



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
Tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md,
www.calm.md

Nr.248 din 21 august 2023

Agencia Relații Funciare și
Cadastru
info@arfc.gov.md
olga.buzu@arfc.gov.md

Copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

AVIZ

la proiectul hotărârii de Guvern pentru modificarea și completarea a Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.958/2003

(număr unic 623/ARFC/2023)

1. Considerații generale

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat nr. 18-69-8094 din 01.08.2023 de avizare a proiectului de hotărâre pentru modificarea și completarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.958/2003 (număr unic 623/ARFC/2023), [în continuare – proiectul de hotărâre].

CALM a analizat prevederile proiectului prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice locale.

2. Legislația aplicabilă

- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
- Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare;
- Legea nr.267/2012 privind monitoringul bunurilor imobile;
- Legea nr. 124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere.
- Hotărârea de Guvern nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.

3. Constatări principale:

Prin proiectul de hotărâre se modifică hotărârea de Guvern nr. 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Proiectul de hotărâre urmărește sporirea calității rapoartelor de evaluare a valorilor de piață a bunurilor imobile în scopul înstrăinării, ipotecării, determinării cuantumului plății de arendă, întocmirii rapoartelor financiare ș.a., prin: adăugarea metodei adiționării (cumulative) în lista metodelor pentru determinarea ratei de capitalizare; corectarea formulelor de calcul a reversiei;

actualizarea aplicării actelor normative noi la metoda cheltuielilor; efectuarea obligatorie a analizei segmentului pieței la care se atribuie obiectul evaluării; completarea reglementării metodei de determinare a valorii de piață a bunurilor imobile nefinisate; conținutul raportului de evaluare, precum și a specificului raportului de evaluare în format electronic.

4. Propuneri asupra proiectului de hotărâre:

4.1. În pct. 1 (*pct.9 din Regulament: „Activitățile evaluatorului în cadrul acestei etape vor ține de studierea pieței imobiliare în general și analiza segmentului pieței la care se atribuie obiectul evaluării, precum și descrierea obiectului evaluării în scopul efectuării unei analize detaliate a factorilor de influență asupra valorii lui”*) se propune substituirea cuvintelor „ține de” cu cuvântul „include”, precum și completarea după cuvintele „valorii lui” cu cuvintele „ținând cont de tipul valorii estimate stabilit la etapa definirii misiunii de evaluare”. De tipul valorii estimate depinde mărimea valorii finale, adică a valorii de piață a bunului imobil, respectiv, acesta constituie un element esențial și un reper care trebuie să fie prezent obligatoriu în analiză. Această din urmă propunere este valabilă și pentru pct. 10 din Regulament.

4.2. În pct. 3, pct. 4 și pct. 5 (*elaborate de Ministerul Dezvoltării Regionale și Construcțiilor*) cuvintele „elaborate” și „elaborat” se propun a fi substituite cu cuvintele „aprobat”, respectiv, „aprobat”.

4.3. În pct. 5 (*„39. Pentru determinarea uzurii fizice a elementelor constructive evaluatorul poate folosi BCH 53-86 (p) „Правила оценки физического износа жилых зданий”*) este necesară expunerea denumirii actului normativ în limba română (cu precizarea între paranteze a variantei în limba rusă), precum și de către cine și când a fost aprobat documentul respectiv.

4.4. În pct. 12 (*„130. Raportul de evaluare poate fi elaborat pe suport de hârtie și/sau în varianta electronică. Raportul de evaluare pe suport de hârtie se întocmește în două exemplare, unul dintre care se transmite beneficiarului serviciilor de evaluare, iar al doilea se păstrează de către întreprinderea de evaluare. Raportul de evaluare în format electronic se transmite beneficiarului serviciilor de evaluare. Copiile actelor și alte materiale informative colectate de evaluator în procesul de evaluare, împreună cu raportul de evaluare întocmit în format electronic, se păstrează de către întreprinderea de evaluare. Rapoarte de evaluare se păstrează de către întreprinderea de evaluare timp de cinci ani*) este necesară completarea în a treia propoziție, după cuvintele „Raportul de evaluare în format electronic”, cu cuvintele „trebuie să corespundă conținutului documentului electronic în sensul Legii nr. 124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere”. Termenul (în proiectul de hotărâre: cinci ani) de păstrare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile proprietate a statului sau a unităților administrativ-teritoriale urmează a fi coordonat (precizat) cu Agenția Națională a Arhivelor.

4.5. Este necesară substituirea în textul Regulamentului a cuvântului „arendă” cu cuvântul „locațiune”, la forma gramaticală corespunzătoare (în cazul bunurilor imobile construcții și încăperi); în cazul terenurilor, este necesară substituirea cuvântului „arendă” cu textul „suprafață/locațiune/arendă”, corespunzător, este necesară substituirea cuvintelor „plată de arendă” cu cuvintele „chirie”, „arendă”, „redevență”, după caz.

4.6. Se propune completarea pct. 124 din Regulament cu mențiuni privind metodele utilizate în calcule și, în cazul utilizării tehnicilor empirice - descrierea acestora,

explicarea matematică a valorilor rezultate. Propunerea urmărește ridicarea gradului de transparență a deciziilor evaluatorului.

CALM susține promovarea proiectului de hotărâre, cu luarea în considerație a propunerilor menționate *supra*.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex.: Igor Cristal,
expert CALM, tel. 022 223 509
igor.cristal@calm.md