**SINTEZA**

**la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru**

**cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Participantul la avizare, consultare publică, expertizare** | **Nr. crt.** | **Conținutul obiecției,**  **propunerii, recomandării, concluziei** | **Argumentarea**  **autorului proiectului** |
| **Avizare și consultare** | | | |
| **Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului în comun cu AO Societatea Inginerilor Evaluatori din Moldova** (nr. scr. f/n din 10.06.2025) | 1. | **Obiecții și propuneri (recomandări)**  În vederea îmbunătățirii și clarificării cadrului metodologic aplicabil evaluării bunurilor imobile, se recomandă includerea în Ghid a următoarelor aspecte esențiale din punct de vedere practic-aplicativ:  • Concretizarea și redactarea noțiunilor: valoare de înlocuire, cost de înlocuire, cost de reconstituire, valoare de investiție în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare a Bunurilor.  • Adăugarea noțiunii „valoare de deviz” în conformitate cu cadrul normativ al R.Moldova NCM L.01.01-2012, p.4.1.3.  • Excluderea noțiunii „bun imobil complex”, având în vedere neconcordanța cu prevederile Codului Civil al RM conform căruia „bunul imobil” este 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.  • Clarificarea posibilității efectuării evaluărilor retroactive, respectiv stabilirea valorii bunului la o dată anterioară.  • Determinarea gradului de executare a construcției pe baza avizului tehnic elaborat de un expert tehnic atestat, conform legislației Republicii Moldova și prevederilor CP C.04.06-2013.  • Revizuirea și completarea metodelor de estimare a ratei de capitalizare și a ratei de actualizare, incluzând posibilitatea de adaptare metodologică în raport cu evoluțiile teoretice și practice ale evaluării bunurilor la nivel național și internațional.  • Extinderea metodologiei evaluării prin abordarea prin cost, prin integrarea prevederilor NCM L.01.01-2012 și a „Modalității de calcul al coeficienților din formula actualizării prețurilor componentelor prețului de cost”, aprobate prin Ordinul nr.120 din 17.06.2022 al Ministerului Infrastructurii și Dezvoltării Regionale.  • Includerea prevederilor privind utilizarea semnăturii electronice, în vederea facilitării procesului de validare și formalizare a rapoartelor de evaluare. Includerea prevederii cu privire la posibilitatea aplicării semnăturii electronice.  • Revizuirea și completarea terminologiei și formulărilor din textul Ghidului, pe baza documentului anexat. | **Se acceptă.**  Modificările au fost introduse în măsura în care au fost considerate oportune și relevante. |
| **Asociația Experților și Evaluatorilor din Republica Moldova**  (nr. scr. 0106-E/25 din 10.06.2025) | 2.  3.  3.1  3.2.  3.3.  3.4.  3.5.  3.6.  3.7.  3.8.  3.9.  3.10.  3.11.  3.12. | **Obiecții și propuneri (recomandări)**  Ghidul propus nu prevede metodologia de determinare a valorii de lichidare, care este strict necesară în cadrul proceselor de comercializare forțată (silită), în acest sens AEERM propune includerea în Ghid a procedurii respective:  ”Valoarea de lichidare sau valoarea de piață în condiții vânzare forțată (silită) se estimează prin metoda recunoscută în practica evaluatorilor TEGOVA și solicitată a fi aplicată de către beneficiarul evaluării sau prin aplicarea următoarei formule\*\*\*:  VL = VP \* [1 – (rc x (Tp-Tl) / (1 + ra x (Tp-Tl)]  unde:  VL – valoarea de lichidare;  V– valoarea de piață;  Tp – termenul tipic necesar pentru comercializarea obiectelor similare, ani;  Tl – termenul limitat de expunere pe piață, prescris de actele normative sau regulatorii, ani;  rc – rata capitalizării;  ra – rata actualizării.”  Procedura propusă asigură aplicarea metodelor recunoscute pe plan european și spre deosebire de practica unor formule bazate pe opinii subiective, formula propusă nu este viciată de aprecieri de acest ordin – toate componentele au temei obiectiv, fapt ce asigură evaluatorul în obligațiunea conf. art. 22 p. c) al LP989/2002 la ”să întocmească un raport de evaluare obiectiv și argumentat” \*\*\* «Вопросы оценки», № 1, 2003. Методика определения ликвидационной стоимости имущества, А.Ю. РОДИН, cu condiția rrent = rc, conf.p 55.1  Ghidul propus conține unele prevederi, care în opinia AEERM urmează a fi modificate, și anume:  pct.7, definițiile de la ”valoarea de piață” până la ”valoarea de lichidare”  De modificat: de înlocuit de la ”valoarea de piață” până la ”valoarea de lichidare” cu ”Tipurile valorilor estimate se aplică conform LP989/2002 și SEV 102”.  Temei: Pe lingă faptul, că numărul definițiilor propuse în proiectul Ghidului nu este exhaustiv, definițiile sunt deja aprobate imperativ de LP989/2002 și SEV 102, astfel prevederile respective sunt dublate dar nu pot fi modificate de Ghid, tot odată apare riscul apariției abaterilor în cazul modificării acestor definiții.  pct.8, la expresia ”fidel”  De modificat ”fidel” în ”clar și neechivoc” similar de modificat în tot textul.  Temei: Criteriu propus este unul nepotrivit - LP989/2002 nu definește criteriu ”fidel”, iar în SEV el se regăsește ca calificativ unor relații de obligațiuni de ordin financiar.  pct.9.3.1, la expresia ”adecvarea”  De modificat ”adecvarea” în ”corespunderea” similar după sens de modificat în tot textul.  Temei: În condiția, când acest calificativ se regăsește în SEV fără a fi definit în contextul specific, iar cadrul normativ național utilizează în sensul vizat sinonimul ”corespunderea”, astfel ultimul calificativ urmează a fi utilizat în Ghid pentru a respecta cerințele expuse la art. 54 al LP100/2017.  pct.15, la ”efectuarea unei inspecții”, pct.16, la ” realizată de către evaluator”  De modificat: după expresiile vizate de suplinit - la pct. 15 cu ” de către evaluatorul care execută evaluarea”, la pct. 16 cu ”care execută evaluarea”  Temei: Asigurarea executării obligațiunii evaluatorului prevăzute la art. 22 p. c) al LP989/2002 și prevenirea realizării procesului de altă persoană, ce are calificativul ”evaluator” în sensul LP989/2002 și SEV dar nu execută evaluarea.  pct.44.4, la expresia ”scorarea”  De modificat: după expresia vizată de suplinit cu ”stabilită argumentat și obiectiv”.  Temei: Excluderea factorului subiectiv în aprecieri în asigurarea executării art. 22 p. c) al LP989/2002 la ”să întocmească un raport de evaluare obiectiv şi argumentat”  pct.55.2,”Metoda multiplicatorului venitului brut efectiv (MVBE)”  De exclus p. 55.2 integral  Temei: Metoda MVBE este pasibilă simplificării până la metoda Metoda analizei comparative a vânzărilor, expusă la pct. 55.1  Demonstrare: r = (1 – CCO) / MVBE  CCO = CO / VBE, iar MVBE = V/VBE; de aici rezultă: > r = (1 - CO / VBE) / (V / VBE) = (VBE – CO) / V = VON / V , astfel: r = (1 – CCO) / MVBE se reduce la r = VONc / Vc,  unde,  VONc – venitul operațional net obiectelor comparabile  Vc – Prețul de vânzare obiectelor comparabile.  pct.74.1 la ”de exploatarea necorespunzătoare”  De modificat: după expresia vizată de suplinit cu ”, de acțiuni mecanice destructive”.  Temei: Prevederea expresă a unui factor esențial ce duce la pierderea valorii în urma pierderii în caracteristici fizice a construcției, cum este acțiunea fizică externă destructivă în elementele constructive, de ex. – avariere, demontare ș.a.  pct.75 la ”Uzura fizică”  De modificat: ”Uzura fizică” în ”Deprecierea fizică”, similar în tot textul.  Temei: ”Uzura fizică” nu se regăsește în LP989/2002 și SEV, în acest sens SEV o definește ca ”Deprecierea fizică”.  p.112 la ” Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare doar cu caracter formal”  De exclus pct. 112 integral (recomandare - de înlocuit conținutul cu procedura determinării valorii de lichidare, propusă la p.ct I a prezentei scrisori)  Temei: Prevederile pct.112 contravin LP989/2002, SEV, conțin calificări ce devalorizează prevederile actelor normative ierarhic superioare și viciază prin norme ambigue procesul evaluării, și anume:  a) Conform art. 6, alin.(2) al LP989/2002, Condițiile și modul de aplicare a abordărilor în evaluare sunt stabilite de standardele de evaluare aprobate;  b) Prevederile propuse în Ghid vin ca o cerință imperativă în schimbul unui drept prevăzut condiționat de SEV103, care fiind aplicat obligatoriu va contravine altor prevederi SEV 103 ce au deja caracter imperativ: ” Evaluatorul ar trebui să ia în considerare mai multe abordări în evaluare și metode de evaluare. Ar trebui să fie luate în considerare nu doar o singură abordare în evaluare sau metodă de evaluare pentru a obține o indicație asupra valorii… Evaluatorul ar trebui să utilizeze la maximum informațiile relevante observabile pe piață în toate cele trei abordări”, etc.;  c) Aplicarea imperativă a prevederii propuse în Ghid, poate duce la evaluări neconforme SEV 103: ”Dacă, prin raționamentul profesional aplicat de evaluator, acesta (evaluatorul) impune limitări excesiv de restrictive asupra selecției de abordări, metode si proceduri de evaluare, atunci acest lucru poate să nu conducă la o evaluare conformă cu SEV.”;  d) Calificarea aplicării unei abordări ca ”formale” nu se regăsește cadrul normativ, nici LP989/2002 și nici SEV aprobate care nu prevăd cazuri de calificare a abordărilor ca având ”caracter formal”,  e) Expresia ”în scopul bifării unei cerințe formale” este una ambiguă și prezintă un dispreț față de cerințe imperative (conform autorului – ”formale”) și față de procesul evaluării (conform autorului - ”bifare”);  În fapt, SEV nu obligă ci oferă evaluatorului dreptul a aplica o singură abordare atunci când au loc condițiile prescrise (SEV103/10.5). în alte condiții evaluatorul va aplica mai multe abordări (SEV103/10.6) cu posibilitatea ponderării (”reconciliere” dar ”excluzând media” - SEV103/10.7) argumentate obiectiv a valorilor diferite nesemnificativ, iar în cazul diferențelor semnificative – va argumenta alegerea rezultatului abordării ce se demonstrează a fi cea mai credibilă (SEV103/10.9).  pct.113 la ”formală”  De exclus: ”formală și substanțială a”  Temei: Calificarea unui act sau proces ca ”formal/substanțial” - nu se regăsește în cadrul normativ al activității de evaluare. LP989/2002 și SEV aprobate prescriu imperativ cerințe și procese, inclusiv față de modul de întocmire a raportului de evaluare.  pct.115 la ”Rezultatul evaluării poate fi,”, ”fie sub forma unui interval de valori” etc.  De modificat: ” Rezultatul evaluării poate fi” în ” Rezultatul evaluării este”,  De exclus: textul, inclusiv, de la ” , fie sub forma unui interval de valori”, până la ” cu uzanțele profesionale.” și tot textul de la ” În anumite situații,”  Temei: Prezentarea rezultatelor sub formă unui ”interval de valori”, prezintă o încălcare a normei imperative prescrise în art. 11 alin. (2) al LP989/2002, care prevede: ”Raportul va conține opinia clară și neechivocă a evaluatorului privind valoarea obiectului evaluării”.  pct.117 la ”Raportul de evaluare se întocmește în două exemplare”  De modificat în: ” Raportul de evaluare întocmit pe suport de hârtie se întocmește în cel puțin două exemplare”,  Temei: LP989/2002 și SEV nu prescriu limita de ”două exemplare” a rapoartelor de evaluare și norma propusă în Ghid nu poate fi aplicată raportului de evaluare în formă electronică. Totodată, sunt cazuri când sunt necesare mai multe exemplare în formă autentică pentru mai mulți participanți unui proces complex, de ex. beneficiatul evaluării, banca, notarul, compania de asigurare ș.a. | **Se ia act.**  Recomandarea privind includerea metodologiei a fost analizată și recunoscută ca fiind relevantă pentru anumite scopuri speciale ale evaluării, în special în contextul procedurilor de garantare a împrumuturilor sau al valorificării forțate a activelor.  În acest sens, s-a decis că metodologia propusă și sursa metodologică indicată vor fi examinate cu prioritate și raportate la standardele internaționale de evaluare aplicabile în asemenea cazuri în cadrul ghidului dedicat evaluării bunurilor imobile în scopul garantării împrumuturilor, unde aplicabilitatea practică a valorii de lichidare este frecvent întâlnită. Această abordare permite menținerea Ghidului general într-un cadru metodologic concentrat asupra valorii de piață, fără a introduce concepte auxiliare care țin de evaluări specializate, și în același timp asigură tratamentul adecvat al valorii de lichidare într-un document dedicat  **Se acceptă.** Au fost revizuite și completate noțiunile.  **Se acceptă.** Au fost operate modificări.  **Se acceptă.** Au fost operate modificări.  **Se acceptă.** A fost reformulată prevederea.  **Se acceptă.** Au fost operate modificări.  **Nu se acceptă.** Metoda multiplicatorului venitului brut efectiv (MVBE) este o tehnică distinctă, recunoscută de standardele internaționale (IVS, EVS), utilizată frecvent în evaluarea proprietăților generatoare de venit. Spre deosebire de analiza comparativă a vânzărilor, MVBE reflectă direct performanța economică a activelor și permite o segmentare mai precisă a pieței. Formula propusă de AEERM demonstrează o relație matematică, dar nu substituie aplicabilitatea practică și justificarea economică a metodei, motiv pentru care MVBE rămâne relevantă și va fi păstrată în ghid.  **Se acceptă.** Au fost operate modificări.  **Se ia act.** În textul Ghidului sunt utilizate atât sintagma „uzură fizică”, cât și „depreciere fizică”, întrucât ambele sunt folosite în practica profesională curentă, inclusiv în cadrul ghidurilor de specialitate elaborate de organizațiile profesionale din domeniu, precum ANEVAR. Totodată, pentru asigurarea unei terminologii unitare, se va examina posibilitatea uniformizării acesteia în forma „depreciere fizică” în versiunile viitoare ale documentului.  **Se acceptă.** Prevederea a fost exclusă din proiect. Referitor la valoarea de lichidare argumentarea se regăsește la pct. 2.  **Se acceptă.** Au fost operate modificări.  **Se acceptă.** Au fost operate modificări.  **Se acceptă.** Au fost operate modificări. |
| **Asociația Obștească ”Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova”**  (nr. scr. 21 din 12.06.2025) | 4. | **Obiecții și propuneri (recomandări)**  Cu titlu de observații generale, recomandăm revizuirea textului documentului pentru a evita utilizarea cuvintelor care nu se regăsesc în dicționarul explicativ al limbii române (de exemplu, ”scorare”). Dacă introducerea unui nou termen se consideră necesară pentru scopul acestui document, propunem să fie definit sensul atribuit unor astfel de cuvinte.  La fel, propunem ca în cazul indicării în proiectul Ghidului a documentelor cu conținut metodologic sau tehnic să fie indicat anul emiterii sau aprobării documentului și emitentul acestuia, precum și sursa unde acest document este disponibil, în cazul în care nu a fost publicat pe resursele informaționale oficiale ale Republicii Moldova (un exemplu sunt culegerile indicate la pct.73).  Ținând cont de diversitatea relațiilor patrimoniale caracteristice pieței imobiliare la momentul actual, precum și în scopul îmbunătățirii conținutului Ghidului, propunem să fie completat cu prevederi ce explică modul de estimare a valorii de piață pentru bunurile imobile deținute în arendă pe termen lung sau cu drept de superficie.  Referindu-ne la conținutul specific al documentului, propunem următoarele îmbunătățiri:  În cadrul descrierii aplicării abordării prin piață, de indicat că evaluatorul poate aplica și alte ajustări la prețul obiectelor comparabile, în funcție de natura bunului și drepturilor evaluate, cu argumentarea ajustărilor aplicate.  La pct.72, de completat elementele de care se ține cont la determinarea valorii de reconstituire sau înlocuire cu impozitele / taxele în vigoare conform legislației Republicii Moldova. | **Se acceptă.**  Observațiile au fost analizate și, în măsura în care au fost considerate oportune și relevante pentru conținutul și structura Ghidului, au fost introduse în versiunea actualizată a documentului.  În ceea ce privește estimarea valorii de piață pentru bunurile imobile deținute în arendă pe termen lung sau cu drept de superficie, se constată că acest subiect presupune o abordare metodologică mai detaliată. Prin urmare, Agenția va examina posibilitatea elaborării și promovării unei instrucțiuni metodologice separate care să detalieze aspectele de evaluare specifice acestor categorii de drepturi. |

**Director general adjunct Ștefan CRIGAN**

*Ex: Nicoleta Popa, tel. (022) 881-263, e-mail:* [*nicoleta.popa@agcc.gov.md*](mailto:nicoleta.popa@agcc.gov.md)