



PROCESUL NAȚIONAL DE EVALUARE ȘI REEVALUARE MASIVĂ A BUNURILOR IMOBILE ÎN REPUBLICA MOLDOVA: ABORDĂRI METODOLOGICE, IMPLEMENTARE ȘI IMPLICAȚII ECONOMICE

Nadejda JOSANU

Șefă Direcția Evaluarea Bunurilor, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. Doctorandă anul II la Școala Doctorală, Universitatea Tehnică a Moldovei, Specialitatea: 521.03 Economie și management în domeniul de activitate, Republica Moldova, nadejda.josanu@doctorat.utm.md

Rezumat. Evaluarea și reevaluarea masivă a bunurilor imobile reprezintă un instrument fundamental pentru modernizarea sistemului cadastral și pentru asigurarea unei baze fiscale echitabile în cadrul administrării proprietății imobiliare. În Republica Moldova, implementarea procesului național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile are drept obiectiv actualizarea valorilor cadastrale ale proprietăților în concordanță cu evoluțiile pieței imobiliare și cu caracteristicile economice și teritoriale ale localităților. Scopul prezentului articol constă în analiza cadrului metodologic și instituțional al procesului de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile în Republica Moldova, precum și în evidențierea implicațiilor economice și fiscale ale implementării acestuia. Metodologia cercetării se bazează pe analiza cadrului normativ și metodologic aplicabil, pe examinarea principiilor și modelelor utilizate în evaluarea masivă a bunurilor imobile, precum și pe analiza factorilor determinanți ai valorii proprietăților imobiliare. Procesul de evaluare masivă presupune utilizarea unor modele statistice și econometrice care permit determinarea valorii estimate a bunurilor imobile pentru un număr mare de proprietăți într-un mod standardizat și eficient. În cadrul procesului sunt analizate datele reale de piață privind tranzacțiile imobiliare, iar valorile estimate sunt determinate în funcție de o serie de factori valorici, precum amplasarea bunului imobil, caracteristicile fizice și tehnice ale construcțiilor, accesul la infrastructură și nivelul de dezvoltare al localității. Rezultatele evaluării și reevaluării masive contribuie la îmbunătățirea administrării proprietății imobiliare și la consolidarea sistemului de impozitare a bunurilor imobile, prin asigurarea unei distribuții mai echitabile a sarcinii fiscale. În același timp, actualizarea valorilor cadastrale oferă autorităților publice și participanților la piața imobiliară informații relevante pentru fundamentarea deciziilor economice și pentru dezvoltarea durabilă a comunităților.

Cuvinte cheie evaluare, reevaluare, evaluare masivă, cadastru, proprietate, piață imobiliară, modele de evaluare, impozit imobiliar.

Introducere

Evaluarea și reevaluarea masivă a bunurilor imobile reprezintă un element central al modernizării sistemului cadastral și fiscal în Republica Moldova. În procesul de creare a cadastrului bunurilor imobile prin înregistrarea primară a acestora, a apărut și ideea de creare a unui sistem de estimare a bunurilor imobile, prevăzută implementare încă din anul 1998 [1]. În anul 2002 s-a aprobat primul act normativ privind evaluarea bunurilor imobile, și anume Legea cu privire la activitatea de evaluare [2]. Primul model de evaluare în masă pentru categoria de bun imobil – apartamente – a fost elaborat în anul 2004, fiind aplicat în scopul impozitării abia în anul 2007. Ulterior, au fost dezvoltate modele pentru alte categorii de bunuri imobile: case de locuit urbane (2005), garaje și loturi pomicole (2007), bunuri comerciale și industriale (2009), precum și case de locuit din localitățile rurale ale municipiilor Chișinău și Bălți (2011), fără ca valorile stabilite să fie reevaluate până în prezent.

În contextul modernizării administrației publice și al digitalizării serviciilor cadastrale, evaluarea și reevaluarea masivă a bunurilor imobile constituie un instrument esențial pentru asigurarea unei baze fiscale echitabile și pentru gestionarea eficientă a proprietății imobiliare. Necesitatea dezvoltării și îmbunătățirii procesului național de evaluare derivă din dinamica pieței imobiliare și din necesitatea corelării valorilor cadastrale cu valorile de piață actuale. Implementarea unui sistem de impozitare bazat pe valoarea de piață a bunurilor imobile reprezintă, astfel, o direcție strategică de reformă fiscală, corelată cu obiectivele de modernizare a cadastrului și de creștere a transparenței economice.

