacţiilor gen cumpărare, vânzare, schimb, donaţie, gaj, moştenire” aprobată la data de 15 iunie 1997 de Ministerul Finanțelor și/sau din Documentele tehnice aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.
   2. Metoda costurilor segregate implică descompunerea construcției în elemente constructive principale (fundații, pereți, acoperișuri, finisaje, rețele inginerești etc.), pentru care se estimează costuri unitare specifice (pe m², ml, buc. etc.). Valoarea totală se obține prin însumarea valorilor estimate pentru fiecare element separat. Drept surse de informație servesc normele de deviz comasate și informația privind obiectele analogice.
   3. Metoda cantitativă este cea mai detaliată și riguroasă metodă, constând în întocmirea devizelor locale, pe obiect și generale, în conformitate cu structura standard de devize din domeniul construcțiilor. Estimarea se bazează pe identificarea exactă a cantităților de lucrări și materiale, aplicarea prețurilor unitare la data evaluării și includerea tuturor categoriilor de cheltuieli. În cadrul metodei cantitative, cheltuielile legate de construcția obiectului se determină prin una dintre următoarele tehnici, în funcție de nivelul de detaliere al documentației și de sursele de prețuri disponibile:
      1. Metoda de resurse este o metodă utilizată pentru determinarea valorii de deviz a construcțiilor, bazată pe analiza costurilor actuale ale resurselor necesare realizării proiectului. Aceasta presupune evaluarea materialelor, manoperei, utilajelor de construcții-montaj și prețurilor de piață asociate acestor resurse, astfel încât să reflecte cu exactitate valoarea investiției la un moment dat, în condițiile unei economii de piață caracterizată de instabilitate valorică. Prin această metodă, se obține o estimare precisă a costurilor, fundamentată pe datele curente ale pieței. Metoda se aplică în conformitate cu Regulile de determinare a valorii obiectivelor de construcții (NCM L.01.01-2012), Instrucțiunile privind întocmirea devizelor pentru lucrările de construcții-montaj prin metoda de resurse (CP L.01.01-2012), și alte instrucțiuni elaborate de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.
      2. Metoda de resurse și indici reprezintă o variantă mixtă, în care resursele sunt identificate conform metodei de resurse, dar prețurile acestora sunt ajustate prin aplicarea indicilor de actualizare. Indicii reflectă raportul dintre prețurile curente și cele de bază pentru resurse similare (materiale, manoperă etc.). Metoda oferă flexibilitate în actualizarea costurilor și permite integrarea fluctuațiilor din piața construcțiilor.
      3. Valoarea de deviz poate fi actualizată la data evaluării aplicându-se prevederile Ordinului Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale nr.120 din 17.06.2022 cu privire la aprobarea Modalității de calcul al coeficienților din formula actualizării prețurilor componentelor prețului de cost la ajustarea valorii contractului de achiziție publică de lucrări încheiat pe un termen mai mare de un an.
   4. Datele de intrare utilizate pentru estimarea costului construcției trebuie să fie preluate din surse credibile care vor fi indicate în raportul de evaluare. În cazul solicitării datelor de la dezvoltatori, datele de intrare utilizate pentru estimarea costului de înlocuire/reconstituire vor trebui verificate din două surse de date credibile diferite, înainte de a fi utilizate în raport. În abordarea prin cost se pot considera numai cheltuielile financiare din perioada construirii ce sunt incluse în costul de construire și sunt în sarcina constructorului.
8. La determinarea valorii de reconstituire sau de înlocuire a bunului imobil, este esențial să se ia în considerare mărimea deprecierii acumulate, care reflectă expresia efectului unor factori fizici, tehnologici sau economici asupra stării și funcționalității bunului și se exprimă prin scăderea valorii construcției față de situația ipotetică în care aceasta ar fi nouă. În cadrul evaluării, se disting următoarele forme ale deprecierii:
   1. Deprecierea (uzura) fizică reprezintă pierderea de valoare cauzată de deteriorarea fizică a bunului imobil în timp. Aceasta poate fi generată de factori naturali (intemperii, coroziune, uzură mecanică), de exploatarea necorespunzătoare, de întreținerea precară, de acțiuni mecanice destructive sau de influențe chimice ori biologice. Uzura fizică reduce gradul de funcționalitate al elementelor constructive, afectând durabilitatea și atractivitatea imobilului.
   2. Deprecierea funcțională (sau învechirea funcțională) este cauzată de necorespunderea clădirii la cerințele actuale ale pieței sau la standardele contemporane de confort, eficiență și utilitate. Aceasta poate rezulta din: configurații constructive depășite, compartimentări ineficiente, utilizarea unor echipamente învechite tehnologic, lipsa unor dotări moderne sau a unor facilități cerute de utilizatori. Deprecierea funcțională reflectă scăderea competitivității bunului pe piață și poate fi observată chiar și în cazul clădirilor bine întreținute, dar proiectate conform unor standarde învechite.
   3. Deprecierea economică are la bază factori externi care influențează negativ valoarea bunului imobil, fără ca aceștia să poată fi controlați prin intervenții asupra construcției. Acești factori includ: evoluțiile nefavorabile din economia națională sau locală, modificări negative pe piața imobiliară, schimbări legislative, limitări de finanțare sau creșterea costurilor de creditare, degradarea contextului urban sau scăderea atractivității zonei.
9. Uzura fizică și deprecierea funcțională se clasifică, din punctul de vedere al posibilității de înlăturare, în:
   1. Deprecierea recuperabilă, care poate fi eliminată prin intervenții tehnice sau funcționale justificate economic. Aceasta include, de exemplu, reparații, modernizări, reconfigurări care conduc la creșterea valorii imobilului;
   2. Depreciere nerecuperabilă, care nu poate fi înlăturată în mod eficient din punct de vedere economic. Intervențiile necesare ar presupune costuri mai mari decât valoarea adăugată estimată ca urmare a acestor lucrări, motiv pentru care ele nu sunt justificate.
10. Estimarea *deprecierii (uzurii) fizice* reprezintă o etapă esențială în cadrul abordării prin cost, având un impact direct asupra valorii actualizate a construcției. Uzura fizică reflectă pierderea de valoare a clădirii cauzată de degradarea sa materială, iar în practică, aceasta poate fi determinată prin următoarele metode:
    1. Metoda normativă presupune o evaluare detaliată a stării tehnice a fiecărui element constructiv de bază al clădirii și se aplică în două etape: se determină uzura fizică individuală a fiecărui element, apoi se calculează uzura totală a construcției. Evaluatorul poate utiliza următoarele surse tehnice pentru estimarea parametrilor: ВСН 53-86(р) „Правила оценки физического износа жилых зданий” editate în 1987, „Culegerile indicilor comasați ai valorii de reconstituire a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea mijloacelor fixe” editate în anii 1969-1971, precum și Documentele tehnice aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Formula generală de calcul este:

unde: Uc – uzura fizică totală a construcției (%), Ue – uzura fizică a elementului constructiv sau rețelei inginerești interioare concrete (%), le – coeficient corespunzător ponderii valorii de înlocuire a elementului constructiv sau a rețelei inginerești interioare concrete în valoarea totală de înlocuire a clădirii (%).

* 1. Metoda valorică constă în determinarea costului reparației capitale necesare pentru a readuce clădirea la o stare apropiată de cea nouă. Uzura fizică este estimată prin calculul raportului dintre costul reparației capitale și costul de reconstituire a clădirii la data evaluării. Metoda se aplică în special în următoarele cazuri: când beneficiarul intenționează să exploateze în continuare clădirea, când cheltuielile pentru reparație sunt recuperabile prin vânzare (diferența de preț acoperă costurile), când clădirea este dată în arendă sau utilizată drept garanție ipotecară.
  2. Metoda vârstei efective se bazează pe raportul dintre vârsta efectivă a clădirii și durata sa de viață fizică totală sau rămasă. Metoda este aplicabilă atât la nivelul întregii construcții, cât și pentru elementele componente, permițând o estimare simplificată, mai ales în lipsa unei documentații tehnice detaliate. Se utilizează formulele:

unde: U – uzura fizică (%), VE – vârsta efectivă a construcției, DVF – durata de viață fizică totală estimată, DVFR – durata de viață fizică rămasă.

1. *Deprecierea funcțională* este generată de discrepanțele dintre caracteristicile reale ale bunului imobil și cerințele actuale ale pieței, reflectând învechirea tehnologică, proiectarea inadecvată sau lipsa unor facilități moderne care afectează atractivitatea și utilizabilitatea construcției. Această formă de depreciere este inerentă tuturor bunurilor imobile, întrucât preferințele consumatorilor, standardele de confort și cerințele de eficiență evoluează constant în timp.
2. Deprecierea funcțională poate fi parțială – afectând doar anumite componente sau funcționalități ale construcției – sau absolută, în cazul în care clădirea, în forma sa actuală, nu mai prezintă interes pentru piață, adică nu există cumpărători dispuși să o achiziționeze în condițiile existente. O astfel de depreciere absolută indică o necorespundere totală a proprietății față de nevoile pieței, ceea ce poate impune demolarea, reconversia funcțională sau intervenții majore de modernizare pentru a-i reda viabilitatea economică.
3. Pentru determinarea deprecierii funcționale, evaluatorul poate aplica mai multe metode, în funcție de natura și caracteristicile abaterilor funcționale identificate. Cele mai utilizate metode sunt:
   1. Metoda capitalizării pierderilor plății de arendă, care constă în estimarea pierderilor de venit generate de lipsa unor caracteristici funcționale esențiale sau de prezența unor deficiențe constructive. Diferența de chirie față de proprietăți similare complet funcționale este capitalizată folosind rata de capitalizare aplicabilă construcției, obținându-se astfel valoarea pierderii de valoare.
   2. Metoda capitalizării surplusului de pierderi normative, aplicabilă în cazul în care clădirea prezintă îmbunătățiri excesive (supradimensionări, dotări inutile sau ineficiente) care nu adaugă valoare pentru piață, ci diminuează eficiența economică. Diferența dintre costurile efective și cele normative este convertită într-o pierdere de valoare prin aplicarea unei rate de capitalizare.
4. În funcție de posibilitatea de corectare, deprecierea funcțională se împarte în:
   1. Deprecierea funcțională recuperabilă, care poate fi estimată prin suma costurilor necesare pentru remedierea deficiențelor (de exemplu: reconfigurări, modernizări, înlocuiri de echipamente), cu condiția ca aceste intervenții să fie eficiente din punct de vedere economic.
   2. Depreciere funcțională nerecuperabilă, care se determină ca diferență între pierderea de venit (generată de lipsa sau necorespunderea unor componente funcționale ori de prezența unor îmbunătățiri inutile), capitalizată la rata de capitalizare pentru construcții, și costul ipotetic al componentelor lipsă sau al cheltuielilor suplimentare asociate îmbunătățirilor în surplus. Această pierdere nu poate fi justificată economic prin reparații sau modificări, fiind acceptată ca reducere definitivă a valorii.
5. *Deprecierea economică* este determinată de influența unor factori externi asupra valorii bunului imobil – factori care nu pot fi controlați de proprietar și care afectează negativ capacitatea proprietății de a genera venituri sau de a atrage cerere pe piață. Estimarea acestei forme de depreciere se realizează prin următoarele metode:
   1. Capitalizarea pierderilor veniturilor datorate influenței factorilor externi constă în estimarea diminuării veniturilor operaționale nete cauzate de factori precum: schimbări în economia locală sau națională, degradarea zonei, modificări legislative, lipsa infrastructurii sau restricții urbanistice. Pierderea anuală de venit este apoi capitalizată cu o rată de capitalizare corespunzătoare construcției, pentru a determina valoarea totală a deprecierii economice.
   2. Analiza comparativă a bunurilor imobile similare implică o comparație între proprietăți similare cu obiectul evaluării, dintre care unele sunt afectate de factorii externi în cauză, iar altele nu. Diferențele de preț sau de valoare de piață dintre cele două categorii de proprietăți sunt atribuite influenței negative a acestor factori externi. Prin această abordare, deprecierea economică este exprimată ca diferență procentuală sau valorică între proprietăți comparabile, reflectând modul în care piața penalizează efectele externe.
6. *Deprecierea acumulată* reflectă totalitatea pierderilor de valoare suferite de construcție de la momentul edificării până la data evaluării, fiind esențială în estimarea valorii actualizate a construcției în cadrul abordării prin cost. Estimarea acesteia se poate realiza prin mai multe metode, în funcție de datele disponibile, natura construcției și scopul evaluării:
   1. Metoda duratei de viață economică presupune o estimare simplificată a deprecierii pe baza raportului dintre vârsta efectivă a construcției și durata totală de viață economică estimată. Formula utilizată este:

unde: D – deprecierea acumulată (%), VE – vârsta efectivă a construcției, DVE – durata de viață economică totală a construcției.

* 1. Metoda modificată a duratei de viață economică presupune ajustarea valorii construcției noi prin excluderea deprecierilor recuperabile (fizică și funcțională), înainte de aplicarea raportului dintre vârsta efectivă și durata de viață economică. Se deduce din valoarea construcției noi totalul deprecierilor recuperabile, apoi valoarea rezultată se înmulțește cu raportul VE/DVE, oferind o estimare mai rafinată a deprecierii nete nerecuperabile.
  2. Metoda analizei comparative a vânzărilor determină deprecierea acumulată ca diferență între: valoarea de reconstituire (sau de înlocuire) a construcției, considerată ca fiind nouă, și valoarea de piață a bunului imobil (teren + construcție), diminuată cu valoarea de piață estimată a terenului liber. Este necesară o bază de date privind tranzacții sau oferte recente cu bunuri imobile comparabile și estimări fiabile ale valorii terenurilor virane. Metoda reflectă percepția pieței asupra deprecierii.
  3. Metoda segregării este o metodă detaliată, care presupune examinarea distinctă a fiecărei forme de depreciere: uzură fizică (recuperabilă și nerecuperabilă), depreciere funcțională (recuperabilă și nerecuperabilă) și deprecierea economică. Deprecierea acumulată se determină prin însumarea valorică a acestor componente.

1. Evaluatorul trebuie să facă distincție clară între deprecierea în sensul evaluării și deprecierea în sens contabil, pentru a evita interpretări eronate în procesul de estimare a valorii bunului imobil. În contabilitate, deprecierea (prin amortizare) este o alocare sistematică a costului unui activ pe durata sa de utilizare, conform unor reguli contabile prestabilite, fără a reflecta neapărat valoarea de piață sau starea fizică efectivă a bunului. Prin urmare, evaluatorul nu trebuie să asimileze amortizarea contabilă cu deprecierea economică aplicată în cadrul abordării prin cost, ci trebuie să aplice conceptele și metodele proprii disciplinei evaluării, în conformitate cu cerințele standardelor de evaluare și cu realitatea pieței.
2. În cadrul raportului de evaluare, modalitatea de estimare a valorii de reconstituire sau de înlocuire și a deprecierilor aplicate trebuie prezentată în mod clar, detaliat și justificat. Evaluatorul are obligația profesională de a include în raport raționamentul profesional care a fundamentat selecția metodelor și aplicarea ipotezelor, sursele de informații utilizate, etapele de calcul efectuate precum și valorile obținute. Nu este permisă prezentarea unor valori de depreciere în raportul de evaluare fără indicarea metodei de estimare și fără documentarea procesului prin care s-a ajuns la acele valori. Orice ajustare valorică trebuie să fie verificabilă, coerentă cu realitatea obiectului evaluat și transparentă pentru utilizatorii raportului.

**CAPITOLUL IX. EVALUAREA TERENULUI**

1. Estimarea valorii de piață a terenului trebuie realizată cu luarea în considerare a celei mai bune utilizări a acestuia, evaluată în mod obiectiv din perspectiva potențialului său economic, juridic și tehnic. Evaluatorul trebuie să analizeze și să argumenteze în mod explicit în raportul de evaluare care este cea mai bună utilizare a terenului, prezentând justificări clare privind contextul urbanistic, accesibilitatea, infrastructura, tendințele pieței și orice alte elemente relevante.
2. Metodele de evaluare a terenurilor prezentate în cadrul Ghidului sunt aplicabile pentru estimarea valorii de piață a tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de destinația acestora și de modul de utilizare curentă. Aceste metode sunt grupate în cadrul celor două abordări consacrate:
   1. Abordarea prin piață, care include: metoda comparației directe, metoda alocației și metoda extracției. Aceasta este abordarea preferențială în evaluarea terenurilor, întrucât reflectă direct comportamentul pieței, tranzacțiile și ofertele reale.
   2. Abordarea prin venit, care include: metoda capitalizării directe, metoda reziduală și metoda parcelării. Această abordare se utilizează atunci când terenul are capacitate generatoare de venit sau este destinat unei dezvoltări viitoare.
3. *Comparația directă* reprezintă metoda cel mai frecvent utilizată pentru evaluarea terenurilor, fiind totodată și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile, credibile și suficiente cu privire la tranzacții recente și/sau oferte de vânzare ale unor terenuri similare cu terenul supus evaluării. Atunci când este utilizată metoda, se vor aplica, în mod corespunzător, prevederile generale ale abordării prin piață descrise în capitolul VI a prezentului Ghid.
4. În aplicarea metodei comparației directe pentru evaluarea terenului, evaluatorul trebuie să analizeze, să compare și să ajusteze informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ale ofertelor, precum și alte date relevante referitoare la terenuri similare cu cel supus evaluării. Selecția comparabilelor trebuie să țină cont de coerența utilizării. Astfel, terenurile utilizate ca elemente de comparație trebuie să aibă aceeași cea mai bună utilizare ca și terenul evaluat. Diferențele dintre comparabile și subiect pot fi acceptate doar în măsura în care privesc nivelul de optimizare al utilizării respective, și nu schimbarea tipului sau naturii utilizării. Prin urmare, ajustările aplicate în cadrul metodei trebuie să reflecte diferențele calitative și cantitative care afectează valoarea, fără a altera fundamentul comparabilității legat de destinația urbanistică și potențialul de utilizare.
5. În procesul de comparare a terenurilor prin metoda comparației directe, evaluatorul poate utiliza unități de măsură adaptate specificului pieței și caracteristicilor terenului, cum ar fi: 1 m², 1 ar, 1 ha sau un lot de teren, în funcție de uzanțele locale și modul în care sunt exprimate prețurile în tranzacțiile sau ofertele comparabile.
6. Valoarea unui teren este influențată de o serie de factori esențiali, care trebuie identificați, analizați și, după caz, ajustați în cadrul procesului de evaluare. Printre principalii factori de influență se regăsesc:
   1. Amplasamentul și mediul înconjurător;
   2. Destinația terenului, modul de utilizare curentă și drepturile persoanelor terțe;
   3. Caracteristicile fizice ale terenului – forma, dimensiunile, relieful, gradul de compactare a solului și alte trăsături fizice;
   4. Accesul la teren;
   5. Dotările edilitare existente la nivel de parcelă – apă, canalizare, electricitate, gaze, rețele de telecomunicații, termoficare.
7. *Metoda alocației* este utilizată pentru determinarea valorii terenurilor care fac parte din proprietăți imobiliare dezvoltate, adică terenuri ocupate de construcții. Această metodă constă în alocarea unei părți din valoarea totală a bunului imobil (teren + construcție) către teren, în baza unei proporții justificate și susținute de date de piață.
8. Aplicarea metodei alocației este considerată adecvată atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
   1. Disponibilitatea informațiilor privind prețurile de vânzare ale bunurilor imobile similare obiectului evaluării – este necesară existența unor tranzacții sau oferte recente cu proprietăți comparabile (teren + construcții), pentru care s-a determinat valoarea totală a bunului imobil. Aceste informații constituie baza de pornire pentru procesul de alocare valorică.
   2. Existența informațiilor veridice privind ponderea valorii terenului în valoarea totală a bunului imobil – această proporție poate fi obținută din surse de piață, studii de specialitate sau extrase din rapoarte de evaluare anterioare. Este esențial ca proporția să fie susținută de date reale, verificabile și reprezentative pentru zona și tipul de proprietate analizată.
   3. Corespunderea îmbunătățirilor existente de pe teren criteriului celei mai bune utilizări (CMBU) – este imperativ ca utilizarea actuală a terenului prin construcțiile existente să reflecte maximizarea valorii și să fie legal permisă, fezabilă economic și fizic posibilă. În caz contrar, metoda alocației nu poate furniza un rezultat credibil, întrucât ar reflecta o distribuție valorică asupra unei utilizări suboptime.
9. Aplicarea metodei alocației presupune o serie de etape succesive:
   1. Determinarea principalilor factori de influență asupra valorii bunului imobil, parte componentă al căruia este terenul evaluat – această etapă implică identificarea și analiza caracteristicilor esențiale care influențează valoarea totală a proprietății.
   2. Determinarea prețurilor de vânzare pentru bunurile imobile comparabile bunului imobil din care face parte terenul evaluat – sunt selectate tranzacții sau oferte care includ atât teren, cât și construcții, cu caracteristici similare și situate pe aceeași piață imobiliară relevantă.
   3. Estimarea ajustărilor pentru deosebirile între bunurile imobile comparabile și bunul imobil din care face parte terenul evaluat – diferențele semnificative între comparabile și subiect sunt analizate și ajustate corespunzător, pentru a asigura comparabilitatea reală.
   4. Ajustarea prețurilor bunurilor imobile comparabile – pe baza estimărilor din etapa precedentă, prețurile comparabilelor sunt ajustate astfel încât să reflecte valorile ipotetice ale acestor bunuri în condițiile terenului evaluat.
   5. Estimarea valorii bunului imobil din care face parte terenul evaluat – se stabilește valoarea totală a proprietății (teren + construcții) pe baza mediei ajustate a prețurilor unitare sau totale ale comparabilelor analizate.
   6. Calcularea valorii terenului – se aplică cota părții valorice aferente terenului (exprimată procentual) la valoarea totală a bunului imobil complex estimată la pasul anterior. Această cotă trebuie să fie susținută de date de piață sau de analize anterioare privind distribuția valorii între teren și construcții pentru tipul de proprietate evaluat.
10. *Metoda extracției* este utilizată pentru evaluarea terenurilor ocupate de construcții, atunci când sunt disponibile informații credibile și verificabile privind prețurile de vânzare ale unor bunuri imobile care includ atât terenuri, cât și construcții similare celor ale proprietății evaluate. Esența metodei constă în extragerea valorii terenului prin scăderea valorii estimate a construcției din valoarea totală de vânzare a bunului imobil.
11. Aplicarea metodei extracției în evaluarea terenurilor cu construcții presupune parcurgerea unor etape bine definite:
    1. Determinarea principalilor factori de influență asupra valorii bunului imobil, parte componentă a căruia este terenul evaluat – se identifică caracteristicile esențiale care influențează valoarea totală a proprietății.
    2. Ajustarea prețurilor bunurilor imobile comparabile – se aplică ajustările estimate, astfel încât prețurile reflectate să fie echivalente valorii bunului imobil evaluat, în condițiile pieței.
    3. Estimarea valorii bunului imobil – se stabilește valoarea totală (teren + construcții) a proprietății supuse evaluării, în baza prețurilor ajustate ale comparabilelor selectate.
    4. Calcularea valorii de reconstituire sau de înlocuire a îmbunătățirilor de pe terenul evaluat – se estimează valoarea construcției considerată ca fiind nouă, din care se deduce deprecierea acumulată, utilizând abordarea prin cost prezentată în capitolul VIII al prezentului Ghid.
    5. Calcularea valorii terenului – se obține prin extragerea valorii construcției din valoarea estimată a bunului imobil complex, conform relației:

unde: Vt – valoarea terenului, VBI – valoarea bunului imobil, Vc – valoarea construcției cu deprecierea acumulată dedusă.

1. *Metoda capitalizării directe* este utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenurilor generatoare de venituri, adică a acelora care, pe parcursul perioadei de exploatare, pot produce fluxuri regulate de venit, fie prin darea în arendă, fie prin exploatarea directă de către proprietar în scopuri economice.
2. Plata de arendă aferentă unui teren reflectă, în mod direct, capacitatea acestuia de a genera venit pentru arendaș în baza utilizării sale conforme cu destinația și cu potențialul economic al amplasamentului. Această plată depinde de veniturile obținute de arendaș din exploatarea terenului și, prin urmare, constituie fundamentul pentru estimarea valorii terenului în cadrul metodei capitalizării directe.
3. Valoarea terenului este determinată după cum urmează:
4. În cazul terenurilor cu destinație agricolă, evaluarea poate fi fundamentată pe analiza capacității productive a terenului și pe prețurile de piață ale culturilor agricole corespunzătoare celei mai bune utilizări. În astfel de situații, venitul anual estimat poate fi calculat prin:
   1. Identificarea culturii agricole care asigură utilizarea optimă a terenului (în funcție de sol, climă, accesibilitate);
   2. Estimarea producției medii anuale pe unitatea de suprafață;
   3. Aplicarea prețurilor de piață curente pentru produsele obținute;
   4. Deducerea cheltuielilor directe de exploatare, pentru a obține venitul net disponibil pentru proprietar (sau echivalentul plății de arendă).
5. Metodele de estimare a ratei de capitalizare utilizate în evaluarea terenurilor prin metoda capitalizării directe sunt prezentate și analizate în Capitolul VII al prezentului Ghid.
6. *Metoda reziduală*, așa cum este prezentată în **SEV 233 Proprietatea în curs de construire**, poate fi utilizată pentru estimarea valorii terenului atunci când terenul este destinat dezvoltării unei proprietăți imobiliare, iar valoarea sa derivă din potențialul de generare a venitului după edificarea construcției. Aplicarea acestei metode este justificată în situațiile în care terenul nu generează direct venituri, dar există un proiect de dezvoltare viabil și conform cu cea mai bună utilizare.
7. Pentru ca metoda reziduală să fie aplicabilă, este necesar ca următoarele condiții să fie îndeplinite cumulativ:
   1. Valoarea construcției existente sau ipotetice, care reprezintă CMBU a terenului considerat liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu grad ridicat de precizie.
   2. Venitul operațional net anual generat de proprietatea imobiliară după finalizarea construcției este stabilizat (nu fluctuant), și este cunoscut sau poate fi estimat în mod justificat pe baza informațiilor din piață, luând în calcul chirii de piață, grad de ocupare, cheltuieli operaționale etc.
   3. Există pe piață rată de capitalizare care poate fi identificată și utilizată distinct pentru teren și pentru proprietatea imobiliară completă, în vederea conversiei veniturilor în valoare actuală.
   4. Există o autorizație de construire valabilă, ceea ce atestă că dezvoltarea imobiliară analizată este legal posibilă, eliminând incertitudinile juridice legate de realizabilitatea proiectului.
8. În aplicarea metodei reziduale, valoarea terenului este determinată conform următoarelor etape:
   1. Se calculează valoarea de reconstituire sau valoarea de înlocuire a îmbunătățirilor (construcțiilor) existente pe terenul evaluat sau care urmează să fie construite, în funcție de natura dezvoltării și datele disponibile.
   2. Se estimează venitul operațional net care poate fi obținut în urma utilizării bunului imobil (teren + construcții), având ca referință plățile de arendă pentru proprietăți similare. Procedura de determinare a venitului operațional net este prezentată în capitolul VIII al prezentului Ghid.
   3. Se determină venitul operațional net atribuit îmbunătățirilor (construcțiilor), prin înmulțirea valorii estimate a acestora (de la 108.1) cu rata de capitalizare specifică pentru îmbunătățiri, obținută din piață sau din analize financiare.
   4. Se calculează venitul operațional net atribuit terenului, prin scăderea venitului atribuit construcțiilor din venitul total generat de proprietatea complexă.
   5. Se determină valoarea terenului, prin capitalizarea venitului operațional net atribuit acestuia, utilizând o rata de capitalizare specifică terenurilor, distinctă de cea a construcțiilor.
9. Metoda parcelării este utilizată în evaluarea terenurilor atunci când cea mai bună utilizare constă în divizarea terenului în loturi mai mici (parcele) destinate vânzării individuale. Această metodă este aplicabilă în special în cazul terenurilor de mari dimensiuni.
10. Aplicarea metodei presupune tratarea terenului ca un proiect de dezvoltare imobiliară viitoare, iar valoarea sa de piață este determinată ca valoare reziduală, rezultată din veniturile obținute prin vânzarea parcelelor, diminuate cu toate costurile aferente dezvoltării și vânzării acestora.
    1. Determinarea numărului și dimensiunilor parcelelor ce pot fi create, ținând cont de caracteristicile fizice ale terenului, reglementările urbanistice și viabilitatea economică a proiectului. Parcelele proiectate trebuie să respecte cerințele legale privind suprafața minimă, accesul rutier, racordarea la rețele edilitare (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale etc.), precum și așteptările pieței imobiliare locale în ceea ce privește tipul de loturi cerute. Rezultatul acestei etape este un plan de valorificare a terenului, care include: numărul și dimensiunile parcelelor, lucrările de infrastructură necesare, costurile de realizare, perioada de execuție și de expunere pe piață.
    2. Analiza pieței pentru parcelele rezultate, care constă în identificarea cererii și ofertei specifice, estimarea ratei de absorbție (câte loturi se vând pe an) și determinarea perioadei de expunere estimative pentru fiecare parcelă, în funcție de condițiile de piață.
    3. Estimarea prețului de vânzare cel mai probabil pentru fiecare parcelă, prin aplicarea abordării prin piață, utilizând tranzacții și oferte cu loturi similare.
    4. Proiectarea fluxului de venituri și cheltuieli aferente întregului proiect, pentru perioada cuprinsă între momentul inițierii parcelării și finalizarea valorificării tuturor loturilor. Fluxul de numerar net pentru fiecare perioadă va fi actualizat pentru a obține valoarea prezentă a veniturilor.
    5. Estimarea valorii de piață a terenului se face prin însumarea tuturor fluxurilor de numerar nete actualizate. Rezultatul obținut reflectă valoarea terenului în forma sa actuală, înainte de inițierea lucrărilor de dezvoltare.
11. Aplicarea metodelor de evaluare a terenurilor presupune un volum semnificativ de date de intrare, informații tehnice, juridice, economice și urbanistice, care trebuie să reflecte caracteristicile reale ale terenului supus evaluării și ale pieței pe care acesta se tranzacționează. În egală măsură, procesul de evaluare implică formularea unor ipoteze și presupuneri profesionale, care stau la baza estimării valorii și care pot influența semnificativ concluziile rezultate. Toate aceste date și ipoteze trebuie să fie prezentate în mod explicit și transparent în cadrul raportului de evaluare, însoțite de justificări clare privind sursa informațiilor utilizate, modul de selecție și verificare a datelor relevante, raționamentul profesional care a condus la alegerea metodei și a parametrilor aplicați, impactul ipotezelor asupra valorii estimate, în special în cazul evaluărilor fundamentate pe scenarii de dezvoltare, parcelare sau utilizare viitoare.

**CAPITOLUL X. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

1. În fundamentarea concluziei asupra valorii, raportul de evaluare trebuie să includă o prezentare clară și argumentată a abordării sau abordărilor în evaluare aplicate, indicând în mod expres metodele utilizate, justificarea selectării acestora și modul în care au fost corelate cu tipul și caracteristicile bunului imobil evaluat.
2. În funcție de natura bunului imobil evaluat, de specificul pieței și de scopul evaluării, este posibil ca una sau mai multe dintre abordările consacrate (prin piață, prin venit, prin cost) să nu fie relevante sau aplicabile. În asemenea cazuri, evaluatorul are obligația profesională de a prezenta și susține în mod expres, în raportul de evaluare, motivele neaplicării acestor abordări, demonstrând că decizia a fost luată în conformitate cu bunele practici și cu principiile metodologice stabilite prin standardele de evaluare.
3. În susținerea concluziilor privind valoarea estimată, evaluatorul are obligația să explice raționamentul profesional aplicat, modul de reconciliere a rezultatelor obținute prin diverse metode (dacă este cazul), precum și factorii care au influențat decizia finală asupra valorii.
4. Raționamentul profesional al evaluatorului se va concretiza în prezentarea clară și argumentată a motivelor pentru care unele rezultate obținute prin aplicarea metodelor de evaluare sunt considerate mai relevante și mai credibile decât altele. Acest raționament trebuie să reflecte o judecată profesională echilibrată, bazată pe caracteristicile bunului imobil evaluat, calitatea și gradul de corespundere al datelor disponibile, condițiile pieței și scopul evaluării. În cadrul raportului de evaluare, evaluatorul va explica de ce acordă o pondere mai mare rezultatelor obținute printr-o anumită metodă, în detrimentul altora, și va demonstra coerența acestei opțiuni cu realitatea pieței și cu particularitățile obiectului evaluat. În cazul aplicării mai multor metode, justificarea va viza inclusiv procesul de reconciliere a rezultatelor.
5. Nu este admisibilă stabilirea valorii proprietății imobiliare prin aplicarea mediei aritmetice a două sau mai multe valori rezultate din aplicarea unor abordări sau metode diferite de evaluare. Fiecare abordare utilizată reflectă premise distincte, date de intrare specifice și ipoteze particulare privind modul de generare a valorii. Prin urmare, valorile obținute nu sunt echivalente din punct de vedere metodologic și nu pot fi combinate mecanic într-o medie fără a distorsiona semnificația economică a rezultatelor.

**CAPITOLUL XI. RAPORTUL DE EVALUARE**

1. Conținutul raportului de evaluare va respecta în mod obligatoriu prevederile **SEV 106 Documentare și raportare**, asigurând conformitatea raportului cu cerințele metodologice și de prezentare stabilite de standardele de evaluare și actele normative aplicabile în Republica Moldova.
2. În completarea cerințelor prevăzute de **SEV 106 Documentare și raportare**, în raportul de evaluare a bunurilor imobile se vor respecta și următoarele precizări suplimentare, menite să asigure un nivel ridicat de transparență, claritate și corespundere la contextul evaluării:
   1. *Identificarea bunului imobil subiect al evaluării*
      1. Bunul imobil subiect va fi identificat în raport printr-un ansamblu de informații care pot include: adresa completă, copii ale extraselor din documentația cadastrală (extras din Registrul bunurilor imobile, plan cadastral, plan de amplasament), copii ale actelor juridice de proprietate, hartă de referință, fotografii relevante, precum și alte referințe similare relevante pentru utilizarea desemnată a evaluării.
      2. În cazul în care utilizarea proprietății subiect este neobișnuită sau contrastantă față de utilizările proprietăților învecinate, acest aspect trebuie să fie explicit evidențiat și documentat în raport.
      3. Orice diferență între situația scriptică (cea regăsită în acte sau evidențe oficiale) și situația faptică constatată în teren trebuie semnalată în mod clar și justificată, cu indicarea implicațiilor asupra valorii.
      4. În situația în care evaluarea se bazează pe o ipoteză privind existența sau întinderea unui drept de proprietate sau a unui alt drept real, această ipoteză trebuie formulată și prezentată explicit în raport, cu indicarea motivului pentru care a fost utilizată.
   2. *Tipul valorii estimate* trebuie definit clar în raport, iar sursa definiției (ex. standardele sau actele normative naționale) trebuie indicată expres. De asemenea, evaluatorul are obligația de a preciza *premisa valorii*.
   3. *Documentarea pentru efectuarea evaluării.* Evaluatorul va descrie în mod clar măsura în care proprietatea a fost inspectată, componentele verificate, precum și gradul de investigație realizat. Dacă au fost utilizate surse externe, estimări sau evaluări indirecte, acest fapt trebuie menționat împreună cu justificarea aplicabilității acestora.
   4. *Ipoteze și ipoteze speciale*
      1. Toate ipotezele și ipotezele speciale utilizate în cadrul evaluării vor fi grupate într-o secțiune distinctă a raportului, pentru a putea fi identificate cu ușurință de către utilizator.
      2. Chiar dacă unele ipoteze sunt recurente în practică, evaluatorul are responsabilitatea de a le personaliza în funcție de specificul evaluării efectuate, evitând preluarea automată a unor formulări standardizate, care pot induce în eroare. Ipotezele trebuie să reflecte clar și neechivoc situația presupusă a bunului imobil la data evaluării, în legătură cu tipul valorii estimate.
      3. În multe cazuri, ipotezele reflectă limitările documentării sau ale investigației posibile de către evaluator. Prin urmare, toate ipotezele care influențează estimarea valorii trebuie să fie comunicate beneficiarului evaluării și consemnate în raport.
      4. Evaluatorul trebuie să semnaleze în mod clar orice componentă non-imobiliară (echipamente, instalații tehnico-funcționale, active necorporale sau accesorii comerciale) care este inclusă în evaluare, dar care nu face parte din dreptul real asupra proprietății imobiliare. Aceste elemente vor fi identificate separat, iar tratamentul valoric aplicat va fi explicat în mod explicit în raport.
3. Rezultatul evaluării este exprimat printr-o singură valoare. Rotunjirea valorii se va face astfel încât să nu afecteze semnificativ concluzia evaluării, păstrându-se o corespondență între nivelul de detaliu al analizei și exprimarea numerică finală.
4. Raportul de evaluare trebuie să fie semnat de către evaluatorul responsabil, care a realizat analiza și a formulat concluzia privind valoarea, precum și de conducătorul întreprinderii de evaluare în cadrul căreia raportul a fost elaborat. Semnăturile confirmă asumarea răspunderii profesionale pentru conținutul raportului și conferă acestuia caracter oficial. În cazul emiterii raportului pe suport de hârtie, acesta trebuie legalizat prin aplicarea ștampilei întreprinderii de evaluare, în vederea asigurării validității formale și autenticității instituționale, în conformitate cu cerințele administrative și profesionale în vigoare. În cazul emiterii raportului în format electronic, trebuie respectate prevederile Legii nr.124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere.
5. Raportul de evaluare se întocmește în atâtea exemplare originale câți beneficiari/utilizatori desemnați ai serviciilor de evaluare sunt indicați în contractul de prestări servicii, fiecare exemplar fiind identic din punct de vedere al conținutului și al formei. Exemplarele transmise beneficiarilor pot fi emise fie pe suport de hârtie, fie în format electronic, cu respectarea prevederilor Legii   
   nr.124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere, precum și a altor reglementări aplicabile privind semnătura și certificarea electronică. Un exemplar se păstrează de către întreprinderea de evaluare care a elaborat raportul, pe o durată de cel puțin cinci ani, în conformitate cu cerințele privind arhivarea și păstrarea documentației profesionale.