



## IMPLEMENTAREA STANDARDELOR INTERNAȚIONALE DE EVALUARE (IVS 2025) ÎN REPUBLICA MOLDOVA. ARMONIZAREA CADRULUI LEGISLATIV NAȚIONAL

Liliana JITARI<sup>1</sup>, Maria-Liliana MARIAN<sup>2</sup>

<sup>1</sup>asistentă universitară, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,  
[liliana.jitari@emi.utm.md](mailto:liliana.jitari@emi.utm.md)

<sup>2</sup>doctor, lectoră universitară, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,  
[marialiliana.marian@emi.utm.md](mailto:marialiliana.marian@emi.utm.md)

**Rezumat.** Globalizarea piețelor financiare și dezvoltarea pieței imobiliare, au determinat necesitatea aplicării unor standarde uniforme în activitatea de evaluare. În acest context, Standardele Internaționale de Evaluare – IVS 2025, reprezintă cadrul metodologic recunoscut la nivel global pentru efectuarea evaluărilor de bunuri și drepturi patrimoniale. Deși suntem în proces de implementare a Standardelor Internaționale de Evaluare, începând cu 1 iulie 2025, cadrul normativ național actual (precum Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 2002) necesită actualizări, pentru a se alinia complet la noile terminologii și metodologii internaționale. Armonizarea cadrului legislativ național cu standardele internaționale de evaluare, va contribui la creșterea transparenței, credibilității și competitivității pieței, facilitând integrarea Republicii Moldova în sistemul economic global. Respectarea Standardelor Internaționale de Evaluare nu este doar o actualizare tehnică, ci o transformare strategică menită să consolideze profesia de evaluator în Republica Moldova. Prin accentul pus pe transparență, calitate și adaptabilitate, aceste standarde pregătesc evaluatorii pentru provocările piețelor globale și pentru cerințele tot mai stringente ale utilizatorilor evaluărilor. Acest proces va consolida încrederea în evaluările realizate în țara noastră și va ridica prestigiul profesiei de evaluator.

**Cuvinte cheie:** credibilitate, transparență, bunuri imobile, evaluatori, piață imobiliară.

### Introducere

Articolul reprezintă o sinteză a procesului de integrare a Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2025, în Republica Moldova. Această reformă este o etapă importantă pentru alinierea practicilor de evaluare din Moldova la cerințele globale, reflectând modificările din piețele internaționale și solicitările tot mai complicate ale clienților.

Deși suntem în proces de implementare a Standardelor Internaționale de Evaluare, începând cu 1 iulie 2025, cadrul normativ național actual, precum Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18 aprilie 2002, necesită actualizări pentru a se alinia complet la noile terminologii și metodologii internaționale.

Armonizarea legislației naționale cu standardele de evaluare internaționale, va contribui la creșterea transparenței, credibilității și competitivității pieței imobiliare, facilitând includerea Republicii Moldova în relațiile economice globale. Începând cu această dată, evaluatorii din RM și-au ajustat conținutul rapoartelor de evaluare în corespundere cu noile practici internaționale. În activitatea practică însă, evaluatorii întâlnesc frecvent provocări privind perfectarea rapoartelor, având în vedere necesitatea adaptării prevederilor standardelor la contextul național. Procesul de implementare evidențiază importanța profesionalizării și uniformizării practicilor de evaluare.

### Evoluția reglementării activității de evaluare în Republica Moldova

În Republica Moldova, evoluția acestui domeniu, a fost dictată de transformările economice și instituționale care s-au desfășurat după proclamarea independenței în anul 1991. După acest eveniment, țara noastră a trecut printr-un proces complex de tranziție al economiei planificate înspre economia de piață. Ulterior a apărut necesitatea dezvoltării unei piețe imobiliare funcționale și, implicit, a activității de evaluare [1]. Evoluția reglementării activității de evaluare poate fi sintetizată în următoarele etape:

#### 1. Etapa inițială (anii 1990 – începutul anilor 2000)

După independență, în Republica Moldova s-a început procesul de reformare economică, privatizarea bunurilor imobile, formarea pieței imobiliare și crearea sistemului cadastral. În anul 1998 a fost creat sistemul cadastral modern prin Hotărârea Guvernului nr. 1030, fiind create oficiile cadastrale teritoriale. În decursul acestei perioade, evaluarea nu era reglementată, iar metodele de evaluare erau inspirate din practicile vechi din cadrul fostelelor BTI (birouri de inventariere tehnică) unde se aplica doar metoda cheltuielilor (abordarea prin cost). În această etapă a avut loc începerea procesului de privatizare a fondului locativ, crearea sistemului cadastral al bunurilor imobile și ca rezultat apariția primelor tranzacții imobiliare pe piața liberă [1].

Lipsa unui cadru normativ a condus la necesitatea reglementării activității de evaluare, în special pentru a asigura transparența și credibilitatea pieței. Necesitatea reglementării a devenit evidentă odată cu apariția tranzacțiilor imobiliare pentru care era necesară evaluarea bunurilor imobile. Și respectiv, pentru introducerea impozitării bunurilor imobile și dezvoltarea sectorului bancar (creditarea ipotecară).

Existența condițiilor juridice și organizatorice a dat posibilitatea de a se trece nemijlocit la implicarea obiectelor imobiliare în circuitul comercial. Apariția și dezvoltarea pieții imobiliare, a început să influențeze asupra unor momente cum ar fi:

- Formarea unei noi ideologii a antreprenorilor și a persoanelor fizice privind importanța dreptului de proprietate al bunurilor imobile;
- Perspectiva asupra locului și rolului pieții imobiliare în dezvoltarea relațiilor economiei de piață și accentuarea proprietății private;
- Necesitatea de includere în acest proces a băncilor comerciale, companiilor de asigurări și a altor instituții cu impact asupra funcționării pieții imobiliare [1].

Dezvoltarea cu succes a pieții imobiliare la fel, a economiei și a societății în întregime este influențată de activitatea de evaluare. Așa începe faza de tranziție către reglementare.

## **2. Apariția cadrului legal (2002–2004)**

Aceasta este etapa fundamentală pentru desfășurarea procesului de reglementare. În această perioadă au fost reglementate un șir de acte normative-cheie:

- Legea privind activitatea de evaluare, nr.989 din 18 aprilie 2002.
- Hotărârea Guvernului nr.958 din 04.08.2003, Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.
- Hotărârea Guvernului nr.1303 din 24.11.2004, Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.

Prevederile acestora au stabilit cadrul juridic, economic și organizațional al activității de evaluare, definirea obiectelor evaluării (inclusiv bunurile imobile și drepturile de proprietate), subiecții activității (evaluatori și întreprinderi de evaluare), obligativitatea licențierii și certificării evaluatorilor. Elementele importante introduse în rezultatul acestor reglementări au fost evaluarea individuală și evaluarea masivă (utilizată pentru impozitare), utilizarea bazei de date cadastrale a bunurilor imobile ca bază informațională și declararea raportului de evaluare ca document oficial.

Caracteristic acestei etape sunt introducerea profesiei de evaluator certificat, stabilirea principiilor evaluării, dezvoltarea metodelor de evaluare (cost, piață, venit) [2], stabilirea cadrului instituțional, apariția evaluării cu scop de impozitare. Este etapa de creare a sistemului normativ de bază. Această etapă a contribuit la profesionalizarea domeniului și la creșterea încrederii în serviciile de evaluare.

## **3. Dezvoltarea sistemului cadastral și evaluarea în masă (2004–2020)**

În perioada următoare, cadrul legislativ a fost extins și ajustat pentru a răspunde cerințelor pieței în dezvoltare. Printre principalele evoluții se numără modificarea și completarea Legii nr. 989/2002 și elaborarea Standardului Moldovean: termeni și definiții. Rapoartele de evaluare erau utilizate în tranzacții imobiliare, creditare ipotecară, raportări financiare și evaluări fiscale. Această perioadă se caracterizează prin eliminarea treptată a unor mecanisme administrative (de ex.

licențierea), orientarea spre auto reglementare profesională și creșterea rolului pieței și al concurenței. Se implementează evaluarea în masă a bunurilor imobile pentru impozitare. Se consolidează rolul instituțiilor:

- ✓ Agenția Relații Funciare și Cadastru (acum Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru);
- ✓ Î.S. „Cadastru” (creată în 2006).

Problemele identificate în această etapă erau nealiniere la standardele europene, metodologii depășite, lipsa datelor de piață transparente. Aceasta este etapa de extindere, dar cu limitări metodologice.

#### **4. Modernizarea cadrului fiscal și metodologic (2020–2024)**

Începând cu anul 2020, autoritățile au inițiat reforme menite să îmbunătățească calitatea și transparența activității de evaluare. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 introduce reguli noi pentru evaluarea în scopuri fiscale. Obiectivele principale erau apropierea valorilor cadastrale de valoarea de piață, creșterea echității fiscale, finalizarea sistemului de evaluare în masă. În 2024 se introduc mecanisme de monitorizare de stat a evaluatorilor, contestare a valorilor, aprobarea creării Registrului prețurilor bunurilor imobile. Etapa de aliniere la practici europene și digitalizare. Un obiectiv major îl reprezintă armonizarea cadrului național cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Totodată, se promovează:

- digitalizarea proceselor cadastrale;
- utilizarea modelelor statistice în evaluare;
- crearea sistemelor automatizate de evaluare în masă.

#### **5. Etapa modernă și alinierea la standarde internaționale (2025–prezent)**

Evoluția recentă a domeniului indică o orientare clară către modernizare și integrare internațională. Printre tendințele actuale se enumeră:

- aplicarea metodelor econometrice și a analizei de regresie;
- utilizarea bazelor de date extinse privind tranzacțiile imobiliare;
- dezvoltarea evaluării automate (AVM – Automated Valuation Models);
- creșterea cerințelor de formare profesională continuă.

De asemenea, este necesară actualizarea legislației pentru alinierea completă la IVS 2025, consolidarea instituțiilor de supraveghere și îmbunătățirea transparenței pieței imobiliare. Aceasta este cea mai avansată etapă, iar elementele noi sunt:

- Aprobarea standardelor internaționale de evaluare IVS 2025;
- Aprobarea Ghidului evaluarea bunurilor imobile în baza Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie Cartografie și Cadastru nr.59 din 24 iunie 2025, care a fost aliniat la noile standarde generale pentru active, dar păstrează și specificul nostru local, înlocuiește regulamentul provizoriu din 2003;
- Crearea Registrului prețurilor bunurilor imobile;
- Digitalizarea raportării: Prin Ordinul AGCC nr. 123/2025, s-a introdus instrucțiunea privind prezentarea dărilor de seamă digitale pentru rapoartele de evaluare, facilitând monitorizarea pieței de către stat;
- Evaluare masivă națională (2025–2026): milioane de bunuri reevaluate pentru impozitare.

În cadrul etapei de modernizare profundă și integrare europeană au fost aprobate mai multe schimbări la Hotărârea Guvernului nr. 827 din 2020, Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, pentru a specifica atribuțiile autorităților competente, efectuarea reevaluărilor, dar și metodologia, sursele datelor utilizate în procesul aprecierii valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. Prezentul regulament se va extinde cu încă un capitol, care va conține procesul evaluării speciale a bunurilor imobile cu scop de impozitare. În procesul evaluării speciale, oficiile cadastrale vor include în sistemul automatizat de evaluare, date cu privire la caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile nou formate, conform prevederilor operaționale interne stabilite de către Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile.



Toate informațiile necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și tehnice, elaborate de oficiile cadastrale, precum și de la deținătorii bunurilor imobile sau de la alți titulari de drepturi reale, de la serviciile autorităților administrației publice locale și de la instituții care în corespundere cu activitatea lor economică, posedă informația necesară pentru evaluare.

Tabelul 1

**Evoluția etapelor de a activității de evaluare**

Etapă	Perioada	Caracteristici principale
Inițială	1990–2002	formarea sistemului cadastral
Apariția cadrului legal	2002–2004	legea privind activitatea de evaluare, primele regulamente
Dezvoltare	2004–2020	evaluare în masă, sistem cadastral
Modernizare	2020–2024	reforme fiscale și digitalizare
Reformă actuală	2025–prezent	standarde internaționale, ghiduri noi

Evoluția reglementării activității de evaluare a bunurilor imobile în Republica Moldova reflectă procesul complex de tranziție economică și instituțională [1]. În prezent în Republica Moldova se desfășoară un proces activ de reformare a activității de evaluare, pentru a asigura transparența, credibilitatea și compatibilitatea acestuia cu practicile europene și internaționale.

### **Analiza implementării standardelor internaționale de evaluare IVS 2025 în Republica Moldova. Provocări noi în evaluare**

Tranziția către aprobarea standardelor internaționale de evaluare (IVS 2025) a fost fundamentată de necesitatea alinierii la cerințele investitorilor străini și la noile rigori de raportare. Implementarea IVS 2025 are o importanță mare asupra pieței imobiliare din Republica Moldova. Acestea vor crește credibilitatea evaluărilor. Aplicarea unor standarde internaționale vor reduce discrepanțele între evaluări și va crește încrederea investitorilor, băncilor și autorităților. La fel vor facilita accesul la finanțare. Evaluările standardizate vor contribui la stabilirea corectă a garanțiilor bancare și la reducerea riscurilor financiare.

Respectarea IVS 2025 va permite integrarea pieței imobiliare locale în circuitul investițional internațional și comparabilitatea valorilor. Piețele imobiliare și financiare evoluează rapid, iar evaluatorii trebuie să țină pasul cu noile schimbări economice și tehnologice.

Introducerea IVS 2025 a început prin aprobarea Ghidului: evaluarea bunurilor imobile în baza Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru nr. 59 din 24 iunie 2025. Acesta oferă suport evaluatorilor certificați, precum și înțelegere clară utilizatorilor rapoartelor de evaluare, în procesul aplicării cerințelor standardelor SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 233 Proprietatea în curs de construire. Ghidul detaliază aspectele metodologice și procedurale ale evaluării bunurilor imobile și a fost propus ca instrument complementar prevederilor Standardelor de evaluare a imobilelor IVS 2025 [3].

În baza Ghidului, tipologia și premisele valorii supuse evaluării, necesită a fi indicate în conținutul raportului de evaluare. Dacă este vorba de valoarea de piață, se va evidenția, în mod clar, valoarea de investiție sau un alt tip de valoare, conform prevederilor SEV 102 Tipuri ale valorii. De asemenea, este imperios necesar să fie indicată premisa valorii, de exemplu, cea mai bună utilizare, utilizarea existentă, utilizarea alternativă, vânzarea ordonată sau vânzarea forțată [3].

Factorii MSG (mediu, social, guvernantă) devin o componentă nouă în IVS 2025. Standardele introduc capitole pentru evaluarea unor active în proces de apariție, de dezvoltare precum sunt cele influențate de factorii MSG. Evaluatorii trebuie să cunoască legislația corespunzătoare și să analizeze influența acestor factori asupra valorii, în măsura în care pot fi

estimați. De exemplu, riscurile legate de schimbările climaterice, reglementările sociale care pot influența ratele de actualizare și abordările de evaluare. Factorii MSG sunt acum prevăzuți și în termenii de referință, dar și în conținutul SEV 104 Informații și date de intrare [4].

Referitor la uniformitatea și transparența, se prevede crearea unui set consecutiv de cerințe, valabile tuturor tipurilor de evaluări. Scepticismul profesional este o cerință de bază, evaluatorii fiind obligați să analizeze critic aproape toate informațiile utilizate. Verificarea calității procesului de evaluare constituie o procedură obligatorie, care este inclusă pentru a oferi obiectivitate și transparență. Antrenarea specialiștilor din exterior sau a prestatorilor de servicii trebuie convenită cu clientul și analizată serios, se recomandă estimarea competențelor acestora [4].

IVS 2025 subliniază importanța calității datelor, solicitând evaluatorilor să folosească informații corespunzătoare, veridice și bine analizate. Principiile selectării datelor sunt acuratețea, completitudinea, actualitatea și transparența, care trebuie cercetate aplicând raționamentul profesional. Absența datelor corespunzătoare conduce la nerespectarea și respectiv neconformitatea cu IVS. SEV cuprind cerințe obligatorii, care trebuie respectate pentru a se putea spune că o evaluare a fost efectuată în corespundere cu IVS [4].

Standardele internaționale pun accent și pe selectarea modelelor de evaluare selectate aplicând raționamentul profesional. Modelele trebuie să fie actuale, exacte și transparente, iar aplicarea acestora trebuie să fie clar argumentată. Atunci când constrângerile sau ajustările majore ale modelului nu pot fi suficient argumentate, evaluarea nu va fi considerată conformă cu IVS. La fel sunt incluse capitole noi privind date de intrare și documentare, accentuându-se influența factorilor MSG și pe separarea valorii totale între activele individuale.

Se solicită prezentarea răspunderii privind informația aplicată, de exemplu, caracteristicile tehnice ale proprietăților imobiliare, factorii MSG ș.a.. IVS 2025 introduce o nouă cerință cu privire la separarea valorii totale, precum și explicarea cauzelor care au generat diferențe între suma valorilor individuale a activelor și datoriilor. La fel există cerința ca analiza datelor, efectuată în evaluare să fie relevantă utilizării evaluării și tipului valorilor estimate, extinderea analizelor, credibilitatea informațiilor.

IVS 2025 concretizează, că dacă se verifică evaluarea, acei termeni de referință trebuie să indice dacă respectiva verificare reprezintă o verificare a valorii sau a procesului de evaluare. În unele situații, evaluatorului i se poate solicita efectuarea unei verificări a evaluării în scopul verificării conformității acesteia cu IVS. În aceste situații, evaluatorul trebuie să se conformeze atât la IVS, cât și la conținutul cadrului de verificare inclus în termenii de referință ai raportului de evaluare [4].

Proprietatea în curs de construire, SEV 233, conține metoda reziduală care prevede luarea în calcul a întârzierilor de proiect și probleme juridice, influența și analiza factorilor de risc, respectiv factorii MSG, probleme cu documentele.

Valorile necesare de estimat, trebuie să descrie premisele și cerințele de bază, care vor constitui drept bază a concluziilor finale. Este imperios necesar, ca tipul valorii să fie în corespundere cu termenii de referință și utilizarea desemnată a evaluării, deoarece tipul valorii poate sugera sau indica evaluatorului utilizarea abordărilor de evaluare, selectarea datelor inițiale, a ipotezelor și în final, rezultatul evaluării.

Analiza datelor realizată în cadrul procesului de evaluare, trebuie să fie conformă cu utilizarea desemnată a evaluării, precum și tipului valorii estimate. Apare necesitatea clarificării evaluării valorii de lichidare, metodele de apreciere a acestei valori. Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar putea fi obținută în cazul în care vânzarea activului are loc în situația procesului de lichidare, vânzătorul se vede constrâns să vândă până la o anumită dată [4].

Valoarea de lichidare poate fi estimată pentru două situații diferite:

- (a) vânzarea ordonată, în decursul unei perioade tipice pentru activitatea de marketing;
- (b) vânzarea forțată, în decursul unei perioade limitate pentru activitatea de marketing.

Explicarea situației ce va sta la baza determinării valorii de lichidare, ținând de responsabilitatea evaluatorului [4].

Elaborarea capitolului privind utilizarea abordării prin piață, trebuie să conțină elemente clare legate de informații și date de intrare, care ar trebui să fie aplicate în evaluare. Evaluatorul trebuie să selecteze vânzările comparabile din surse veridice și de încredere, de preferință din vânzările încheiate, care oferă dovezi mai sigure pentru evaluare decât ofertele.

Acest lucru presupune:

- prioritizarea prețurilor din tranzacții realizate deja și nu din oferte;
- utilizarea de preferință a unor informații cât mai actuale;
- argumentarea și justificarea mărimii ajustărilor.

Se accentuează tot mai frecvent despre comportamentul profesionist al evaluatorului, care trebuie să fie cât mai adecvat atunci când își construiește o profesie, o afacere, un prestigiu și care totodată, reflectă imaginea profesiei noastre în fața clienților și încrederea lor în rezultatele evaluării ca serviciu de utilitate publică. Totodată se mai adaugă și corespunderea cu standardele dar și scepticismul profesional. În glosar, acesta este definit drept o atitudine care implică o judecată analitică și o analiză critică a informațiilor abordate în procesul de evaluare [4].

Evaluatorul, atunci când întreprinde ceva trebuie să aplice un nivel adecvat de scepticism profesional, la toate etapele procesului evaluării. Se atenționează și asupra raționamentului profesionist al evaluatorului, iar acestui termen i s-a oferit o definiție acum și se face uz de el mai des în standarde. Raționamentul profesional, este definit ca și ”utilizarea cunoștințelor și experienței acumulate, precum și a judecății critice pentru a lua o decizie cât mai corectă”. Tot ceea ce ținând de acest concept, este deja redefinit, iar termenul semnificativ, va fi înțeles ca fiind orice aspect al evaluării care bazându-se pe raționamentul profesionist al evaluatorului, va avea o influență deosebită asupra concluziei finale privind valoarea, și care apare în SEV deseori în expresii precum, date de intrare semnificative, grad semnificativ de incertitudine, ajustări semnificative și importanță semnificativă [4].

Informații și date de intrare SEV 104 este standardul care conține modul de selecție și utilizare a tuturor informațiilor ce vor fi utilizate în procesul de evaluare, ca date de intrare. De asemenea există noțiunea de informații, care se referă la informații calitative și cantitative, ce stau la îndemâna evaluatorului și noțiunea de date de intrare, care constituie acele informații, ipoteze și ajustări considerate de evaluator a fi corespunzătoare și potrivite pentru un caz concret. Datele se colectează pentru a fi folosite în evaluare, în baza unui raționament profesionist al evaluatorului. Există diferențe între cei doi termeni, deoarece datele de intrare, ajustările și ipotezele, sunt obținute din informații și sunt utilizate în procesul de apreciere cantitativă a valorii.

Ca să poată fi folosite în conținutul raportului de evaluare, informațiile ar trebui să fie corespunzătoare, adică potrivite pentru activul sau datoria care este evaluată, termenii de referință ai evaluării, abordările de evaluare aplicate și modelul de evaluare. S-au constatat patru caracteristici de bază ale informațiilor corespunzătoare și anume: acuratețea lor, acest lucru înseamnă că informațiile sunt corecte, imparțiale și reflectă acele caracteristici pe a căror bază sunt concepute, au un caracter complet, adică multitudinea de informații sunt suficiente pentru descrierea caracteristicilor activelor sau datoriilor, actualitatea lor. Este cert că datele de intrare se referă și la condițiile pieței, la data evaluării, transparența lor, sursele informațiilor putând fi studiate până la punctul de plecare.

SEV 104 are o anexă care cuprinde informații despre factorii mediului ambiant, sociali și de guvernare (factorii MSG). Aceștia reprezintă principiile care determină împreună procesul de evaluare a influenței comportamentului etic, sustenabilității, performanței financiare și operaționale ale companiilor cărora le aparțin activele sau datoriile. Se recomandă, nu se impune luarea în calcul a acestora în procesul evaluării, în măsura în care aceste componente pot fi estimate și dacă sunt considerate importante de către un evaluator care se conduce de raționamentul său

profesional. Participanții profesioniști de pe piață, inclusiv evaluatorii, pentru a include cu succes factorii MSG în evaluări, vor avea nevoie de studii, opinii MSG recomandate de specialiștii din domeniu, care să fie compatibile între companii, timp și zone geografice [4].

Modelele de evaluare sunt considerate instrumentele și metode utilizate în cadrul evaluărilor imobiliarelor, pentru a putea estima valoarea de piață, de investiție și de lichidare, pe baza unor principii economice și a datelor de piață. Există însă diferențiere între un model de evaluare care constituie mecanismul prin care evaluatorul ajunge la valoarea, și metoda de evaluare, care stabilește direcția evaluării și reprezintă o tehnică specială folosită pentru estimarea unei valori. De exemplu, metoda abordării prin piață, are drept model de evaluare determinarea ajustărilor procentuale între obiectele comparabile. Se atenționează că, atunci când lipsește raționamentul profesionist al evaluatorului, nici un model sau metodă de evaluare, nu pot oferi o evaluare corespunzătoare cu IVS. La fel ca în cazul informațiilor, și modelele de evaluare trebuie să corespundă celor patru principii: acuratețe, adică să nu conțină erori și să funcționeze corespunzător obiectivelor evaluării, să fie complete, să abordeze toate caracteristicile activului sau datoriei care conduce la rezultatul valorii, să fie actuale, adică să reflecte situația pieței la data evaluării și să fie transparente. Toate persoanele care elaborează și se bazează în procesul evaluării pe un model de evaluare, trebuie să cunoască cum funcționează modelul de evaluare precum și extremele acestuia [4].

În ceea ce privește abordările prin piață și prin venit, se recomandă ca datele de intrare pentru evaluare să se încadreze în zona de mijloc. Adică prețurile de ofertă și prețurile reale din tranzacțiile realizate deja, să fie din spațiul cel mai probabil de obținut, iar componentele folosite în fluxurile de numerar actualizate să fie din același domeniu. Dacă evaluarea ia în calcul fluxurile de numerar oferite de client, acestea vor fi analizate în contextul pieței imobiliare. Totodată apare întrebarea, dacă veniturile sunt luate în considerație în mare parte din contractele de închiriere reale și sunt mai mari decât media pieței, le va da prioritate oare evaluatorul?

Utilizarea AI a contribuit la sporirea importanței raționamentului și a scepticismului profesional al evaluatorului. Acesta este un instrument și nu omite cerințele actuale de competență profesională și de a realiza evaluări credibile și bine argumentate. Fără a ține cont de instrumentele și informațiile folosite în procesul evaluării, evaluatorii rămân responsabili pentru credibilitatea, acuratețea și veridicitatea datelor de intrare, precum și pentru modalitatea de efectuare a analizelor și respectiv rezultatele finale ale evaluării.

Marea parte a expresiilor precum ar trebui au fost înlocuite cu trebuie, schimbând caracterul obligatoriu al conformității cu standardele, de exemplu în conținutul SEV 230. La capitolul îmbunătățirea datelor, evaluatorii trebuie să dea prioritate informațiilor observabile și să studieze riguros selectarea acestora. Este necesar ca rapoartele de evaluare să fie modificate în concordanță cu noile cerințe de documentare, iar în concluziile finale trebuie să fie incluși termenii de referință. Se introduce controlul calității iar introducerea unor sisteme stricte de verificare a procesului de evaluare este inevitabilă. Este necesară o atenție sporită la actualizarea procedurilor. În ceea ce privește transparența și obiectivitatea, evaluarea trebuie să fie transparentă și verificabilă, iar evaluatorul trebuie să respecte principiul independenței. Aplicarea judecății profesionale este esențială. Trebuie utilizate date de piață relevante și actuale [5]. Prin respectarea acestor prevederi vom obține:

- creșterea transparenței piețelor;
- comparabilitatea evaluărilor;
- credibilitatea evaluărilor în investiții și sistemul bancar.

Impactul principal asupra pieței imobiliare din Republica Moldova ar fi creșterea transparenței. Implementarea IVS va reduce riscul manipulării valorilor, iar evaluările corecte vor contribui la stabilitatea pieței și la atragerea investițiilor. Beneficiarii evaluărilor vor obține mai multă încredere în rezultatele finale ale evaluărilor [5].

### **Armonizarea legislației naționale cu standardele internaționale de evaluare**

Activitatea de evaluare a bunurilor imobile reprezintă un element fundamental al funcționării eficiente a pieței imobiliare și al sistemului financiar. În Republica Moldova, cadrul juridic principal al activității de evaluare este stabilit prin Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare, aprobată într-un context economic și instituțional diferit de cel actual.

Evoluțiile recente ale pieței imobiliare, globalizarea serviciilor financiare și necesitatea asigurării transparenței au determinat adoptarea și implementarea Standardelor Internaționale de Evaluare IVS 2025. Aceste standarde stabilesc principii uniforme privind evaluarea activelor, fiind aplicate la nivel global în raportarea financiară, garantarea creditelor și investiții.

După adoptarea și implementarea Standardelor de Evaluare Internaționale IVS 2025, armonizarea cadrului normativ național cu IVS 2025, devine o necesitate strategică, deoarece există discrepanțe evidente între prevederile Legii nr. 989 din 18.04.2002 și cerințele moderne ale standardelor internaționale.

Pentru alinierea completă al cadrului național legal la Standardele de Evaluare Internaționale IVS 2025, Legea nr. 989 din 18.04.2002 necesită o serie de actualizări conceptuale, metodologice și instituționale. În prezent, legea stabilește doar cerințe generale privind activitatea de evaluare.

Începând cu 1 iulie 2025, în Republica Moldova se aplică Standardele de Evaluare Internaționale IVS 2025, ceea ce creează o neconcordanță între lege și standardele aplicabile.

Principalele actualizări necesare sunt:

#### **1. Actualizarea cadrului conceptual (definiții și terminologie)**

Legea utilizează termeni învechiți sau incompleți. Este necesară introducerea și definirea conceptelor IVS:

- termenii de referință;
- utilizarea desemnată;
- utilizator desemnat;
- activ/datorie evaluate.

IVS 2025 impune un cadru conceptual unitar (SEV 100–102), care lipsește explicit din lege. Termenul scopul evaluării din Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989 din 18 aprilie 2002 este înlocuit cu utilizarea desemnată, reprezentând o descriere mai precisă a obiectului evaluării. Nu conține reglementarea termenilor de referință ai evaluării. IVS 2025 cere includerea obligatorie a scopului evaluării, utilizatorilor, ipotezelor și limitărilor [5]. Aceste cerințe sunt prevăzute de standarde, dar nu sunt integrate în lege.

Termenii de bază, atât ai evaluării, cât și ai verificării evaluării reprezintă termeni de referință în procesul evaluării. Aceștia includ activul sau datoria supuse evaluării, responsabilitățile părților implicate în evaluare și utilizarea desemnată a evaluării. Termenii de referință ai verificării evaluării prezintă termenii fundamentali cum ar fi componentele evaluării sau valorii supusă verificării. Clientul și evaluatorul trebuie să convină de comun acord asupra termenilor de referință ai evaluării, precum și asupra adecvării cu scopul evaluării sau al verificării evaluării conform utilizării desemnate. Termenii de referință sunt o cerință pentru toate evaluările și verificările de evaluări, necătînd la faptul că valorile sunt destinate pentru utilizarea internă sau externă. Dacă în opinia profesională a evaluatorului, termenii de referință ai evaluării sunt prea constrânși, atunci se consideră ca aceștia nu au drept rezultat o valoare care respectă IVS.

Clientul are responsabilitatea pentru asigurarea acurateței și completitudinii acestor tipuri de informații. Utilizatorul desemnat este partea, pe care clientul o include în termenii de referință ai evaluării ca fiind un utilizator al raportului de evaluare. Utilizarea desemnată constituie motivul sau scopul pentru care este efectuată evaluarea. Termenii de referință includ acum și referiri la factorii MSG și la utilizarea specialiștilor [5]. Termenii de referință ai evaluării trebuie să fie stabiliți și conveniți în scris între client și evaluator, la etapa inițială, înainte de elaborarea

raportului de evaluare. Toate modificările termenilor de referință ai evaluării până la finalizarea raportului de evaluare, trebuie informați și conveniți în scris.

În conformitate cu Legea privind activitatea de evaluare nr. 989 din 18.04.2002, drept bază pentru desfășurarea activității de evaluare, o constituie contractul de prestare a serviciilor de evaluare, semnat între beneficiar și întreprinderea de evaluare. În contractul de prestare a serviciilor de evaluare poate fi inclusă evaluarea unui obiect, a mai multor obiecte sau oferirea serviciilor de evaluare în decursul unei perioade de timp solicitată în cererea clientului [6]. Deci, Legea prevede obiect/obiecte și nu activ/active sau datorie/datorii.

Standardele destinate activelor, comparativ cu Standardele generale, includ cerințe suplimentare pentru categorii specifice de active și datorii.

În SEV 100 cadrul general al evaluării, standardele generale se aplică tuturor activelor și datoriilor și este baza pentru fiecare evaluare.

Conform prevederilor IVS 2025 activul reprezintă dreptul la un beneficiu economic. Pentru ca standardele să fie mai ușor respectate și pentru a exclude repetiția, termenii ca activ și active presupun, de regulă, elementele care pot reprezenta obiectul unei evaluări. Dacă standardul nu prevede altceva, se poate de subînțeles că acești termeni înseamnă activ, datorie, grup de active, grup de datorii sau grup de active și datorii [7].

O datorie este o obligație actuală de a o transfera în beneficiu economic. Aceasta are două caracteristici principale:

- (a) este o obligație actuală;
- (b) impune subiectului transferul sau furnizarea de beneficii economice către alte părți [7].

Noțiunea de activ cât și datorie lipsesc din legea privind activitatea de evaluare cât și în conținutul noului Ghid în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile, aprobat în baza Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, nr. 59 din 24 iunie 2025.

## **2. Introducerea verificării procesului evaluării, verificarea valorii și controlul calității**

Legea trebuie să conțină obligația revizuirii independente și standarde pentru control intern și extern. Reglementarea controlului calității și a verificării evaluării lipsește în lege, nu există mecanisme clare de verificare a evaluărilor. Solicitarea clientului și evaluatorului să convină asupra termenilor de referință ai evaluării sau ai verificării evaluării care sunt potriviți pentru utilizarea desemnată este prevăzută în SEV 101. Acestea sunt 2 cerințe minime de respectat în evaluare și în verificarea evaluării pentru termenii de referință ai evaluării prestabiliți inițial [7].

## **3. Consolidarea independenței și eticii evaluatorului necesită introducerea principiilor IVS:**

- independență;
- imparțialitate;
- competență profesională;
- reguli privind conflictele de interese.

În prezent, legea tratează limitat aceste aspecte.

## **4. Corelarea cu IFRS și sistemul financiar. IVS este strâns legat de raportarea financiară internațională**

Actualizările necesare țin de integrarea evaluării în scopurile:

- raportărilor financiare;
- garantării creditelor;
- utilizării valorii juste.

Introducerea cerințelor privind documentarea și raportarea standardizării rapoartelor de evaluare, cu argumentarea datelor și a ajustărilor și descrierea metodologiei, [7].

## **5. Digitalizarea și transparența procesului evaluării**

La etapa actuală sunt necesare introducerea registrelor electronice ale evaluărilor pentru a coopera cu registrul bunurilor imobile și bazele de date fiscale. Deja există tendințe de publicare a valorilor și acces online. Prin Ordinul AGCC nr. 123/2025, s-a introdus instrucțiunea privind

prezentarea dărilor de seamă digitale pentru rapoartele de evaluare, favorizând monitorizarea pieței serviciilor de evaluare de către stat.

#### 6. Reformarea cadrului instituțional necesită clarificarea rolului:

- autorităților de reglementare;
- organizațiilor profesionale obștești;
- introducerea certificării bazată pe competențe;
- educație continuă obligatorie.

Tabelul 2

Alinierea legislației naționale la IVS 2025

Domeniu	Situația actuală	Cerințe IVS 2025	Actualizare necesară
Terminologie	incompletă	standardizată	armonizare completă
Termeni de referință	lipsesc	obligatorii	introducere în lege
Raportare	generală	detaaliată	standardizare
Control calitate	slab reglementat	obligatoriu	mecanisme de audit
Metode moderne	limitate	modele avansate	recunoaștere legală
Etică	parțială	strictă	consolidare
Digitalizare	redușă	recomandată	integrare IT

#### Concluzii

Implementarea Standardelor de Evaluare Internaționale IVS 2025 în Republica Moldova reprezintă pași importanți în procesul de modernizare a meseriei de evaluator și pentru dezvoltarea pieței imobiliare. Standardele de Evaluare Internaționale IVS 2025 se bazează pe un set de principii esențiale:

- transparența și claritatea procesului evaluării imobilelor;
- folosirea datelor de piață relevante și verificabile;
- aplicarea raționamentului profesional;
- respectarea eticii și independenței evaluatorului [8].

Concordanța cadrului legislativ național în corespundere cu standardele de evaluare internaționale va contribui la creșterea transparenței, credibilității și competitivității pieței, facilitând integrarea Republicii Moldova în sistemul economic global. Procesul de implementare trebuie să conțină actualizarea legislației, dezvoltarea profesională a evaluatorilor și adoptarea unor instrumente moderne de analiză a pieței.

Prin accentuarea transparenței, calității și adaptabilității, aceste standarde pregătesc evaluatorii pentru noile provocări ale piețelor globale și pentru cerințele tot mai stringente ale utilizatorilor evaluărilor. Evaluatorii din Republica Moldova se familiarizează cu noile cerințe și sunt în proces de ajustare al conținutului raportului de evaluare. Acest proces în sine are rolul de a consolida încrederea în evaluările elaborate în țara noastră și la dezvoltarea pieței imobiliare în ansamblu.

Monitorizarea continuă a pieței imobiliare și reevaluarea garanțiilor imobiliare în baza contextului economic, contribuie la asigurarea riscurilor neprevăzute și garantează că împrumuturile rămân acoperite corespunzător, protejând astfel creditorii cât și debitorii. Țara noastră a inițiat procesul de armonizare a cadrului național în concordanță cu IVS 2025, în scopul creșterii calității evaluărilor și consolidării încrederii în rezultatele acestora.

**Mulțumiri.** Articolul a fost elaborat în cadrul proiectului de cercetare nr. 020408 - *Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European.*



### Referințe

1. GUȚU, D. Valorificarea bazelor sociologiei juridice în dezvoltarea sistemului cadastral al Republicii Moldova: Teorie, metodologie, metode, tehnici și rezultate ale investigațiilor (Monografie). Chișinău: CEP USM, 2012. 282 p. ISBN 978-9975-71-247-7. Disponibil: <https://usm.md/wp-content/uploads/2012/05/VALORIFICAREA.pdf>
2. REPUBLICA MOLDOVA. GUVERN. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile: nr. 958 din 04.08.2003. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 15.08.2003, nr. 177, art. 764.
3. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Ghid în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile: Ordinul nr. 59 din 24 iunie 2025.
4. CRIȘAN, S. Integrarea IVS 2024 în SEV 2025: O transformare importantă a standardelor de evaluare din România. În: Valoarea, oriunde este ea. 2025, nr. 46, pp. 13–17.
5. BENE, I. Concepte vechi și noi în standardele de evaluare a bunurilor 2025. În: Valoarea, oriunde este ea. 2025, nr. 46, pp. 30–33.
6. REPUBLICA MOLDOVA. PARLAMENT. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare: nr. 989-XV din 18.04.2002. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 16.07.2002, nr. 102, art. 773.
7. AGENȚIA GEODEZIEI, CARTOGRAFIEI ȘI CADASTRU A REPUBLICII MOLDOVA. Standardele de Evaluare a bunurilor, 2025: aprobate prin Ordinul nr. 21 din 27 februarie 2025. În: Monitorul Oficial al Republicii Moldova [online]. Disponibil: [https://www.legis.md/UserFiles/Image/RO/2025/mo%20108-110%20ro/an\\_21\\_md.pdf](https://www.legis.md/UserFiles/Image/RO/2025/mo%20108-110%20ro/an_21_md.pdf)
8. ALBU, S. Estimarea valorilor proprietăților imobiliare. Chișinău: Editura „Tehnica-UTM”, 2022, pp. 154–196. ISBN 978-9975-45-806-1. Disponibil: <https://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/20551/Estimare-valori-proprietati-imobiliare-Note-curs-DS.pdf?sequence=1>