În perioada anilor 2004–2011 au fost stabilite valori cadastrale pentru diferite categorii de bunuri imobile, însă acestea nu mai reflectă realitățile economice actuale. Această situație a generat discrepanțe semnificative între valorile cadastrale istorice și valorile reale de piață, conducând la inechități fiscale și la distorsiuni în administrarea proprietății imobiliare. În Republica Moldova, proprietăți similare pot fi impozitate diferit, ceea ce afectează atât contribuabilii, cât și veniturile autorităților publice locale, subliniind necesitatea unui proces coerent și actualizat de reevaluare.

Problema fundamentală abordată în prezentul studiu constă în analiza modului în care cadrul normativ, metodologic și instituțional existent permite implementarea eficientă a evaluării masive și în ce măsură acest proces contribuie la îmbunătățirea sistemului cadastral și fiscal. În acest sens, se evidențiază necesitatea construirii unui sistem de evaluare bazat pe date reale de piață, capabil să asigure uniformitate și obiectivitate, precum și un grad ridicat de transparență și verificabilitate. Astfel, evaluarea și reevaluarea masivă nu reprezintă doar un instrument tehnic, ci un mecanism de politică publică cu impact direct asupra echilibrului economic și social, în concordanță cu obiectivele procesului național de modernizare și cu implicațiile economice analizate în prezentul articol.

La nivel internațional, evaluarea masivă a bunurilor imobile este utilizată pe scară largă în sistemele de impozitare a proprietății, în special în Statele Unite ale Americii, Canada și statele membre ale Uniunii Europene. Organizații precum International Association of Assessing Officers (IAAO) și International Valuation Standards Council (IVSC) promovează standarde și bune practici în domeniu, evidențiind importanța utilizării datelor de piață și a modelelor statistice în asigurarea echității fiscale și a transparenței. În acest context, analiza procesului implementat în Republica Moldova permite evidențierea convergenței cu practicile internaționale, dar și a unor particularități specifice sistemului național.

Cadrul normativ, instituțional și metodologic al evaluării masive

Cadrul normativ actual asigură fundamentarea metodologică a procesului de evaluare masivă, precum și transparența și predictibilitatea acestuia, inclusiv prin instituirea unor mecanisme clare de contestare a valorilor estimate.

Cadrul normativ al evaluării bunurilor imobile în Republica Moldova

Pe parcursul ultimilor ani, cadrul normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile a fost supus unor transformări semnificative, în vederea consolidării mecanismelor de impozitare și alinierii la bunele practici internaționale.

În prezent, procesul de evaluare masivă este reglementat de un ansamblu de acte normative interdependente, dintre care principalele sunt:

- Codul fiscal al Republicii Moldova [3], care stabilește principiul conform căruia impozitul pe bunurile imobile se calculează în baza valorii estimate, determinată potrivit prevederilor Legii nr. 989/2002 [2];
- Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare [2], care definește noțiunea de evaluare masivă, stabilește scopul acesteia și regulile generale de aplicare;
- Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 [4], care aprobă regulamentele privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, detaliind etapele tehnice ale procesului;
- Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 [5], care reglementează procedura de examinare a contestațiilor, instituind un mecanism transparent de soluționare a dezacordurilor.

Acest cadru normativ asigură atât fundamentarea metodologică a procesului, cât și transparența și predictibilitatea acestuia, inclusiv prin instituirea unor proceduri clare de contestare.

Cadrul instituțional și rolul autorităților publice

Procesul de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile implică mai multe instituții publice, cu roluri clar delimitate.

Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru (AGCC) are rol de autoritate centrală de reglementare, responsabilă de elaborarea cadrului normativ și metodologic, precum și de aprobarea modelelor de evaluare.

Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile” (IP CBI), inclusiv structurile sale teritoriale, are rol de implementare, fiind responsabilă de colectarea datelor, aplicarea modelelor de evaluare și gestionarea informațiilor cadastrale.

Rezultatele evaluării masive sunt utilizate de:

- *Ministerul Finanțelor*, prin intermediul Serviciului Fiscal de Stat, pentru stabilirea bazei impozabile;
- *Autoritățile administrației publice locale*, pentru administrarea impozitelor pe bunurile imobile la nivel local.

Această distribuție instituțională asigură separarea funcțiilor de reglementare, implementare și utilizare a rezultatelor, contribuind la eficiența și credibilitatea sistemului.

Principii și concepte metodologice ale evaluării masive

Evaluarea masivă poate fi definită ca un mecanism organizat de estimare a valorii bunurilor imobile pentru un număr extins de proprietăți, realizat la o dată de referință, prin utilizarea unor modele statistice și econometrice aplicate unitar, fiind reglementată de art. 7 din Legea nr. 989/2002 [2]. În contrast cu evaluarea individuală, care presupune analiza detaliată a unui bun imobil distinct, evaluarea masivă operează la nivel agregat, urmărind identificarea relațiilor generale dintre valoare și factorii determinanți.

Scopul principal al evaluării masive constă în stabilirea valorilor utilizate, în mod preponderent, pentru determinarea bazei impozabile a bunurilor imobile, rezultatele fiind aplicabile pentru o anumită perioadă între două cicluri de evaluare. Astfel, evaluarea masivă are un rol esențial în asigurarea unei impozitări echitabile și uniforme, contribuind la funcționarea eficientă a sistemului fiscal și cadastral.

Procesul de evaluare masivă este fundamentat pe un set de principii esențiale, printre care se evidențiază:

- aplicarea consecventă a acelorași metode pentru bunuri comparabile, în vederea asigurării tratamentului fiscal echitabil;
- utilizarea datelor de piață și a tehnicilor statistice pentru limitarea intervenției subiective;
- asigurarea transparenței metodologice, prin posibilitatea verificării modului de determinare a valorilor.

Un element central al evaluării masive îl constituie modelul de evaluare, care descrie relația dintre valoarea bunului imobil și factorii care o influențează. Conform cadrului metodologic, modelul se elaborează în baza analizei datelor de piață și reflectă influența factorilor valorici asupra valorii de piață.

Modelele de evaluare sunt dezvoltate distinct pentru fiecare tip și subtip de bunuri imobile și pot fi construite utilizând una dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață (cu prioritate), abordarea prin venit sau abordarea prin cost [2, 6]. Procesul de elaborare a modelului presupune două etape principale:

1. specificarea modelului, care constă în identificarea factorilor valorici relevanți în baza analizei de piață;
2. estimarea parametrilor, care implică determinarea coeficienților ce exprimă contribuția fiecărui factor la valoarea bunului, prin aplicarea metodelor de analiză statistică [4].

Pentru a asigura robustețea și aplicabilitatea acestora, modelele de evaluare trebuie să respecte o serie de cerințe esențiale: să fie fundamentate pe indicatori statistici relevanți, să fie

interpretabile și bazate pe caracteristici măsurabile, să reflecte realitatea pieței și să fie eficiente din punct de vedere economic, prevederi care se conțin și în Standardele internaționale de evaluare masivă publicate de Organizația Internațională a Ofițerilor în Evaluare, IAAO (International Association of Assessing Officers) [6, 7]. În același timp, aceste modele sunt aprobate de autoritatea competentă și pot fi actualizate doar în cadrul proceselor de reevaluare generală.

În concluzie, evaluarea masivă se diferențiază fundamental de evaluarea individuală prin scop, obiect și metodologie, fiind orientată spre modelare statistică și aplicare uniformă, în timp ce evaluarea individuală rămâne necesară pentru estimări punctuale și detaliate [2].

Procesul național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile

Procesul național de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile reprezintă un mecanism complex și etapizat, orientat spre actualizarea valorilor cadastrale la nivel național, în concordanță cu evoluțiile pieței imobiliare și cu necesitatea asigurării unei baze fiscale echitabile.

Evaluarea masivă vizează stabilirea pentru prima dată a valorilor bunurilor imobile neevaluate anterior, în timp ce reevaluarea presupune actualizarea valorilor determinate în perioadele anterioare, astfel încât acestea să reflecte realitățile economice actuale și nivelul de dezvoltare al localităților.

Etapile procesului de evaluare și reevaluare masivă

Implementarea evaluării și reevaluării masive presupune parcurgerea unui proces etapizat, în care fiecare componentă contribuie la asigurarea consistenței și credibilității rezultatelor. Aceste activități includ:

- **Lucrări pregătitoare** – presupun formarea grupurilor de bunuri similare și selectarea bunurilor etalon, în vederea asigurării comparabilității;
- **Colectarea datelor de piață** – se analizează tranzacțiile reale de vânzare-cumpărare și chiriile, care reflectă comportamentul pieței;
- **Elaborarea modelului de evaluare** – sunt identificați factorii valorici și se construiește modelul pe baza abordărilor consacrate (prioritar abordarea prin piață);
- **Colectarea datelor despre bunuri** – organele cadastrale colectează și actualizează caracteristicile tehnice și economice ale fiecărui imobil;
- **Calcularea valorilor** – se aplică modelele aprobate pentru determinarea valorilor estimate;
- **Publicarea și validarea rezultatelor** – valorile sunt publicate pentru consultare publică, corectate dacă este necesar și ulterior validate;
- **Înregistrarea și utilizarea rezultatelor** – valorile finale sunt înscrise în Registrul bunurilor imobile și transmise Serviciului Fiscal de Stat pentru impozitare [4].

Acest proces evidențiază faptul că evaluarea masivă nu reprezintă un mecanism automat, ci un lanț riguros de activități fundamentate pe date de piață, modelare statistică, verificare și transparență. Deși procesul este riguros structurat, eficiența acestuia depinde în mod direct de calitatea datelor de piață și de capacitatea instituțională de actualizare continuă a informațiilor, ceea ce constituie una dintre principalele provocări ale sistemelor de evaluare masivă.

Un element inovator, relativ recent consolidat în cadrul acestui mecanism, îl constituie consultarea publică a rezultatelor intermediare ale evaluării și reevaluării bunurilor imobile. Aceasta oferă proprietarilor posibilitatea de a verifica datele și valorile estimate aferente bunurilor deținute și de a semnală eventualele neconcordanțe [2, 5].

Totodată, cadrul normativ instituie un mecanism formal de examinare și soluționare a contestațiilor depuse în perioada consultărilor publice, contribuind la sporirea transparenței, corectitudinii și credibilității procesului de evaluare masivă.

Modele de evaluare și factori determinanți ai valorii

Modelele utilizate în evaluarea masivă se bazează pe tehnici de analiză statistică și econometrică, fiind concepute pentru a evidenția relația dintre valoarea bunurilor imobile și factorii care o influențează, în condiții de aplicare uniformă la nivelul întregului fond imobiliar

analizat. Acestea permit determinarea valorilor pentru un număr mare de bunuri imobile, asigurând consistența, comparabilitatea și uniformitatea rezultatelor.

Principalii factori valorici integrați în modele includ:

- Amplasarea și zona valorică – fiecare localitate este divizată în zone valorice în funcție de atractivitate, accesibilitate și infrastructură;
- Caracteristicile tehnice – suprafața, materialele de construcție, vârsta construcțiilor, starea tehnică, gradul de finisare, etc.;
- Utilitățile – existența rețelelor de apă, gaz, electricitate, canalizare;
- Infrastructura și nivelul de dezvoltare al localității, în special drumuri, servicii publice, facilități;
- Caracteristici specifice categoriei de bun – etaj, tipul construcției, modul de utilizare, bonitatea solului (pentru terenuri agricole) etc.

Modelele sunt elaborate distinct pentru fiecare categorie de bunuri imobile, utilizând variabile relevante pentru tipul respectiv, ceea ce asigură acuratețea și relevanța valorilor estimate.

În prezent, în Republica Moldova sunt dezvoltate și aplicate 7 modele de evaluare, corespunzătoare principalelor categorii de bunuri imobile, după cum urmează:

- Model de evaluare al apartamentelor din blocurile locative amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din mun. Chișinău și Bălți [9];
- Model de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți [10];
- Model de evaluare a apartamentelor în case de locuit (apartamente la sol) amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării [11];
- Model de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți [12];
- Model de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate în toate localitățile Republicii Moldova [13];
- Model de evaluare a garajelor amplasate în toate localitățile Republicii Moldova [14];
- Model de evaluare a terenurilor fără construcții cu modul de folosință „agricol” și „grădină” amplasate în toate localitățile Republicii Moldova [15].

Elementul inovator care asigură transparență pentru proprietari este faptul că modelele de evaluare sunt publicate și accesibile pentru a fi examinate. Modele de evaluare elaborate în perioada anilor 2004-2011 nu au fost publicate în Monitorul Oficial.

Tab. 1 prezintă în mod detaliat factorii valorici utilizați în cadrul fiecărui model de evaluare, evidențiind diferențierea variabilelor în funcție de tipul bunului imobil. Astfel, pentru bunurile rezidențiale sunt relevante variabile precum suprafața, vârsta, materialele de construcție și dotările, în timp ce pentru terenuri agricole intervin factori specifici precum bonitatea solului, configurația terenului și accesibilitatea.

Tabelul 1

Factorii valorici utilizați în modelele de evaluare masivă a bunurilor imobile

Model de evaluare	Obiect al evaluării sau reevaluării masive	Factori valorici	
Apartamente din blocuri locative din localitățile urbane și rurale din mun. Chișinău și Bălți	Apartament din bloc locativ	Suprafața totală	Bloc sanitar individual
		Vârsta efectivă	Starea blocului
		Nivel (etaj)	Tipul încăperii izolate
		Gaze naturale / plită electrică	Amplasarea în zonă valorică din cadrul localității
		Materialul pereților	Localitatea
Case de locuit individuale din	Teren liber și teren aferent	Suprafața	Drumul de acces
		Rețea de gazoduct	Localitatea

Model de evaluare	Obiect al evaluării sau reevaluării masive	Factori valorici	
localitățile urbane și rurale din mun. Chișinău și Bălți		Rețea de apeduct	Zona valorică
		Rețea de canalizare	
	Casa de locuit individuală (construcție principală)	Suprafața exterioară	Finisajul exterior
		Vârsta cronologică	Stilul arhitectonic
		Existența a 2 sau mai multe construcții principale pe teren	Starea tehnică
		Subsol și / sau demisol	Gradul de finalizare
		Mansarda	Rețea de gazoduct
		Garaj încorporat	Rețea de apeduct
		Saună	Rețea de canalizare
		Materialul pereților	Drumul de acces
		Materialul acoperișului	Localitatea
		Materialul ferestrelor	Zona valorică
		Tipul construcției	
	Construcție accesorie	Suprafața exterioară	Rețea de apeduct
		Vârsta cronologică	Rețea de canalizare
		Materialul pereților	Drumul de acces
		Starea tehnică	Localitatea
		Utilizarea construcției	Zona valorică
		Rețea de gazoduct	
Apartamente în case de locuit din toate localitățile (apartamente la sol)	Apartamente în case de locuit din localitățile urbane	Suprafața interioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apă / canalizare
		Bloc sanitar	Localitatea
		Tipul de încălzire	Zona valorică
		Starea obiectului	
	Apartamente în case de locuit din localitățile rurale ale mun. Chișinău și Bălți	Suprafața interioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apă / canalizare
		Tipul de încălzire	Localitatea
		Starea obiectului	Zona valorică
	Apartamente în case de locuit rurale cu excepția localităților rurale din mun. Chișinău și Bălți	Suprafața interioară	Gazoduct
		Vârsta cronologică	Apă / canalizare
		Materialul pereților	Localitatea
		Starea obiectului	Zona valorică
		Drumul de acces	
	Teren aferent	Suprafața	Drumul de acces
		Rețea de gazoduct	Localitatea
		Rețea de apeduct	Zona valorică
		Rețea de canalizare	
Terenuri agricole din toate localitățile	Terenuri fără construcții cu modul de folosință „agricol” și „grădină”	Suprafața	Distanța până la drum cu înveliș rigid
		Bonitatea solului	Distanța până la sursa de apă
		Configurația (dimensiunile)	Zona valorică a terenurilor cu modul de folosință „agricol”
		Panta obiectului evaluării	Zona valorică a terenurilor cu modul de folosință „grădină”
		Distanța până la marginea localității	
Case de locuit din localitățile rurale cu excepția localităților rurale	Terenul destinat pentru construcția casei de locuit sau teren aferent casei individuale de locuit	Suprafața exterioară	Apeduct
		Drumul de acces	Canalizare
		Gazoduct	Localitatea/zona valorică

Model de evaluare	Obiect al evaluării sau reevaluării masive	Factori valorici	
din mun. Chișinău și Bălți	Casa de locuit individuală	Suprafața exterioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apeduct
		Starea tehnică	Canalizare
		Gradul de finalizare	Localitatea/zona valorică
	Construcție accesorie	Suprafața exterioară	Drumul de acces
		Vârsta cronologică	Gazoduct
		Materialul pereților	Apeduct
		Starea tehnică	Canalizare
		Mod de utilizare a construcției	Localitatea/zona valorică

Prin urmare, structurarea modelelor pe categorii de bunuri și utilizarea unor factori valorici adecvați permit captarea particularităților pieței imobiliare și asigură fundamentarea obiectivă a valorilor estimate.

Consultări publice și mecanisme de examinare a contestațiilor

Consultarea publică reprezintă o etapă esențială a procesului de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile, având rolul de a asigura transparența, corectitudinea și validarea rezultatelor înainte de aprobarea finală a valorilor estimate.

În cadrul acestei etape, rezultatele intermediare ale evaluării sunt publicate pe platforma digitală dedicată - <https://geodata.gov.md/>, oferind proprietarilor posibilitatea de a accesa informațiile aferente bunurilor deținute, inclusiv valorile estimate și factorii valorici utilizați în model. Totodată, consultarea publică permite identificarea și corectarea eventualelor neconcordanțe privind caracteristicile tehnice ale bunurilor sau aplicarea modelelor de evaluare, înainte de finalizarea procesului [5].

Mecanismul de contestare instituit în această etapă permite depunerea contestațiilor într-un termen de până la **90 de zile** de la comunicarea valorilor, prin multiple canale (online, e-mail, poștă sau direct la organele cadastrale teritoriale), facilitând accesul larg al proprietarilor la acest instrument [2, 5].

Analiza datelor privind contestațiile depuse în perioada consultărilor publice relevă un nivel ridicat de implicare din partea cetățenilor și oferă o perspectivă relevantă asupra calității datelor și a percepției publice asupra procesului. Astfel, potrivit datelor disponibile, până la data de **26 februarie 2026** au fost înregistrate aprox. **2.900 de contestații**, dintre care o parte semnificativă a fost deja examinată, iar restul se află în curs de procesare [16].

Structura contestațiilor evidențiază trei categorii principale:

- aprox. 54,8% vizează caracteristicile tehnice ale bunurilor imobile (diferențe privind suprafața, dotările edilitare, starea tehnică etc.);
- circa 41,8% se referă la componentele modelului de evaluare (zona valorică, datele de piață, coeficienții aplicați);
- aprox. 3,4% privesc încadrarea bunului într-o anumită categorie sau subcategorie [5, 16].

Această structură confirmă faptul că majoritatea contestațiilor nu vizează direct valoarea estimată, ci datele de intrare și parametrii modelului, ceea ce subliniază importanța calității informațiilor cadastrale și relevanța metodologiei utilizate.

Din perspectiva tipului de bun imobil, contestațiile sunt concentrate preponderent asupra bunurilor rezidențiale, în special:

- apartamentele – aprox. 49,0%;
- casele din mediul urban – circa 23,5%;
- casele din mediul rural – aprox. 12,7% [16].

Această distribuție reflectă atât ponderea acestor bunuri în structura fondului imobiliar, cât și impactul direct al valorilor estimate asupra obligațiilor fiscale ale proprietarilor. Rezultatele analizate sugerează că percepția publică asupra procesului este influențată în principal de corectitudinea datelor de intrare, mai degrabă decât de rezultatul final al evaluării, ceea ce confirmă importanța calității bazelor de date cadastrale.

Un element relevant îl constituie gradul ridicat de digitalizare a procesului, aprox. 87% dintre contestații fiind depuse online, prin intermediul platformei tematice, ceea ce demonstrează accesibilitatea și eficiența instrumentelor digitale utilizate [16].

Examinarea contestațiilor este realizată de către organele cadastrale teritoriale, în conformitate cu cadrul normativ aplicabil, iar termenul de soluționare este de până la 30 de zile de la data depunerii. În același timp, contestațiile complexe pot fi supuse unei analize suplimentare la nivel central, pentru a asigura uniformitatea aplicării metodologiei.

În concluzie, consultarea publică și mecanismul de examinare a contestațiilor reprezintă un instrument esențial de validare a rezultatelor evaluării și reevaluării, care determină:

- sporirea transparenței procesului;
- îmbunătățirea calității datelor cadastrale;
- consolidarea încrederii publice;
- reducerea riscului de erori sistemice.

Prin implicarea directă a proprietarilor, procesul capătă un caracter participativ, diferențiindu-se de abordările tradiționale și consolidând fundamentarea obiectivă a valorilor estimate.

Eficiența procesului de evaluare masivă este condiționată în mod direct de calitatea și actualitatea datelor utilizate, precum și de capacitatea instituțională de a asigura actualizarea continuă a acestora. În absența unor baze de date complete și corecte, există riscul apariției unor distorsiuni în estimarea valorilor, ceea ce poate afecta atât echitatea fiscală, cât și credibilitatea sistemului.

Implicații economice și fiscale ale evaluării masive

Implementarea procesului de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile generează implicații semnificative la nivel economic, fiscal, instituțional și social, reflectând rolul acestuia în modernizarea sistemului cadastral și în consolidarea bazei fiscale.

Din perspectivă fiscală, evaluarea masivă contribuie la creșterea echității impozitării, prin alinierea valorilor impozabile la realitățile pieței imobiliare, precum și la redistribuirea echilibrată a sarcinii fiscale, astfel încât bunurile similare să fie impozitate proporțional. Totodată, procesul favorizează stabilitatea și predictibilitatea veniturilor bugetare, în special la nivel local.

La nivel instituțional, evaluarea masivă conduce la consolidarea sistemului cadastral, prin actualizarea bazei de date privind bunurile imobile și prin creșterea capacității administrative a instituțiilor implicate. Din perspectivă socială, aceasta determină un nivel mai ridicat de transparență instituțională.

În același timp, procesul generează atât beneficii structurale, cât și riscuri operaționale care trebuie gestionate în mod sistemic. Printre beneficii se numără fundamentarea valorilor pe date de piață și îmbunătățirea calității informațiilor cadastrale. Printre provocări se regăsesc necesitatea asigurării calității datelor, acceptarea publică și capacitatea instituțională de actualizare continuă.

Analiza evoluției valorilor imobile

Rezultatele evaluării masive evidențiază variații semnificative ale valorilor estimate, determinate de amplasare, caracteristici tehnice și nivelul de dezvoltare al localităților.

Așa cum se observă în Tab. 2, valorile imobilelor analizate (apartamente) au crescut semnificativ între anii 2004 și 2022. Raportul dintre valorile actualizate și cele inițiale variază între 2,82 și 3,11, ceea ce indică o majorare de aproximativ trei ori.

Această evoluție confirmă:

- dinamica ascendentă a pieței imobiliare;
- necesitatea actualizării valorilor cadastrale pentru reflectarea realităților economice.

Analiza impactului asupra impozitării

Tab. 2 permite compararea a trei scenarii fiscale distincte:

- impozit calculat la valoarea din 2004;
- impozit calculat la valoarea actualizată (2022) cu cota minimă (0,05%);
- impozit calculat la valoarea actualizată (2022) cu cota concretă (0,185%).

Analiza comparativă a datelor din tabel evidențiază următoarele:

- Aplicarea valorilor actualizate cu cota minimă conduce la impozite comparabile sau chiar mai mici decât cele calculate anterior (ex.: 687 lei → 555 lei).
- Aplicarea cotei concrete la valorile actualizate generează o creștere semnificativă a impozitului (aprox. de 3 ori).

Rezultatele evidențiază faptul că efectul fiscal al reevaluării este condiționat preponderent de nivelul cotei de impozitare, și nu exclusiv de actualizarea valorilor cadastrale.

Tabelul 2

Impactul actualizării valorilor asupra impozitului

Nr. d/o	Adresa	Valoarea estimată inițială, anul 2004	Valoarea estimată actualizată, anul 2022	Raportul: VE(2022) / VE(2004)	Cota de impozitare minimă	Cota concretă a impozitului anul 2025	Suma impozitului conform cotei concrete aplicată la VE(2004), LEI	Suma impozitului conform cotei minime aplicată la VE(2022), LEI	Suma impozitului conform cotei concrete aplicată la VE(2022), LEI
Categoria de bunuri imobile - apartamente									
1	mun. Chișinău, sector Buiucani, str. Suceava	371 554	1 109 123	2,99	0,05%	0,185%	687	555	2 052
2	mun. Chișinău, sector Ciocana Nouă, str. Igor Vieru	359 165	1 027 491	2,86	0,05%	0,185%	664	514	1 901
3	mun. Chișinău, sector Rîșcani, bd. Moscovei	395 590	1 117 205	2,82	0,05%	0,185%	732	559	2 067
4	mun. Chișinău, sector Centru, str. Ismail	342 954	1 065 363	3,11	0,05%	0,185%	634	533	1 971

Interpretarea rezultatelor și implicații de politică fiscală

Datele din Tab. 2 evidențiază un aspect esențial: în toate cazurile analizate, impozitul calculat la valoarea actualizată (2022) cu cota minimă este mai mic decât impozitul calculat anterior în baza valorilor din 2004 și a cotei concrete.

Această constatare evidențiază necesitatea corelării reformelor cadastrale cu politici fiscale adaptative, capabile să asigure echilibrul între sustenabilitatea veniturilor publice și suportabilitatea fiscală.

În acest context, rolul autorităților administrației publice locale devine esențial. Prin stabilirea și ajustarea cotelor de impozitare, acestea pot:

- asigura o tranziție graduală către noile valori cadastrale;

- evita șocurile fiscale pentru populație;
- menține suportabilitatea fiscală pentru cetățeni.

O abordare recomandată este:

- aplicarea inițială a unor cote apropiate de nivelul minim;
- ajustarea graduală a acestora pe parcursul mai multor ani.

Concluzii

Procesul de evaluare și reevaluare masivă a bunurilor imobile se conturează ca un instrument fundamental pentru modernizarea sistemului cadastral și pentru consolidarea unei baze fiscale echitabile, bazate pe valori apropiate de realitatea pieței. Actualizarea valorilor cadastrale contribuie la sporirea transparenței, la îmbunătățirea calității informațiilor și la fundamentarea deciziilor economice și fiscale pe date actuale, susținând totodată eficiența administrării publice și predictibilitatea veniturilor bugetare.

Analiza empirică demonstrează că majorarea valorilor imobile nu implică automat o creștere a sarcinii fiscale, întrucât nivelul impozitului este influențat în mod decisiv de cota de impozitare aplicată. În condițiile utilizării cotei minime, impozitul aferent valorilor actualizate poate fi comparabil sau chiar inferior celui calculat anterior, ceea ce confirmă necesitatea corelării procesului de evaluare cu mecanisme fiscale adecvate.

În acest cadru, autoritățile administrației publice locale au un rol determinant în asigurarea unei tranziții echilibrate către noile valori cadastrale, prin stabilirea și ajustarea graduală a cotelor de impozitare. O astfel de abordare permite menținerea suportabilității fiscale pentru cetățeni, evitarea șocurilor fiscale și implementarea treptată a unui sistem de impozitare sustenabil, echitabil și acceptat social, contribuind la dezvoltarea economică și la buna guvernare.

Referințe

1. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului despre unele măsuri privind crearea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1030 din 12.10.1998. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 22.10.1998, nr. 96, art. 996. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=83152&lang=ro#
2. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Lege cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989 din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 16.07.2002, nr. 102, art. 773. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=144621&lang=ro#
3. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Codul Fiscal al Republicii Moldova: nr. 1163 din 24.04.1997. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 18.09.1997, nr. 62, art. 522. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=153671&lang=ro
4. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 827 din 18.11.2020. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 27.11.2020, nr. 313-317, art. 990. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151130&lang=ro#
5. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului pentru aprobarea Regulamentului cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 799 din 27.11.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 12.12.2024, nr. 516-518, art. 932. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=151134&lang=ro#
6. INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS (IAAO). Standard on mass appraisal of real property [online]. Kansas City: IAAO, 2017. Disponibil: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/Standard_on_Mass_Appraisal.pdf
7. INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS (IAAO). Standard on ratio studies [online]. Kansas City: IAAO, 2013. Disponibil: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/Standard_on_Ratio_Studies.pdf
8. INTERNATIONAL ASSOCIATION OF ASSESSING OFFICERS (IAAO). Exposure Draft of the Standard on Ratio Studies [online]. Kansas City: IAAO, 2025. Disponibil: https://www.iaao.org/wp-content/uploads/2025_Ratio_Studies_Exposure_Draft.pdf
9. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU (ARFC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare al apartamentelor din blocurile locative amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din mun. Chișinău și Bălți în scopul impozitării: nr. 39 din 17.05.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 20.06.2023, nr. 200-203, art. 590. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=137488&lang=ro



*Simpozionul științifico-practic „Evaluare și dezvoltare imobiliară durabilă: realizări și perspective”, ediția a II-a
Chișinău, 24 Aprilie, 2026*



10. AGENȚIA RELAȚII FUNCiare ȘI CADASTRU (ARFC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile urbane ale Republicii Moldova și localitățile rurale din municipiile Chișinău și Bălți în scopul impozitării: nr. 91 din 19.12.2023. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 05.01.2024, nr. 1-4, art. 1. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=152301&lang=ro#
11. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a apartamentelor în case de locuit amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării: nr. 53 din 10.05.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 21.05.2024, nr. 216-218, art. 397. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=143311&lang=ro
12. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a caselor de locuit amplasate în localitățile rurale ale Republicii Moldova, cu excepția localităților rurale din municipiile Chișinău și Bălți, în scopul impozitării: nr. 60 din 31.05.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 12.06.2024, nr. 247-250, art. 438. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=143543&lang=ro
13. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin cu privire la aprobarea modelului de evaluare a loturilor pomicole, cu sau fără căsuțe de vacanță din cadrul întovărășirilor pomicole amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării: nr. 49 din 26.05.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 05.06.2025, nr. 297-300, art. 412. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=148785&lang=ro
14. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin cu privire la aprobarea modelului de evaluare a garajelor individuale (cu excepția celor amplasate pe terenuri aferente caselor de locuit, caselor de vacanță), a garajelor din cooperative de construcții ale garajelor (CCG) sau asociațiilor proprietarilor de garaje (APG), a garajelor și locurilor de parcare situate în blocuri locative, amplasate în toate localitățile Republicii Moldova, în scopul impozitării: nr. 77 din 25.08.2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 30.08.2025, nr. 456-458, art. 755. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=150465&lang=ro
15. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). Ordin privind aprobarea modelului de evaluare a terenurilor fără construcții cu modul de folosință „agricol” și „grădină” amplasate în toate localitățile Republicii Moldova în scopul impozitării: nr. 59 din 31.05.2024. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 12.06.2024, nr. 247-250, art. 437. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=143542&lang=ro
16. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU (AGCC). O lună de consultări: ce semnaleză cetățenii despre evaluarea bunurilor imobile [online]. Noutăți, 2026. Disponibil: <https://agcc.gov.md/content/o-luna-de-consultari-ce-semnaleaza-cetatenii-despre-evaluarea-bunurilor-imobile>