



Nr.5 din 22.04.2025

Către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru

Ref: proiectul de Lege pentru modificarea unor acte normative (reglementarea activității în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile)

AO "Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova" (în continuare – SNEP RM) a examinat modificările propuse de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru la Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și vă prezintă opinia asupra documentului propus spre consultare.

1. Referitor la instituirea mecanismului de reglementare a evaluării bunurilor mobile, considerăm că, la moment, nu există suficientă justificare pentru a introduce un nou mecanism de reglementare a acestei activități antreprenoriale. Evaluarea bunurilor mobile este o activitate desfășurată atât în cadrul unei evaluări independente, cât și în cadrul activităților de consultare financiară. Informația privind valoarea bunurilor din această categorie este disponibilă într-o varietate de surse, atât externe (liste de prețuri, nomenclatoare, prețuri de la furnizori), cât și interne ale deținătorului (contracte de vânzare – cumpărare, documente contabile și fiscale). Autorul proiectului de lege nu a prezentat o analiză a riscurilor, care ar face necesară impunerea unei astfel de reglementări. Astfel, reglementarea suplimentară prin introducerea certificării specialiștilor care fac evaluarea acestei categorii de bunuri o considerăm drept un mecanism nejustificat de intervenție a statului în activitatea de întreprinzător. În această ordine de idei, propunem excluderea din proiectul de modificare a Legii referirere la reglementarea activității de evaluare a bunurilor imobile.
2. Referitor la componența Comisiei de certificare a evaluatorilor (art.15, (3), pct.c)) propunem excluderea sintagmei "un reprezentant al întreprinderii de evaluare din sectorul privat". Legea cu privire la activitatea de evaluare prevede mecanismul de coreglementare a activității de evaluare, fiind recunoscut rolul organizațiilor necomerciale (asociațiilor obștești profesionale) în art. 19. Organizațiile necomerciale reprezintă majoritatea profesioniștilor ce activează pe piața serviciilor, astfel, prezența acestora în comisia de certificare este justificată pentru apărarea drepturilor și independenței profesiei. O întreprindere de evaluare din sectorul privat nu reprezintă comunitatea profesională, astfel, rolul acesteia în comisia de certificare nu este justificată, și mai mult poate fi tratată ca promovare a intereselor proprii. La fel, menționăm că inclusiv, AGCC a realizat acest fapt în cazul constituirii comisiilor de certificare a inginerilor cadastrali și inginerilor geodezi în proiectele de modificare a legilor respective, incluse în proiectul propus consultărilor publice.

3. Referitor la limitarea accesului în profesie a specialiștilor cu studii superioare în domeniile economice și ingineresti generale. Considerăm o măsură excesivă modificarea cerințelor față de evaluatorii bunurilor imobile, prin excluderea posibilității accederii în profesie a specialiștilor, care dețin studii superioare în domeniul economic sau inginerie, limitându-se doar la specialiști ce dețin diplome de studii în domeniul evaluării, arhitecturii sau construcțiilor. Este de menționat că asemenea restricții nu există în nici un stat al Uniunii Europene, la nivel regional și național fiind aprobate cerințe minime față de cunoștințele care trebuie să le posedă un evaluator independent, iar acestea sunt confirmate de certificatele de competență obținute în cadrul dezvoltării profesionale continue (a se vedea TEGOVA Minimum Educational Requirements). La fel, autorul proiectului de lege nu a prezentat nici o justificare pentru limitarea accesului în profesie. În special, a se reține că specializarea în domeniul economic este justificată în cazurile evaluării bunurilor imobile cu potențial investițional sau evaluării întreprinderilor (afacerilor), unde se utilizează preponderent instrumente de analiză financiară. Din aceste considerente, propunem păstrarea art.15¹, alin.(1) în redacția existentă.
4. Pentru asigurarea uniformității abordării față de dezvoltarea profesională continuă, propunem de introdus în lege numărul de ore pentru cursurile de instruire obligatorii pentru obținerea certificatului de calificare profesională, similar prevederilor introduse în legislația cu privire la activitatea de audit sau cea a mediatorilor. Acest fapt va permite crearea unei predictibilități în planificarea costurilor, care impun aceste programe de instruire continuă asupra companiilor de evaluare, precum și asigurare a uniformității.
5. Propunem excluderea modificării art.18 în ceea ce privește elaborarea de către autoritatea administrativă a codului de etică deoarece:
 - a. Drepturile și obligațiile minime ale evaluatorului deja se conțin în Legea nr.989 din 2002,
 - b. Elaborarea și aprobarea codului deontologi al evaluatorului este rolul organizațiilor necomerciale profesionale și este deja prevăzut în art.19. Existența a două coduri de etică va crea confuzie și nu este justificat.
6. Art.20¹ nu este reglementată responsabilitatea autorității care colectează aceste rapoarte, precum și funcțiile care le va îndeplini în privința acestor rapoarte. Considerăm important de reglementat: perioada de păstrare a rapoartelor, care sunt acțiunile care urmează a fi întreprinse de autoritate: examinează, se expune asupra corectitudinii, sau altele; responsabilitatea funcționarilor în cazul divulgării sau utilizării neautorizate a rapoartelor, etc.
7. Referitor la instituirea procedurii de verificare a rapoartelor de evaluare de către Consiliul de verificare (art.20²): considerăm că instituirea unui astfel de Consiliu de verificare, finanțat din bugetul de stat, care să examineze rapoartele de evaluare întocmite de un evaluator independent la adresarea persoanelor fizice, juridice de drept privat și drept public este o imixtiune nejustificată în activitatea antreprenorială și poate

fi considerată o subrogare a funcției instanței de judecată sau unui expert judicial în cazul unei situații litigioase. Această procedură poate crea riscuri de povară financiară și administrativă pentru companiile de evaluare; restricționare a competențelor și independenței profesionale a evaluatorului, într-o activitate care se bazează pe cunoștințe specifice și capacități intelectuale ale specialistului; interferențe, inclusiv politice și administrative în activitatea independentă cu potențială favorizare, prin opinie părtinitoare, a actorilor publici sau unor anumiți actori pe piața imobiliară; perturbarea pieței prin reglementări excesive și rigide, ceea ce poate descuraja investițiile și încetini activitatea economică.

8. La fel, în scopul îmbunătățirii procesului de evaluare în scopul impozitării, propunem să fie revăzute prevederile ce țin de contestarea rezultatelor evaluării în scopul impozitării în instanțele de judecată, pentru a nu admite distorsiuni ale sistemului de evaluare în cazul când instanța decide să admită corectarea valorii bunului imobil în baza unui raport de evaluare individuală a unui bun specific, nefiind revizuită valoarea pentru toate celelalte bunuri imobile din categoria din care face parte obiectul evaluării. Această practică subminează principiul echității și uniformității a sistemului de evaluare masivă aplicat în Republica Moldova (a se vedea cazul bunului imobil 0121102.425 aprobat prin Ordinul ARFC nr. 86 din 2022).
9. De ordin redacțional, propunem revizuirea redacției art. 15 (2¹), expusă în pct.5, alin.3) al proiectului de Lege, și anume, substituirea sintagmei ”care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați” cu sintagma ”care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști calificați, care corespund cerințelor minime stabilite în lege”. Întru argumentarea propunerii dorim să menționăm că certificarea este un mecanism de reglementare a profesiei independente de evaluator, care are scopul de a permite desfășurarea activității doar celor specialiști, care corespund cerințelor minime stabilite de cadrul normativ național și care dețin cunoștințele profesionale necesare exercitării profesiei. Prin revizuirea redacției considerăm că va fi îmbunătățit conținutul alineatului și justificarea existenței mecanismului de certificare.

Cu respect,

Veaceslav REVEȚCHI

**Administrator AO ”Societatea Națională a
Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova**