

Raport la vizita de studiu la Administrația Geodezică de Stat al Serbiei, 31 octombrie - 4 noiembrie 2022, Belgrad

Participanți: 8 specialiști din Republica Moldova, 6 persoane din cadrul Agenției servicii publice și 2 – din cadrul Agenției relații funciare și cadastru. Vizita data a fost efectuată în conformitate cu Planul de instruire pe anul 2022, elaborat în cadrul Proiectului de înregistrare și evaluare funciară.

În acest Proiect ARFC asigură sprijinul necesar pentru componentele B „Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării” și C „Suport pentru Infrastructura Națională de Date Spațiale”.

Programul vizitei de studii a fost elaborat pentru trei zile.

Pe data de 01 noiembrie a fost organizată ședința comună a conducerii Agenției Geodezice din Serbia și a participanților din Republica Moldova. Ședința a fost condusă de directorul general al Agenției dl Borco Drașcovici. A fost prezentată informația actuală privind dezvoltarea cadastrului și Sistemului Informațional Central al Agenției Geodezice, precum și aspectele juridice ale sistemului cadastral din Republica Serbia. Reprezentanții ARFC au răspuns la întrebările privind aspectele instituționale a sistemului cadastrului bunurilor imobile în Republica Moldova, au descris situația actuală și perspectivele de dezvoltare a tuturor domeniilor de activitate, reglementate de ARFC.

Dat fiind faptului, că ARFC, este Agenția de sprijin a Agenției Servicii Publice în implementarea proiectului de Înregistrarea și Evaluarea Funciară fiind responsabili pentru direcțiile evaluarea bunurilor imobile, un interes sporit au cauzat întrebările ce țin de dezvoltare activității Agenției Geodezice în domeniul geodeziei, cartografiei și geoinformaticii, precum și în domeniul evaluării masive a bunurilor imobile.

Pe data de 2 noiembrie a fost organizată vizita în oficiul cadastral teritorial Savski venac, în cadrul căreia am făcut cunoștința cu procedura de prelucrare a datelor inițiale despre bunurile imobile și înregistrarea bunurilor imobile. Un interes sporit prezintă modul de organizare a prelucrării datelor, procesului de înregistrare, modul de soluționare a întrebărilor ce țin de drepturile patrimoniale.

De asemenea, în a doua jumătate a zilei au fost prezentată informația despre dezvoltarea sistemului național de date spațiale, formarea unei platforme digitale unice, care este orientate pe consumatorii finale, cuprinde mai mult de 300 de seturi de date, destinate clienților din diferite ramuri ale economiei naționale, precum și diferite aplicațiile utile (Registru prețurilor, Registru de condominium,

Registru de amplasarea investițiilor, Registrul riscurilor (permite evaluarea prejudiciilor materiale cauzate terenurilor, clădirilor și construcțiilor)).

Ultima zi al studiului de vizită (3 noiembrie) a fost destinată temei evaluarea bunurilor imobile. Departamentului de evaluarea masivă a bunurilor imobile, care a fost apreciată foarte mult de echipa specialiștilor din Republica Moldova.

Prezentarea Departamentului de evaluare a cauzat un interes special, deoarece ar putea sa fie făcută o comparație a sistemelor de evaluare masivă în scopul impozitării din ambele țări, care au condiții similare în formarea pieței imobiliare, comportamentul participanților la tranzacțiile imobiliare, specificul sistemelor cadastrale create. În domeniul evaluării bunurilor imobile:

Este bine dezvoltat Registrul prețurilor, elaborarea căruia s-a început din anul 2012, Registrul prețurilor se completează permanent cu informațiile privind prețurile tranzacțiilor cu toate tipurile de bunuri imobile. În prezent acesta cuprinde mai mult de 1 300 000 de prețuri ai tranzacțiilor. Registrul se bazează pe platforma digitală NSDI și alte datele utile. Din anul 2014 este asigurată transparența datelor din Registrul prețurilor, informația care servește drept sursa de informații veridice pentru analiza pieței imobiliare și elaborarea modelelor de evaluare.

Elaborarea modelelor de evaluare masivă – este o problema și preocuparea actuală a Departamentului de evaluare. În Serbia, ca și în Republica Moldova s-a creat situația acută cu asigurarea organelor de stat cu personalul de o calificare înaltă. Inclusiv, lipsesc specialiștii de elaborarea modelelor de evaluarea masivă a bunurilor imobile. Respectiv, în cadrul proiectului Băncii Mondiale, care se desfășoară în R. Serbă, în Agenția Geodezică Republicană a fost angajat un consultant internațional din SUA pentru elaborarea modelelor de evaluarea masivă. Totodată, în cadrul proiectului a fost angajat un grup de tineri specialiști din domeniile diferite, pentru pregătirea ulterioară practică în domeniul elaborării modelelor de evaluare. Consultantul străin pe parcursul unui an a întreprins trei vizite câte 3 săptămâni fiecare pentru elaborarea modelelor de evaluare masivă, precum și pentru instruirea specialiștilor locali.

Pentru evaluarea masivă a bunurilor imobile se utilizează modelele hedonice de regresie. În prezent sunt elaborate modele de evaluare a apartamentelor, caselor de locuit individuale, precum și a terenurilor agricole. Toate acestea se află la o etapa de testare.

Modelul de evaluare a apartamentelor este la etapa de testare în 4 municipii. Se elaborează procedura de înștiințare a proprietarilor apartamentelor despre valorile calculate în scopul impozitării. Se elaborează propunerile privind aplicarea rezultatelor evaluării masive și în alte scopuri, decât impozitarea bunurilor imobile.

RGA Price Index: Acest indice se calculează începând cu anul 2019 după o metodologia unică, elaborată de RGA. În multe țări (inclusiv și în Republica

Moldova) elaborarea Price index pentru obiectele rezidențiale este misiunea Băncilor Naționale. În Republica Serbia, datorită faptului că în cadrul Departamentului evaluării bunurilor imobile permanent se efectuează analiza pieței, elaborarea Price index este responsabilitatea RGA.

Rapoartele privind analiza pieței. Aceste rapoarte se produc pentru fiecare semestru. Ele sunt extrem de importante pentru diferite instituții, organele de stat, participanții profesioniști pe piața imobiliară și pentru constructori. Dat fiind faptul că analiza pieței imobiliare se efectuează permanent de către specialiștii Departamentului de evaluare, elaborarea rapoartelor în cauză nu este o activitate distinctă, dar este o continuitate logică a activităților de analiza pieței. Inclusiv, aceste rapoarte pot servi drept temelie pentru formarea opiniei proprietarilor bunurilor imobile privind valoarea de piață a proprietății imobiliare.

Procedura de contestare a rezultatelor evaluării – nu este elaborată, deoarece în Serbia încă nu a fost efectuată evaluarea primară a bunurilor imobile. Aceasta procedura urmează a fi propusă ulterior.

Concluzii:

Vizita de studii a fost una utilă în contextul desfășurării în Republica Moldova a Proiectului de înregistrarea și evaluarea funciară.

Pentru îmbunătățirea activității în cadrul Componentei B a Proiectului «Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile», întru mai bună organizarea colaborării între consultanții proiectului și angajații ARFC și a Departamentului cadastru, ASP, consider că poate fi preluată experiența Departamentului evaluarea bunurilor imobile din Agenția Geodezică a Serbiei:

- Urmează să fie acordată o mai mare atenție analizei pieței imobiliare, să elaborăm cadrul normativ, metodologic și tehnic privind crearea Registrului prețurilor. În acest context, ARFC urmează să elaboreze și promoveze modificări la acte normative din domeniu în scopul ridicării nivelului de transparență a datelor de piață.
- Necesită să fie îmbunătățită activitatea de elaborare a modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, inclusiv pregătirea (instruirea) specialiștilor în domeniul dat, implicarea mai activă a consultanților internaționali angajați pentru elaborarea modelelor de evaluare.

Administrația Geodezică de Stat al Serbiei poate servi ca exemplu pentru a Agenție de Geodezie, Cartografie și Cadastru modernă, ceea ce este extrem de important în contextul înviorării ideilor de reformare a Agenției Relații Funciare și Cadastru. Experiența Serbiei în acest sens poate fi utilizată ca dovada de cea mai bună practică internațională.

Vizită de studii a fost eficientă pentru participanți, deoarece au avut posibilitatea de a afla multe informații utile, de a comunica cu colegi din domeniu, de a primi un impuls pentru implementarea unor idei noi de dezvoltare a ramurii.