

NOTA DE FUNDAMENTARE

la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru
cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ

Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri este elaborat de către Direcția evaluarea bunurilor a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru

2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ

2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ

Proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri este elaborat în temeiul art. 2 alin. (3), art. 13² alin. (1) lit. b) și art. 18 din *Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare*, care conferă Agenției atribuția de elaborare și aprobare a standardelor de evaluare și a documentelor necesare aplicării acestora.

Totodată, în conformitate cu pct. 7 subpct. 4) lit. a¹) și e) din Regulamentul cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru aprobat prin *Hotărârea Guvernului nr. 959/2023*, Agenția este abilitată, în domeniul evaluării bunurilor imobile, să preia, să actualizeze, să aprobe și să publice standardele de evaluare, precum și să elaboreze documentele necesare pentru implementarea acestora.

În exercitarea acestor atribuții, prin *Ordinul Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 21 din 27 februarie 2025 privind aprobarea Standardelor de Evaluare*, publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova nr. 108–110, art. 160, au fost aprobate noile Standardele de evaluare, care transpun prevederile Consiliului Standardelor Internaționale de Evaluare și stabilesc aplicarea lor obligatorie începând cu 1 iulie 2025. Potrivit pct. 3 subpct. 3.3 al aceluiași Ordin, Agenția va elabora „Ghidul în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri” în scopul facilitării aplicării standardelor.

Astfel, prezentul Ghid are drept scop sprijinirea procesului de tranziție către noile reglementări, asigurând aplicarea unitară a standardelor de evaluare și susținerea activității profesionale a evaluatorilor.

2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative

Activitatea de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova s-a confruntat, pe o perioadă îndelungată, cu lipsa unui cadru normativ coerent și complet, în special în ceea ce privește existența unor standarde naționale de evaluare. Deși *Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare* prevedea expres, la art. 6 alin. (2), obligativitatea aplicării abordărilor de evaluare în conformitate cu standarde de evaluare, acestea au fost adoptate abia în anul 2025.

În lipsa acestora, întregul sector a funcționat pe baza unui cadru normativ provizoriu — *Hotărârea Guvernului nr. 958/2003* — care, deși concepută ca soluție temporară, a rămas în vigoare peste două decenii. Pe parcursul acestui interval, cadrul provizoriu nu a reușit să țină pasul cu dinamica pieței imobiliare, cu tehnicile moderne de evaluare sau cu standardele internaționale aplicabile în domeniu, generând o serie de neclarități și interpretări neuniforme în practica profesională.

Adoptarea Standardelor de evaluare prin *Ordinul Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 21 din 27 februarie 2025* — standarde care transpun prevederile Consiliului Standardelor Internaționale de Evaluare (IVSC) — a constituit un pas major în modernizarea cadrului național. Odată cu intrarea lor în vigoare și cu abrogarea *Hotărârii Guvernului nr. 958/2003*, a devenit evidentă necesitatea unor documente normative

suplimentare, menite să ofere interpretări tehnice și metodologii aplicabile în mod unitar, astfel încât noile standarde să poată fi implementate corect și consecvent în practică.

În prezent, Republica Moldova dispune de un cadru normativ general privind activitatea de evaluare, stabilit prin *Legea nr. 989/2002* și standardele aprobate la nivel național. Totuși, pentru segmentul proprietăților generatoare de afaceri — imobile sau ansambluri de active care produc venit și sunt gestionate în contextul unor activități comerciale — continuă să lipsească reglementări metodologice detaliate. Aceste active, precum hoteluri, centre comerciale, stații PECO, unități medicale private, fabrici, pensiuni, complexe logistice etc., prezintă o complexitate ridicată, valoarea lor depinzând atât de caracteristicile fizice ale imobilului, cât și de performanța operațională a afacerii desfășurate. În lipsa unui ghid specializat, abordările aplicate de evaluatorii bunurilor imobile variază semnificativ, fapt ce limitează comparabilitatea rapoartelor, reduce nivelul de coerență metodologică și poate afecta calitatea evaluărilor.

