



Metodologia de realizare a Serviciilor de evaluare a bunurilor imobile și mobile ale Î.S. „CFM”

Informații generale

Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova (CCI a RM) este cea mai mare asociație de business din Moldova, care reunește peste 1100 membri, întreprinderi mari, mici și mijlocii din toate ramurile economiei și este membră a Camerei de Comerț Internaționale (ICC) și Asociației Europene a Camerelor de Comerț (EUROCHAMBRES)

Sistemul CCI a RM cuprinde 10 filiale care acordă asistența necesară companiilor, persoanelor juridice și fizice, de pe întreg teritoriul țării.

Activitatea CCI a RM este reglementată prin Legea 393/1999 cu privire la Camera de Comerț și Industrie a RM ce confirmă statutul Camerei ca o organizație nonguvernamentală, autonomă și independentă, care reprezintă interesele în ansamblu ale întreprinzătorilor din Republica Moldova.

Conform Legii Nr. 393/1999 cu privire la Camera de Comerț și Industrie, CCI a RM îndeplinește următoarele funcții de bază: 1. Identifică parteneri în cooperarea economică și contribuie la stabilirea relațiilor economice externe; 2. ține și publică registrul comercial nestatal al membrilor săi; 3. prezintă autorităților administrației publice propuneri privind îmbunătățirea condițiilor economice și de drept ale activității de întreprinzător; 4. efectuează expertize independente ale proiectelor de acte normative privind problemele economiei, relațiilor economice externe și impozitării; 5. reprezintă interesele membrilor săi în relațiile cu autoritățile administrației publice, camerele de comerț și industrie străine și cu alte organisme internaționale; 6. eliberează certificate de origine a mărfurilor; 7. stabilește și confirmă evenimentele de forță majoră în relațiile dintre subiecții activității de întreprinzător; 8. **efectuează, din inițiativa persoanelor interesate, expertize în domeniul industriei și comerțului, exercită controlul calității și cantității mărfurilor, inclusiv a materiei prime și utilajului, prestează alte servicii specifice (evaluarea bunurilor imobile și mobile);** organizează expoziții, târguri, conferințe și alte acțiuni legate de activitatea membrilor săi în țară și în străinătate și exercită alte funcții

CCI a RM, în calitate de prestator al serviciilor de evaluare, va realiza evaluarea bunurilor imobile și mobile ale Î.S. „Calea Ferată din Moldova” în conformitate cu cerințele Caietului de sarcini aprobat la data de 20 februarie 2026, cu prevederile legislației în vigoare, cu Standardele Internaționale de Evaluare, cu Standardele Naționale de Evaluare, precum și cu normele deontologice aplicabile activității de evaluare. Metodologia propusă are drept scop asigurarea unei abordări unitare, documentate, verificabile și conforme pentru: evaluarea imobilizărilor corporale; evaluarea dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (clădiri); elaborarea rapoartelor de evaluare în forma, structura și termenul solicitat de Beneficiar. Serviciile vor fi prestate cu respectarea principiilor de independență, obiectivitate, confidențialitate, trasabilitate a informației și fundamentare suficientă a concluziilor de evaluare.

Obiectivul metodologiei

Prezenta metodologie stabilește modul de organizare și executare a serviciilor de evaluare, inclusiv: constituirea și coordonarea echipei de lucru; analiza documentelor și informațiilor furnizate de Beneficiar; planificarea și efectuarea inspecțiilor în teren; selectarea și aplicarea metodelor de evaluare adecvate; întocmirea, verificarea internă și transmiterea rapoartelor de evaluare; recepționarea serviciilor conform cerințelor contractuale

Principii de lucru

În procesul de prestare a serviciilor, CCI a RM va aplica următoarele principii:

legalitate și conformitate cu documentația de atribuire;

independență profesională a evaluatorilor;

delimitarea clară a surselor de informații și a ipotezelor utilizate;

inspecția obligatorie a bunurilor supuse evaluării;

aplicarea metodelor de evaluare adecvate naturii activului și disponibilității datelor de piață;

justificarea expresă a abordărilor aplicate și, după caz, a neaplicării anumitor abordări;

asigurarea coerenței concluziilor între constatările din teren,

documentele analizate și rezultatele evaluării;

respectarea termenelor și cerințelor de prezentare a livrabilelor.

Echipa de proiect și organizarea activității

CCI a RM va desemna o echipă de proiect formată din: coordonator de proiect; experți-evaluatori responsabili de bunuri imobile; experți-evaluatori responsabili de bunuri mobile; după caz, personal de suport pentru organizarea deplasărilor, centralizarea documentelor și procesarea informațiilor. În funcție de volumul bunurilor și de repartizarea teritorială a acestora, vor fi implicate persoane competente din cadrul aparatului

central al CCI a RM și, după necesitate, din cadrul filialelor teritoriale, astfel încât să fie asigurată acoperirea operativă a locațiilor indicate de Beneficiar. Coordonatorul de proiect va avea următoarele atribuții: planificarea activităților și aprobarea graficului de lucru; distribuirea responsabilităților în cadrul echipei; coordonarea comunicării cu Beneficiarul; monitorizarea respectării termenelor; consolidarea rezultatelor și supervizarea redactării raportului final. Echipa de proiect se va întruni periodic, inclusiv în ședințe operative săptămânale sau ori de câte ori va fi necesar, pentru coordonarea activităților, soluționarea aspectelor metodologice și asigurarea unui mod unitar de abordare

Activitățile planificate și metodologia

Activitate	Metodologie
Etapa I – inițierea și planificarea activității	La începutul misiunii va fi elaborat un plan de acțiuni / grafic de prestare a serviciilor, care va include: calendarul estimativ al activităților; distribuirea sarcinilor pe membri ai echipei; programarea inspecțiilor în teren; etapele de analiză, evaluare, redactare și predare a livrabilelor. În această etapă vor fi stabilite persoanele de contact din partea Beneficiarului, fluxul de transmitere a documentelor și modul de acces la locațiile în care se află bunurile supuse evaluării.
Etapa II – analiza documentelor și informațiilor disponibile	CCI a RM va analiza documentele furnizate de Beneficiar și alte surse relevante pentru identificarea, descrierea și fundamentarea evaluării bunurilor. În funcție de categoria activelor, analiza va putea include: listele bunurilor și registrele interne de evidență; documentele ce atestă dreptul de proprietate sau dreptul de folosință; dosarele cadastrale și extrasele aferente bunurilor imobile; planuri, schițe, fișe tehnice, pașapoarte tehnice, documentație de proiect; documente contabile relevante; informații privind amplasarea, destinația și starea bunurilor; alte acte și informații necesare evaluării. În cazul în care se constată lipsa unor documente relevante, acestea vor fi solicitate Beneficiarului în timp util. Principalele constatări rezultate din analiza documentară vor fi sistematizate și validate cu reprezentanții Î.S. „CFM”, pentru a asigura coerența bazei informaționale.
Etapa III – pregătirea și organizarea inspecțiilor în teren	Inspecția bunurilor este obligatorie și va fi organizată pe baza listelor de patrimoniu și a informațiilor confirmate de Beneficiar. Deplasarea evaluatorilor la locațiile indicate se va realiza după: recepționarea setului minim de documente relevante; confirmarea accesului în teren; desemnarea persoanei responsabile din partea Beneficiarului pentru însoțirea echipei la fața locului; stabilirea ordinii de vizitare a obiectivelor. Pentru fiecare locație se va urmări o acoperire suficientă a activelor supuse evaluării, în limita informațiilor și accesului asigurate de Beneficiar.

<p>Etapa IV – inspectarea bunurilor</p>	<p>În cadrul inspecției, evaluatorii vor examina bunurile mobile și imobile pentru a constata și documenta, după caz: existența fizică a bunului; amplasarea, destinația și modul aparent de utilizare; caracteristicile constructive și tehnice principale; starea fizică și gradul aparent de uzură; eventuale degradări, deteriorări, intervenții sau lipsuri; particularități relevante pentru evaluare; elemente restrictive privind accesul, exploatarea sau utilizarea. Constatările din teren vor fi consemnate prin note de inspecție, fotografii și, după caz, alte materiale justificative. Inspecția nu substituie expertiza tehnică de specialitate, dar oferă baza factuală necesară pentru evaluarea profesională.</p>
<p>Etapa V – selectarea și aplicarea abordărilor de evaluare</p>	<p>Pentru fiecare categorie de active, metodele de evaluare vor fi selectate în funcție de: natura bunului; scopul evaluării; dreptul evaluat; disponibilitatea și relevanța informațiilor de piață; specificul economic și funcțional al activului; gradul de comparabilitate cu bunurile de pe piață.</p> <p>Evaluatorii vor descrie în raport metodele aplicate și vor fundamenta alegerea acestora. În cazul în care anumite abordări nu vor fi utilizate, această neaplicare va fi justificată expres.</p> <p>a) Bunuri imobile – clădiri și construcții Pentru bunurile imobile vor fi analizate, după caz: abordarea prin cost; abordarea prin piață; abordarea prin venit, dacă natura bunului, modul de utilizare și informațiile disponibile permit o astfel de aplicare. Alegerea metodei va depinde de tipul activului, destinația sa, existența pieței relevante, caracterul specializat sau nespecializat al bunului, precum și de scopul evaluării.</p> <p>b) Construcții speciale și active cu caracter specializat Pentru bunurile cu caracter specializat, pentru care există o piață limitată sau lipsesc tranzacții comparabile suficiente, va fi utilizată preponderent abordarea prin cost, cu analiza uzurii fizice, funcționale și externe, în măsura în care acestea pot fi identificate și argumentate.</p> <p>c) Bunuri mobile, utilaje, echipamente, mijloace de transport, material rulant Pentru bunurile mobile se va analiza aplicabilitatea: abordării prin piață, atunci când există oferte/tranzacții comparabile suficiente și relevante; abordării prin cost, în special pentru active specializate, bunuri cu piață restrânsă sau bunuri pentru care datele comparative sunt insuficiente; altor tehnici acceptate de standardele aplicabile, dacă specificul bunului o justifică. În cazul abordării prin piață, se vor utiliza, de regulă, minimum trei elemente de comparație relevante, dacă piața permite, cu indicarea surselor și a ajustărilor aplicate.</p> <p>d) Dreptul de folosință asupra bunurilor imobile Pentru evaluarea dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (clădiri), se va analiza documentația juridică și economică disponibilă privind natura dreptului, durata, limitările, obligațiile și condițiile specifice de utilizare. Metoda concretă de evaluare va fi aleasă în funcție de conținutul dreptului evaluat și de informațiile disponibile, cu prezentarea explicită a ipotezelor și restricțiilor relevante.</p>

Etapa VI – întocmirea raportului de evaluare	<p>În baza analizei documentelor, a constatărilor din teren și a calculelor efectuate, va fi întocmit raportul de evaluare, care va cuprinde două părți:</p> <p>Partea I – raportul de evaluare a imobilizărilor corporale;</p> <p>Partea II – raportul de evaluare a dreptului de folosință asupra bunurilor imobile (clădiri). Raportul va fi elaborat astfel încât utilizatorul să poată urmări și înțelege: obiectul și scopul evaluării; dreptul evaluat; baza informațională utilizată; constatările relevante; ipotezele și condițiile limitative; metodele aplicate; raționamentul profesional; concluziile privind valorile estimate.</p> <p>Raportul va include, după caz: sinteza evaluării și concluziile evaluatorului; descrierea bunurilor evaluate; fotografii și anexe utile; data evaluării și data raportului; standardele aplicate; moneda evaluării; ipoteze speciale și condiții limitative; descrierea metodelor și justificarea acestora; calculele și anexele de susținere.</p>
Etapa VII – verificarea internă a calității	<p>Înainte de transmiterea raportului către Beneficiar, documentul va fi supus unei verificări interne pentru a asigura: coerența între documentele analizate și concluzii; exactitatea și completitudinea descrierilor; consecvența metodologică; corectitudinea formală a structurii raportului; conformitatea cu cerințele caietului de sarcini. Observațiile rezultate în urma verificării interne vor fi operate înaintea transmiterii versiunii finale.</p>
Etapa VIII – transmiterea și recepționarea raportului	<p>Raportul de evaluare integral numerotat, inclusiv anexele, cusut și sigilat, va fi transmis Beneficiarului: în format electronic PDF, cu semnătură digitală; pe suport de hârtie, în două exemplare semnate olograf. Predarea și recepționarea serviciilor se va face pe baza unui act de primire-predare / proces-verbal de recepție, conform condițiilor contractuale.</p>

Calendar estimativ de prestare a serviciilor

Prestarea serviciilor se va realiza în termenul contractual stabilit, cu organizarea activităților în următoarea succesiune orientativă: inițierea misiunii și constituirea echipei; analiza documentelor și solicitarea informațiilor suplimentare; programarea și efectuarea inspecțiilor în teren; sistematizarea constatărilor și aplicarea metodelor de evaluare; redactarea proiectului de raport; verificarea internă; elaborarea versiunii finale și transmiterea acesteia Beneficiarului. Graficul detaliat va fi ajustat în funcție de volumul bunurilor, repartizarea teritorială a locațiilor, ritmul de transmitere a documentelor de către Beneficiar și condițiile de acces în teren.

Documente și informații necesare din partea Beneficiarului

Pentru executarea în condiții optime a serviciilor, Beneficiarul va pune la dispoziția Prestatorului, după caz: listele bunurilor supuse evaluării; informații de identificare și inventariere; acte privind dreptul de proprietate și/sau dreptul de folosință; dosare cadastrale și extrase relevante; documentație tehnică și contabilă disponibilă; informații privind amplasarea și accesul la bunuri; persoanele de contact responsabile pentru fiecare locație. În situația în care anumite date lipsesc sau sunt incomplete, evaluatorii vor menționa în raport sursele utilizate, ipotezele formulate și limitele aferente.

Asigurarea independenței și confidențialității

CCI a RM va asigura prestarea serviciilor în condiții de independență profesională, fără influențe externe asupra concluziilor de evaluare. Membrii echipei de proiect vor respecta obligațiile de imparțialitate, evitare a conflictelor de interese și păstrare a confidențialității asupra documentelor și informațiilor obținute pe parcursul executării contractului. Informațiile furnizate de Beneficiar vor fi utilizate exclusiv în scopul executării serviciilor contractate, cu excepția cazurilor prevăzute de lege.

24.03.2026

Calenic Natalia,

Vicepreședinte CCI a RM