Începând cu 1 iulie 2025, Republica Moldova aplică Standardele Internaționale de Evaluare (IVS 2025), care prevăd cerințe specifice pentru evaluarea activelor complexe, inclusiv a proprietăților generatoare de afaceri. Fără instrumente metodologice complementare, aplicarea completă și corectă a acestor standarde poate fi dificilă pentru practicieni.

O altă problemă majoră rămâne accesul limitat la date de piață relevante, în special pentru segmentul imobiliar comercial. Nivelul scăzut de transparență a informațiilor privind tranzacțiile, chiriile, ratele de ocupare sau performanța operațională a afacerilor determină evaluatorii să utilizeze ipoteze neuniforme, afectând precizia evaluărilor și crescând riscul unor rezultate neconforme.

La nivel instituțional, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru a inițiat procesul de armonizare a cadrului tehnic de evaluare cu standardele internaționale, inclusiv prin elaborarea unor ghiduri metodologice adaptate specificului pieței naționale. În acest context, Ghidul în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri reprezintă un instrument esențial în consolidarea cadrului normativ.

Scopul principal al ghidului este de a remedia problemele identificate, oferind un cadru metodologic clar, detaliat și unitar. Acesta urmărește să faciliteze aplicarea consecventă a noilor standarde, să sprijine activitatea profesională a evaluatorilor bunurilor imobile, să reducă riscurile asociate evaluării proprietăților generatoare de afaceri și să asigure realizarea unor evaluări transparente, comparabile și pe deplin conforme cu bunele practici internaționale.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de Ordin al Directorului General are ca scop aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri, care reprezintă un act normativ subordonat Standardelor de evaluare, ediția 2025, intrate în vigoare la 1 iulie 2025.

Ghidul anexat ordinului constituie un instrument metodologic esențial destinat să sprijine evaluatorii și utilizatorii rapoartelor de evaluare în interpretarea și aplicarea corectă a standardelor de evaluare.

Publicarea ordinului: Ordinul va fi publicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și plasat pe site-ul oficial al AGCC.

Intrarea în vigoare: Ordinul va intra în vigoare la 1 martie 2026, pentru a oferi evaluatorilor timp suficient să se familiarizeze cu noile prevederi.

Controlul aplicării: Implementarea și respectarea prevederilor ordinului vor fi puse în sarcina domnului Ștefan Crigan, Director general adjunct al AGCC și responsabil de Direcția evaluarea bunurilor.

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

În cadrul procesului de elaborare a prezentului Ordin, a fost analizată și opțiunea menținerii cadrului normativ actual, care se bazează exclusiv pe Standardele de evaluare, ediția 2025, precum și pe Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile. Această abordare presupunea renunțarea la elaborarea unui ghid specializat pentru proprietățile generatoare de afaceri, pornind de la premisa că prevederile generale ale standardelor pot acoperi în mod suficient toate tipurile de evaluări, inclusiv pe cele ale activelor complexe.

Totuși, evaluarea opțiunii de „non-intervenție” a evidențiat că aceasta este insuficientă și nu răspunde necesităților reale ale pieței. Evaluarea proprietății generatoare de afaceri presupune cerințe metodologice specifice și mult mai complexe — cum ar fi analiza performanței financiare a activității operaționale, identificarea și separarea fluxurilor de numerar aferente imobilului și afacerii, evaluarea riscurilor comerciale, integrarea indicatorilor de productivitate sau aplicarea tehnicilor de evaluare bazate pe venit adaptate particularităților sectorului economic. Aceste aspecte nu sunt acoperite detaliat de cadrul general și necesită instrumente metodologice suplimentare.

Neadoptarea unui ghid specific ar perpetua incertitudini metodologice pentru practicieni și ar conduce, în mod inevitabil, la aplicări neuniforme ale standardelor. Un asemenea scenariu ar genera riscuri semnificative, atât juridice, cât și financiare, inclusiv:

- crearea unor diferențe majore între valorile determinate de diferiți evaluatori pentru active similare;
- lipsa comparabilității rapoartelor de evaluare solicitate de autorități, investitori, bănci sau instanțe;
- riscul elaborării unor evaluări neconforme, afectând credibilitatea profesiei și a pieței imobiliare generatoare de afaceri;
- dificultăți în aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare, care impun cerințe specifice pentru activele complexe;
- apariția unor potențiale litigii ca urmare a interpretărilor divergente.

Analiza alternativelor a demonstrat că nicio opțiune de tipul „menținerii situației actuale” sau „extinderii interpretative a ghidurilor generale” nu poate elimina aceste riscuri și nu poate asigura predictibilitatea, transparența și calitatea necesară pentru evaluările proprietății generatoare de afaceri.

Prin urmare, elaborarea unui ghid distinct dedicat evaluării proprietății generatoare de afaceri a fost identificată drept soluția optimă. Aceasta permite completarea cadrului normativ existent, oferind claritate metodologică, orientări aplicabile în mod uniform și un grad sporit de protecție a intereselor evaluatorilor, beneficiarilor, instituțiilor financiare și tuturor părților implicate în procesul de evaluare. Ghidul contribuie, în mod direct, la creșterea securității juridice și economice, la consolidarea calității rapoartelor de evaluare și la alinierea practicilor naționale la standardele internaționale.

Prin urmare, opțiunea elaborării unui ghid distinct reprezintă o intervenție normativă proporțională și necesară, care nu introduce obligații noi disproporționate, ci clarifică aplicarea standardelor existente. Aceasta răspunde unei lacune metodologice reale și contribuie la prevenirea riscurilor juridice, financiare și reputaționale asociate evaluării proprietăților generatoare de afaceri.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Adoptarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri produce un impact structural pozitiv asupra administrației publice prin clarificarea atribuțiilor evaluatorilor, reducerea abaterilor de la standarde și creșterea disciplinei profesionale. Documentul contribuie la consolidarea unui cadru normativ stabil, predictibil și coerent, ceea

ce facilitează aplicarea uniformă a standardelor și îmbunătățește calitatea rapoartelor de evaluare pe acest segment.

La nivel instituțional, Ghidul sprijină eficientizarea activității autorităților prin standardizarea procedurilor, reducerea necesității de clarificări suplimentare și creșterea transparenței proceselor. Acesta permite o coordonare mai bună între instituțiile publice implicate în gestionarea și verificarea evaluărilor imobiliare.

Pe termen lung, aprobarea ghidului va consolida arhitectura normativă a sectorului, asigurând stabilitate, predictibilitate și continuitate în procesele decizionale legate de evaluarea proprietăților generatoare de afaceri. Acest lucru va facilita o coordonare mai eficientă între instituțiile publice relevante și va contribui la creșterea coerenței politicilor publice aferente gestionării și evidenței patrimoniului imobiliar.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

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

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri va produce un impact pozitiv semnificativ asupra mediului de afaceri, în special asupra întreprinderilor mari și mijlocii care dețin, operează sau utilizează astfel de proprietăți în cadrul activităților lor comerciale. Prin introducerea unor reguli metodologice uniforme, documentul contribuie la creșterea transparenței și predictibilității evaluărilor, elemente esențiale pentru un climat investițional stabil.

În primul rând, ghidul asigură o mai bună fundamentare a valorii economice a activelor complexe, eliminând riscul de interpretări divergente în aplicarea abordărilor în evaluare. Acest fapt reduce riscurile asociate tranzacțiilor comerciale, negocierii contractelor și proceselor de fuziune, achiziție sau restructurare, în care întreprinderile mari și mijlocii sunt frecvent implicate. Standardizarea metodologiei contribuie, totodată, la stabilirea unor valori de piață mai coerente și comparabile, ceea ce facilitează accesul companiilor la finanțare, în special în situațiile în care activele proprietății generatoare de afaceri sunt utilizate ca garanție pentru obținerea de credite.

În al doilea rând, aprobarea ghidului sprijină deciziile strategice ale agenților economici, oferindu-le instrumente de evaluare fiabile și adaptate specificului sectorial. Pentru întreprinderile care operează hoteluri, centre medicale, spații industriale, parcuri energetice, centre logistice sau alte tipuri de proprietăți generatoare de afaceri, claritatea metodologică se traduce în planificare financiară mai robustă, evaluări conforme cerințelor pieței și diminuarea potențialelor litigii generate de rapoarte neuniforme.

Totodată, ghidul contribuie la întărirea relației dintre sectorul privat și instituțiile financiare. Acesta le oferă băncilor un cadru consolidat pentru analiza garanțiilor, ceea ce reduce volatilitatea valorilor raportate și sporește încrederea în procesele de creditare. IMM-urile, în special, beneficiază de o mai mare stabilitate în evaluarea activelor lor, reducând barierele de acces la finanțare și facilitând investițiile în modernizare sau extindere.

Impactul Ghidului este semnificativ și asupra activității evaluatorilor bunurilor imobile. Documentul creează un cadru profesional clar, coerent și actualizat, care reglementează în mod detaliat particularitățile evaluării proprietăților generatoare de afaceri. Evaluatorii beneficiază de orientări metodologice precise privind utilizarea abordărilor prin venit, aplicarea conceptului de operator de eficiență rezonabilă, delimitarea evaluării proprietății generatoare de afaceri, precum și fundamentarea fluxurilor de numerar și a ratelor de actualizare.

Prin uniformizarea practicilor, ghidul contribuie la creșterea calității rapoartelor de evaluare, reducerea riscului de neconformitate și consolidarea credibilității profesiei. Totodată, acesta sprijină dezvoltarea continuă a competențelor evaluatorilor, încurajând

specializarea profesională în domenii precum turismul, energia, sănătatea, logistica sau agroindustria. Crește astfel cererea pentru evaluatori cu experiență în analiza financiară și operarea modelelor de fluxuri de numerar, ceea ce poate genera un efect pozitiv asupra dezvoltării profesionale și economice a acestui segment ocupațional. În ansamblu, impactul asupra sectorului privat este pozitiv, prin reducerea riscurilor operaționale și financiare, creșterea stabilității tranzacțiilor și consolidarea climatului investițional. Impactul asupra evaluatorilor este direct și benefic, consolidând practicile profesionale și asigurând o aliniere deplină la cerințele standardelor internaționale. Documentul contribuie, astfel, la dezvoltarea unui cadru economic și profesional modern, predictibil și credibil, în care evaluarea proprietăților generatoare de afaceri este realizată în mod unitar, transparent și conform celor mai bune practici.
4.4. Impactul social Aprobarea Ghidului în evaluare: Evaluarea proprietății generatoare de afaceri are un impact social redus, predominant indirect și de natură sistemică. Documentul nu afectează direct ocuparea forței de muncă, salarizarea, securitatea în muncă sau accesul la servicii sociale, educaționale sau culturale. Efectele sale se manifestă prin profesionalizarea activității de evaluare, ceea ce contribuie la un mediu economic mai stabil, la transparența tranzacțiilor și la reducerea riscului de evaluări eronate în sectoare ce oferă servicii sociale sau comunitare.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal Nu este aplicabil.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen Nu este aplicabil.
4.5. Impactul asupra mediului Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante Nu este aplicabil.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională Nu este aplicabil.
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE Nu este aplicabil.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ În conformitate cu art. 20 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului Ordinului Directorului general a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md, link-ul de acces fiind: https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectului-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-ghidului-in-evaluare-evaluarea-evaluarea-proprietatii-generatoare-de-afaceri/15216 precum și pe site-ul web oficial al Agenției, www.agcc.gov.md, la directoriul <i>Transparența decizională</i>, secțiunea <i>Anunțuri</i>, link-ul de acces: https://www.agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Biarea-procesului-de-elaborare-proiectului-ordinului-directorului-general-4
7. Concluziile expertizelor Conform prevederilor art. 36, referitor la expertiza anticorupție, și art. 37, referitor la expertiza juridică, din Legea nr. 100/2017 privind actele normative, proiectul Ordinului directorului general va fi supus acestor expertize după finalizarea procedurii de avizare.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.
9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ
Pentru implementarea prevederilor Ordinului vor fi organizate sesiuni de instruire și ateliere pentru evaluatori, pentru a le facilita înțelegerea și aplicarea corectă a ghidului.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN