



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2023

Chișinău

privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare

Guvernul HOTĂRĂȘTE:

Se aprobă și se prezintă Parlamentului spre examinare proiectul de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Prim-ministru

DORIN RECEAN

Contrasemnează:

Viceprim-ministru,
ministrul dezvoltării
economice și digitalizării

Dumitru ALAIBA

Ministrul finanțelor

Veronica SIREȚEANU

PARLAMENTUL REPUBLICII MOLDOVA

LEGE

pentru modificarea unor acte legislative

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Art.I - Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.102, art.773) cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Articolul 1 se completează cu cinci noțiuni cu următorul cuprins:

„activitatea de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (în continuare activitate de verificare) - activitate desfășurată de un verificator care constă în verificarea calității raportului de evaluare elaborat de un evaluator;

verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile - procesul de examinare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile privind conformitatea acestora cu prevederile legislației și standardelor naționale de evaluare;

verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (în continuare verificator) - persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului vericatorului care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării bunurilor imobile, un înalt nivel de profesionalism și competența necesară pentru desfășurarea activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;

certificat al vericatorului – act permisiv, eliberat de Comisia de certificare a vericatorilor prin care se confirmă că deținătorul acestuia posedă cunoștințele și abilitățile necesare pentru desfășurarea activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;

raport de verificare – act întocmit de vericator, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de verificare a raportului de evaluare a bunurilor imobile.”

2. Se completează cu articolul 3¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 3¹. Obiectele verificării

Obiectele verificării sunt rapoartele de evaluare a bunurilor imobile.”

3. Articolul 4 va avea următorul cuprins:

„Articolul 4. Subiecții activității de evaluare și verificare

(1) Subiecți ai activității de evaluare sunt, pe de o parte, evaluatorii și întreprinderile de evaluare a căror activitate este reglementată de prezenta lege, iar pe de altă parte, beneficiarii serviciilor de evaluare.

(2) Subiecți ai activității de verificare sunt verificatorii și beneficiarii serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.”

4. La Capitolul II:

Titlul capitolului se completează cu cuvintele „și a activității de verificare”.

5. La articolul 9:

1) denumirea articolului se completează cu cuvintele: „și a activității de verificare”;

2) se completează cu alineatul (1¹) cu următorul cuprins:

„(1¹) Activitatea de verificare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare, încheiat între verificator și beneficiar. Beneficiari pot fi persoane fizice și persoane juridice, indiferent de forma juridică de organizare, inclusiv autoritățile administrației publice centrale și locale.”

3) se completează cu alineatul (2¹) cu următorul cuprins:

„(2¹) În contractul de prestare a serviciilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare poate fi prevăzută verificarea unui raport de evaluare sau a mai multor rapoarte de evaluare, precum și prestarea serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare pe parcursul unei perioade de timp indicate în cererea beneficiarului.”

4) se completează cu alineatul (3¹) cu următorul cuprins:

„(3¹) În cazurile prevăzute de legislație, verificarea raportului de evaluare poate fi efectuată în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată sau a altei autorități abilitate să decidă asupra verificării.”

6. Se completează cu articolul 10¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 10¹. Cerințele față de contractul de prestare a serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile

Contractul de prestare a serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile se încheie în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.”

7. La articolul 11, alin. (5) se exclude textul „timp de 5 ani”.

8. Se completează cu articolul 11¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 11¹.Cerințele față de raportul de verificare

(1) Efectuarea verificării se finalizează cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de verificare.

(2) Raportul de verificare va conține opinia clară și neechivocă a verificatorului privind calitatea raportului de evaluare.

(3) În raportul de verificare se indică:

a) data întocmirii raportului de verificare;

b) scopul verificării raportului de evaluare;

c) numele, prenumele (denumirea) beneficiarului și datele de identificare ale acestuia;

d) numele, prenumele verficatorului;

e) seria și numărul certificatului verficatorului;

f) date privind raportul de evaluare supus verificării, inclusiv drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia; data întocmirii raportului de evaluare; data evaluării; seria și numărul certificatului evaluatorului bunurilor imobile care a elaborat raportul de evaluare;

g) actele normative și standardele de evaluare în baza cărora a fost efectuată verificarea raportului de evaluare;

h) prezentarea ipotezelor, condițiilor limitative, presupunerilor care pot afecta rezultatele verificării;

i) neconformitățile identificate care au influențat rezultatul evaluării supus verificării;

j) concluziile argumentate ale verficatorului privind rezultatele verificării raportului de evaluare.

(4) În raportul de verificare poate fi inclusă și altă informație care, după părerea verficatorului, a influențat esențial asupra valorii obiectului evaluat. Raportul trebuie să fie semnat de verficator.

(5) Raportul de verificare se elaborează în două exemplare dintre care unul se prezintă beneficiarului serviciilor de verificare, iar al doilea exemplar se păstrează de către verficator.”

9. Se completează cu articolul 11² cu următorul cuprins:

„Articolul 11². Etapele verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile

a) Beneficiarul serviciilor de verificare se adresează verficatorului privind efectuarea lucrărilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare.

b) Semnarea contractului de prestare a serviciilor de verificare cu condiția respectării prevederilor art. 21¹ din prezenta lege.

c) Verficatorul examinează raportul de evaluare a bunurilor imobile verificând dacă acesta corespunde prevederilor Legii cu privire la activitatea de evaluare, Regulamentului provizoriu privind activitatea de evaluare și standardelor naționale de evaluare.

d) Verficatorul întocmește raportul de verificare cu atribuirea calificativului argumentat în mod corespunzător. Criteriile de verificare a calității și de atribuire a calificativului raportului de evaluare sunt descrise în standardul de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, parte componentă a standardelor naționale de evaluare.

e) Verificatorul prezintă raportul de verificare beneficiarului și informează Agenția Relații Funciare și Cadastru despre rapoartele de evaluare verificate conform cerințelor stabilite în Anexa 2 la prezenta lege.”

10. Articolul 12 va avea următorul cuprins:

„Articolul 12. Veridicitatea rezultatelor evaluării și a rezultatelor verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile

(1) Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu prezenta lege, se consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.

(2) Concluzia verificatorului prezentată în raportul de verificare, întocmit în conformitate cu prezenta lege și standardele naționale de evaluare se consideră veridică și se recomandă beneficiarului serviciilor de evaluare sau serviciilor de verificare, în scopul menționat în el, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.”

11. Se completează cu articolul 13¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 13¹. Soluționarea litigiilor privind verificarea raportului de evaluare a bunului imobil.

Litigiile privind veridicitatea verificării raportului de evaluare a bunului imobil se soluționează de către instanța de judecată.”

12. Titlul Capitolului III se completează cu cuvintele: „și activității de verificare”.

13. La articolul 15:

1) denumirea articolului se completează cu cuvintele: „și verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile”

2) alineatul (1) va avea următorul cuprins:

„(1) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile, a evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală și a verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este o condiție obligatorie care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați, precum și asigurarea nivelului de calitate a executării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.”

3) alineatul (2) va avea următorul cuprins:

„(2) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor se efectuează de către Comisia de certificare instituită de Agenția Relații Funciare și Cadastru.”

4) alineatul (6) va avea următorul cuprins:

„(6) Organizarea și desfășurarea activității Comisiei de certificare, precum și procedura de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor se reglementează prin Hotărârea Guvernului 817/2020 pentru aprobarea

Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.”

5) alineatul (7) va avea următorul cuprins:

„(7) Evidența eliberării, suspendării valabilității și retragerii certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor este ținută de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.”

14. Articolul 15¹:

1) la alineatul (2) se abrogă lit.d);

2) alineatul (7) va avea următorul cuprins:

„(7) Suspendarea valabilității certificatului evaluatorului și/sau a certificatului verificatorului se efectuează conform art.10 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare”.

3) alineatul (8) va avea următorul cuprins:

„(8) Retragera certificatului evaluatorului se efectuează conform art.11 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.”

15. Se completează cu articolul 15² cu următorul cuprins:

„Articolul 15². Modul de eliberare a certificatului verificatorului rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, respingerea cererilor de eliberare a certificatului verificatorului și suspendarea valabilității/ retragera certificatului verificatorului

(1) Agenția Relații Funciare și Cadastru, în temeiul deciziei Comisiei de certificare, eliberează certificatul verificatorilor care corespund următoarelor cerințe:

a) deține diploma de studii superioare în domeniul evaluării, în științe economice sau în științe tehnice, precum și au o pregătire profesională corespunzătoare;

b) au experiență de muncă de cel puțin 15 ani în calitate de evaluatori certificați;

c) nu au antecedente penale;

d) au trecut procedura de certificare.

(2) Pentru eliberarea certificatului verficatorului, solicitantul prezintă Comisiei de certificare o cerere, la care anexează:

a) copia de pe actul de identitate;

b) copia de pe diploma de studii superioare și copiile de pe actele ce confirmă pregătirea profesională (participarea la cursuri de dezvoltare profesională, seminare de instruire, conferințe științifice/științifico-practice în domeniu etc.);

c) copia de pe actul ce confirmă experiența de muncă în Republica Moldova de cel puțin 15 ani în calitate de evaluator certificat;

d) cazierul judiciar.

(3) Comisia de certificare examinează cererea de eliberare a certificatului verficatorului în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor indicate la alin. (2).

(4) Cererea de eliberare a certificatului verficatorului este respinsă dacă:

a) nu au fost prezentate toate documentele necesare;

b) cererea sau documentele prezentate conțin date eronate sau falsificate.

(5) Decizia privind respingerea cererii de eliberare a certificatului verficatorului este adusă la cunoștință solicitantului în formă scrisă, cu indicarea temeiului respingerii, în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor menționate la alin. (2).

(6) Decizia Comisiei de certificare se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor comisiei.

(7) Suspendarea valabilității certificatului verficatorului se efectuează conform art. 10 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

(8) Retragerea certificatului verficatorului se efectuează conform art.11 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.

(9) Decizia Comisiei de certificare privind respingerea cererii de eliberare a certificatului verficatorului și cea privind retragerea acestuia pot fi atacate în instanța de judecată competentă.”

16. Se completează cu articolul 20¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 20¹. Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile

(1) Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este efectuată de Agenția Relații Funciare și Cadastru.

(2) Evaluatorii bunurilor imobile care desfășoară activitatea de evaluare a bunurilor imobile și verificatorii rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile prezintă trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind rapoartele de evaluare și rapoartele de verificare elaborate, conform cerințelor stabilite în anexele 1 și 2 la prezenta lege.”

17. Se completează cu articolul 21¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 21¹. Drepturile verficatorului:

a) să obțină de la beneficiar raportul de evaluare supus verificării în forma completă;

b) să planifice de sine stătător efectuarea lucrărilor de verificare conform legislației și contractului de prestare a serviciilor de verificare;

c) să fie membru al asociațiilor obștești ale evaluatorilor și să participe la activitatea acestora;

d) să refuze efectuarea verificării raportului de evaluare, în cazul în care beneficiarul a încălcat clauzele contractuale; a intervenit în acțiunile verficatorului pentru a influența rezultatele verificării; există conflict de interese.”

18. Articolul 22 se completează cu litera e) cu următorul cuprins:

„e) să prezinte trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind rapoartele de evaluare elaborate, în conformitate cu cerințele prevăzute în Anexa nr.1 la prezenta lege.”

19. Se completează cu articolul 22¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 22¹. Obligațiile verficatorului

Verficatorul este obligat:

a) să efectueze verificarea raportului de evaluare în conformitate cu prevederile legislației, cu standardele naționale de evaluare și cu contractul de prestare serviciilor de verificare a raportului de evaluare a bunurilor imobile;

b) să efectueze verificarea în mod conștiincios conform procedurii de verificare a raportului de evaluare aprobată în mod corespunzător;

c) să prezinte trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind rapoartele de verificare elaborate, în conformitate cu cerințele prevăzute în Anexa nr.2 la prezenta lege.”

20. Se completează cu articolul 23¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 23¹. Restricții privind activitatea și independența verficatorului

Verficatorul nu este în drept să verifice rapoarte de evaluare în cazul în care este:

a) titular de drepturi asupra obiectului evaluării;

b) a elaborat rapoartele de evaluare prezentate spre verificare;

c) fondator, acționar sau persoană cu funcție de răspundere a persoanei juridice, titular de drepturi patrimoniale asupra obiectului evaluării;

d) este sau a fost angajat al persoanei juridice al cărui raport de evaluare se verifică;

e) beneficiar al serviciilor de evaluare și verificare;

f) rudă sau soțul evaluatorului care a elaborat raportul de evaluare prezentat spre verificare;

g) rudă sau soțul uneia din persoanele menționate la lit. a)-d);

h) evaluator și verficator în cadrul aceleiași instituții.”

21. Se completează cu articolul 24¹ cu următorul cuprins:

„Articolul 24¹. Răspunderea verficatorului

Verficatorul poartă răspundere penală pentru falsificarea rezultatelor verificării și cauzării de prejudicii beneficiarului fiind obligat să le repare conform legislației.”

22. Articolul 28 va avea următorul cuprins:

“Litigiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se examinează în modul stabilit de Guvern.”

Art. II– Guvernul în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanța cu prezenta lege;

va elabora și va aproba:

- modificările la Hotărârea Guvernului nr.208/2021 cu privire la aprobarea structurii Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova;

- standardul național de evaluare „Verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile”

- modificările la Hotărârea Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului;

- regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării.

Informație privind rapoartele de evaluare a bunurilor imobile

N/o	Denumirea
1	Numărul raportului de evaluare și data întocmirii raportului de evaluare
2	Denumirea întreprinderii de evaluare
3	Numele, prenumele evaluatorului (seria, numărul, data eliberării certificatului evaluatorului bunurilor imobile)
4	Tipul obiectului evaluării
5	Adresa bunului imobil (incompletă)
6	Scopul evaluării
7	Data evaluării
8	Suprafața totală, m.p.
9	Valoarea de piață, lei
10	Beneficiarul serviciilor de evaluare (PF/PJ)

**Informație privind verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor
imobile**

N/o	Denumirea
1	Numărul raportului de verificare și data verificării raportului de evaluare
2	Numele, prenumele verficatorului (seria, numărul, data eliberării certificatului verficatorului bunurilor imobile)
3	Numărul raportului de evaluare verificat
4	Denumirea întreprinderii de evaluare care a elaborat raportul de evaluare verificat
5	Numele, prenumele evaluatorului (seria, numărul certificatului evaluatorului bunurilor imobile)
6	Tipul obiectului evaluării și scopul evaluării
7	Calificativul atribuit raportului de evaluare

Notă informativă
la proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea
Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare

1. Denumirea autorului și, după caz, a participanților la elaborarea proiectului
Agenția Relații Funciare și Cadastru
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului și finalitățile urmărite
<p>Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare vizează implementarea prevederilor pct.2.6.2 din Hotărârea Curții de Conturi nr.28 din 24.06.2021 cu privire la Raportul auditului asupra privatizării bunurilor prin concursuri investiționale și comerciale în anii 2013-2019, referitor la elaborarea și promovarea modificărilor cadrului normativ privind fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare, conform bunelor practici în domeniu.</p> <p>Necesitatea fortificării controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare este generată de problemele existente pe piața serviciilor de evaluare. Din anul 2017 activitatea de evaluare a bunurilor imobile nu se supune reglementării prin licențiere. În aceste condiții, unicul act permisiv pentru prestarea serviciilor de evaluare servește certificatul evaluatorului bunurilor imobile, deși întreprinderile de evaluare poartă răspundere materială față de beneficiar pentru rezultatele evaluării.</p> <p>După abrogarea procedurii de licențiere a întreprinderilor de evaluare, statul a pierdut toate pârghiile de control asupra efectuării activității de evaluare a bunurilor imobile. Actualmente, nu se cunoaște care întreprinderi prestează asemenea servicii, care este numărul rapoartelor de evaluare elaborate în cadrul fiecărei întreprinderi, care bunuri sunt obiecte ale evaluării și în ce proporții, pentru care scopuri se efectuează evaluarea bunurilor imobile, cine din specialiștii titulari ai certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile activează real pe piață, în ce domenii de evaluare se specializează, etc.</p> <p>Totodată, calitatea rapoartelor de evaluare nu în toate cazurile este acceptabilă. Din diferite motive, evaluatorii nu respectă pe deplin prevederile cadrului normativ în domeniul evaluării, fiind înregistrate cazuri când valoarea de piață a obiectului evaluării determinată în raportul de evaluare și cea reală diferă considerabil (este majorată sau diminuată de 2-4 ori în comparație cu valoarea de piață). Prin urmare, se cauzează prejudicii persoanelor terțe care sunt consumatorii finali ai rezultatelor evaluării.</p> <p>Examinarea practicii internaționale din domeniu demonstrează că controlul de stat al activității de evaluare a bunurilor imobile nu se aplică nici într-o țară europeană. Totodată, pe larg se aplică așa forme de control indirect cum sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">- verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor;- monitorizarea activității de evaluare. <p>În Republica Moldova, activitatea de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este efectuată de către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, instituită în baza prevederilor Hotărârii Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului (Monitorul Oficial nr.313-317 art.989), întrucât nu este reglementată o altă structură și nici specialiștii care ar putea efectua aceste lucrări.</p> <p>Reieșind din faptul că, numărul rapoartelor de evaluare trimise spre verificare în adresa Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile de către diferite instituții (organe de ocrotire a normelor de drept, bănci comerciale, etc.) este în continuă creștere, considerăm oportună instituirea unei noi specializări în domeniul evaluării bunurilor imobile, și anume cea de verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.</p> <p>În ceia ce privește monitorizarea activității de evaluare, conform analizei celei mai bune practici internaționale, aceasta procedură se realizează sau de către organul de stat care reglementează activitatea de evaluare sau de asociațiile profesionale ale evaluatorilor (când în țară se aplică autoreglementarea activității de evaluare).</p> <p>Necesitatea instituirii mecanismului de monitorizare a activității de evaluare, precum și aplicarea experienței internaționale privind organizarea verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile au fost discutate în anul 2022 cu conducerea Comisiei Naționale a Pieței Financiare a Republicii Moldova.</p>

De asemenea, în scopul elaborării proiectului de Lege, Agenția Relații Funciare și Cadastru a organizat o masă rotundă cu genericul: “Elaborarea mecanismului de examinare a rapoartelor de evaluare și monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile”, la care au participat reprezentanții Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, precum și membri ai Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile. Participanții la acest eveniment s-au expus pozitiv asupra inițiativei de modificare a legislației în acest sens, cu atât mai mult că modificările respective corespund reglementărilor standardelor internaționale și europene de evaluare, dar și a practicii în domeniu.

Totodată, prin Ordinul ARFC nr. 19 din 16 martie 2023 a fost creat grupul de lucru privind elaborarea proiectului de modificare a Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, din care fac parte reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, Comisiei Naționale a Pieței Financiare și Asociației Obștești “Societatea Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova”. Urmare a întrunirii reprezentanților grupului de lucru, la data de 17 martie 2023, ARFC a prezentat proiectul Legii. Propunerile și recomandările parvenite au fost luate în considerare la definitivarea acestuia. Ulterior, la data de 30 martie 2023, ARFC a organizat o ședință de lucru cu reprezentanții sectorului privat, evaluatori care activează pe piața imobiliară și care s-au expus pozitiv asupra proiectului de lege. Varianta definitivată a proiectului de Lege a fost prezentată membrilor grupului de lucru în cadrul discuțiilor publice pe data de 27 iunie 2023.

Din aceste considerente, Agenția Relații Funciare și Cadastru a inițiat proiectul de Lege respectiv.

3. Descrierea gradului de compatibilitate pentru proiectele care au ca scop armonizarea legislației naționale cu legislația Uniunii Europene

Proiectul nu necesită armonizarea legislației naționale cu legislația UE.

4. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul prevede modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

Principalele prevederi și elemente noi se referă la următoarele:

- a) Introducerea unei noi specializări în domeniul evaluării bunurilor imobile – verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- b) Stabilirea temeiurilor și condițiilor de desfășurare a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- c) Procedura de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- d) Condițiile de certificare a verificatorilor;
- e) Modul de eliberare, suspendare/retragere a certificatului verificatorului;
- f) Drepturile și obligațiile verificatorilor;

Totodată, prin acest proiect de Lege se propune instituirea mecanismului de monitorizare de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile. Astfel evaluatorii care desfășoară activitatea de evaluare a bunurilor imobile și verificatorii rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile vor prezenta trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informații privind rapoartele de evaluare și rapoartele de verificare elaborate.

5. Fundamentarea economico – financiară

Proiectul nu va necesita cheltuieli financiare și alocarea mijloacelor financiare suplimentare din bugetul de stat.

6. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ în vigoare

Proiectul implică necesitatea modificării Legii nr.160/2011 privind reglementare prin autorizare a activității de întreprinzător, Hotărârii Guvernului nr.208/2021 cu privire la aprobarea structurii Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova, Hotărârii Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, elaborarea regulamentului cu privire la procedura de contestare a rezultatelor evaluării în scopul impozitării și elaborarea standardului național de evaluare “Verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile”.

7. Avizarea și consultarea publică a proiectului

Proiectul va fi supus avizării și expertizei cu autoritățile de resort, iar propunerile formulate vor fi luate în considerație la definitivarea acestuia.

În scopul respectării prevederilor Legii nr.239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul hotărârii va fi plasat pentru consultare publică pe portalul www.particip.gov.md, precum și pe pagina web oficială a ARFC, www.arfc.gov.md, la directoriul *Transparența decizională*, secțiunea *Proiecte de acte legislative și normative*.

8. Consultările expertizei anticorupție

Proiectul Hotărârii Guvernului urmează a fi supus expertizei anticorupției conform prevederilor art.35 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative.

9. Constatările expertizei de compatibilitate

Proiectul Hotărârii Guvernului nu cade sub incidența de compatibilitate de a fi efectuate, în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la acte normative.

10. Constatările expertizei juridice

Proiectul Hotărârii Guvernului urmează a fi supus expertizei juridice conform prevederilor art.37 din Legea nr.100/2017 cu privire la actele normative.

11. Consultările altor expertize

Proiectul Hotărârii Guvernului nu cade sub incidența altor expertize necesare de a fi efectuate, în condițiile Legii nr. 100/2017 cu privire la acte normative.

Director general

Ivan DANII

Formularul tipizat al documentului de analiză a impactului

Titlul analizei impactului (poate conține titlul propunerii de act normativ):	Analiza impactului a proiectului Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare
Data:	
Autoritatea administrației publice (autor):	Agenția Relații Funciare și Cadastru
Subdiviziunea:	
Persoana responsabilă și datele de contact:	Olga Buzu, șef Serviciului evaluarea bunurilor imobile, olga.buzu@arfc.gov.md , 022 – 88- 12- 63
Compartimentele analizei impactului	
1. Definirea problemei	
a) Determinați clar și concis problema și/sau problemele care urmează să fie soluționate	
<p>Bazele metodologice și instituționale ale activității de evaluare a bunurilor, cerințele față de evaluatori, drepturile și obligațiile acestora, rolul statului, funcțiile asociațiilor obștești ale evaluatorilor au fost stabilite în Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Însă pe măsura dezvoltării activității de evaluare tot mai pronunțată devine problema calității rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile. Astfel se constată că, în perioada după anii 2010 s-a pronunțat calitatea joasă a rapoartelor de evaluare, întocmite de către evaluatorii bunurilor imobile fără a ține cont de actele normative în domeniu și cu încălcarea metodologiei de evaluare a bunurilor imobile. Parțial aceasta problemă se soluționează de către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile creată de Agenția Relații Funciare și Cadastru.</p> <p>În conformitatea cu pct.52 din Regulamentul cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.817/2020 Comisia examinează rapoartele de evaluare a bunurilor imobile, prezentate de către persoane terțe, pentru a determina corespunderea acestora actelor normative în domeniu și metodologiei de evaluare a bunurilor imobile, cu audierea ulterioară a evaluatorilor care au comis încălcarea metodologiei de evaluare.</p>	
b) Descrieți problema, persoanele/entitățile afectate și cele care contribuie la apariția problemei, cu justificarea necesității schimbării situației curente și viitoare, în baza dovezilor și datelor colectate și examinate	
<p>Problema calității joase a rapoartelor de evaluare exista permanent, dar a devenit mai pronunțată în perioada după anii 2010, când trei bănci comerciale au anunțat procedura de lichidare. În adresa Comisiei de certificare a evaluatorilor au fost trimise zeci de rapoarte de evaluare (în mediu câte 100 de rapoarte pe an). Examinarea acestora prezintă o problemă, fiind o activitate secundară a Comisiei de certificare a evaluatorilor, misiunea de bază a căreia este organizarea și efectuarea procedurii de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile. Mai târziu, în anii 2016 – 2018 a apărut fluxul rapoartelor de evaluare a terenurilor proprietate publică a statului și a unităților administrativ-teritoriale (UAT) (examinarea corectitudinii evaluării). Inspectoratul general de poliție, organele de procuratura, Centrul Național Anticorupție permanent prezintă rapoartele de evaluare spre examinare. Agenți economici, persoanele fizice de asemenea se adresează către Comisia de certificare a evaluatorilor cu problema calității joase a rapoartelor de evaluare.</p> <p>Dat fiind faptul, că Comisia de certificare a evaluatorilor nu este aptă fizic să examineze toate rapoartele prezentate, termenul de executare a adresărilor se extinde pe o perioadă mai mare de un an. În mod prioritar se examinează adresările din partea CNA, Procuraturii, altor organe publice, dar și în aceste cazuri examinarea rapoartelor se extinde considerabil. Deseori Comisia nu dispune de posibilitatea de a examina rapoartele de evaluare parvenite de la persoanele fizice, avocați, agenți economici și este nevoită să respingă aceste solicitări.</p> <p>Este important de menționat că examinarea tuturor rapoartelor de evaluare se efectuează gratis, de către membrii Comisiei de certificare a evaluatorilor, care sunt funcționari publici, reprezentanții mediului academic și a societății civile.</p> <p>Situația urmează a fi schimbată, luând în considerație numărul mare de adresări privind examinarea rapoartelor de evaluare, dintr-o parte, și termenii mari de examinare a rapoartelor, din altă parte.</p>	

c) Expuneți clar cauzele care au dus la apariția problemei

Problema calității joase a rapoartelor de evaluare a apărut în legătură cu faptul, că în **Republica Moldova nu este elaborat un mecanism de control asupra activității evaluatorilor și a întreprinderilor de evaluare**. După reformarea sistemului de licențiere, în anul 2017 a fost abrogată licențierea întreprinderilor de evaluare. Prin urmare, în prezent nu există informație despre numărul de întreprinderi de evaluare, amplasarea acestora pe teritoriul țării, specializarea pe categorii de bunuri imobile. Evaluatorii bunurilor imobile, fiind titularii certificatului, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru, sunt în drept să presteze servicii de evaluare din numele mai multor întreprinderi. În cazul dat, se diminuează nivelul de răspundere a evaluatorului, apare tendința de a simplifica structura și conținutul raportului, de a exclude unele capitole și calcule.

În prezent, statul nu dispune de informație despre numărul evaluatorilor, titulari ai certificatului, **care real prestează servicii de evaluare**, volumul lucrărilor (numărul rapoartelor) de evaluare, specializarea evaluatorilor în evaluarea unor anumitor tipuri de bunuri imobile.

Examinarea rapoartelor de evaluare se efectuează doar de către Comisia de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, la adresarea persoanelor terțe, organelor de control, organelor administrației publice centrale și locale, agenților economici și persoanelor fizice.

d) Descrieți cum a evoluat problema și cum va evolua fără o intervenție

Problema calității rapoartelor de evaluare devine tot mai actuală, datorită faptului că cadrul normativ tot mai des recomandă luarea deciziilor privind darea în arendă și înstrăinarea bunurilor imobile (inclusiv a terenurilor proprietatea publică) conform valorii de piață determinată de evaluatori independenți. Crește numărul adresărilor către Comisia de certificare a evaluatorilor privind examinarea rapoartelor de evaluare.

Dat fiind faptul, că Comisia de certificare dispune de un număr limitat de membri, examinarea rapoartelor nu este o activitate de bază și se efectuează gratis, în timpul orelor libere ale membrilor Comisiei, perspectiva continuării acestei activități este discutabilă.

e) Descrieți cadrul juridic actual aplicabil raporturilor analizate și identificați carențele prevederilor normative în vigoare, identificați documentele de politici și reglementările existente care condiționează intervenția statului

Cadrul normativ nu prevede soluții privind problema calității rapoartelor de evaluare și desfășurarea controlului asupra activității de evaluare.

Totodată activitatea Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, ce ține de organizarea ședințelor privind examinarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, prezentate de către persoane terțe, este reglementată de Regulamentul aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.817/2020, elaborat în temeiul art. 15 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

2. Stabilirea obiectivelor

Expuneți obiectivele (care trebuie să fie legate direct de problemă și cauzele acesteia, formulate cuantificat, măsurabil, fixat în timp și realist)

Obiectivul proiectului este **asigurarea beneficiarilor serviciilor de evaluare, persoanelor terțe (consumătorilor rezultatelor evaluării) cu servicii calitative de evaluare a bunurilor imobile**, inclusiv prezentarea rapoartelor de evaluare, elaborate în conformitate cu prevederile cadrului normativ și metodologiei de evaluare de piață a bunurilor imobile.

Acest obiectiv poate fi atins prin instituirea unei noi specializări în cadrul evaluării bunurilor imobile – de verificatori ai rapoartelor de evaluare. Total, conform estimărilor, sunt necesari 15-20 de specialiști, titulari ai certificatului de verificator al rapoartelor de evaluare. Volumul mediu anual al rapoartelor de evaluare, prezentat spre verificare este circa 80 -100 de rapoarte.

Totodată, întru realizarea obiectivului menționat mai sus se propune instituirea unei forme de control indirect asupra activității de evaluare – monitorizarea serviciilor de evaluare.

3. Identificarea opțiunilor

a) Expuneți succint opțiunea „a nu face nimic”, care presupune lipsa de intervenție

Dacă propunerile, prezentate în proiect, nu vor fi acceptate, misiunea de a examina rapoartele de evaluare va fi și în continuare atribuită Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, cu resursele umane și de timp limitate, ceea ce nu va permite consultarea calitativă și în termeni prompti a organelor de control, procuratura, CNA, agenților economici și persoanelor fizice.

b) Expuneți principalele prevederi ale proiectului, cu impact, explicând cum acestea țintesc cauzele problemei, cu indicarea noutăților și întregului spectru de soluții/drepturi/obligații ce se doresc să fie aprobate

Opțiunea propusă – “Adoptarea proiectului de act legislativ elaborat” prevede

1. Instituirea unei specializări noi în domeniul evaluării bunurilor imobile și anume – verificatori ai rapoartelor de evaluare.
2. Organizarea procedurii de monitoring al activității evaluatorilor bunurilor imobile.

Considerăm că propunerile în cauză nu au impact de reglementare, deoarece, activitatea de examinare (verificare) a rapoartelor de evaluare apare în rezultatul *delegării* unei atribuții a Comisiei de certificare a evaluatorilor către verificatori ai rapoartelor de evaluare. Activitatea aceasta va fi desfășurată în baza certificatului verficatorului, eliberat de Agenția Relații Funciare și Cadastru. În rezultatul activității verficatorilor rapoartelor de evaluare, clienții vor fi informați privind calitatea rapoartelor verificate. În cazul identificării unor rapoarte de evaluare, elaborate cu abateri de la legislația din domeniu, verficatorul va prezenta informația respectivă beneficiarului, precum și Comisiei de certificare a evaluatorilor pentru aplicarea sancțiunilor.

Specializarea verficatorilor rapoartelor de evaluare există în majoritatea țărilor europene. Verificarea rapoartelor este reflectată în Standardele Internaționale de Evaluare. Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România de asemenea a elaborat un standard, destinat verificării rapoartelor de evaluare (SEV400). ARFC în cadrul Standardelor Naționale de Evaluare, care se află la etapa de elaborare, presupune elaborarea unui standard privind verificarea rapoartelor de evaluare.

Procedura de monitoring de asemenea nu prezintă o intervenție în activitatea evaluatorilor bunurilor imobile. Ea prevede prezentarea trimestrială către ARFC a rapoartelor privind activitatea evaluatorilor, cu indicarea numărului rapoartelor elaborate, precum și tipului de bunurile imobile evaluate.

c) Expuneți opțiunile alternative analizate sau explicați motivul de ce acestea nu au fost luate în considerare

Opțiunea alternativă este continuarea situației, care s-a creat în prezent, cu toate neajunsurile, care cu timpul vor fi și mai pronunțate.

4. Analiza impacturilor opțiunilor

a) Expuneți efectele negative și pozitive ale stării actuale și evoluția acestora în viitor, care vor sta la baza calculării impacturilor opțiunii recomandate

Propunerea privind instituirea specializării de verficator al rapoartelor de evaluare

Examinarea rapoartelor de evaluare de către verficatori:

Efecte pozitive pentru solicitanții examinării rapoartelor – termenii rezonabili de executare a adresării, concluzii argumentate privind calitatea raportului;

Efecte negative – necesitatea achitării serviciilor prestate de verficator.

Examinarea rapoartelor de evaluare de către Comisia de certificare (continuarea situației existente):

Efectele pozitive pentru solicitanții examinării – examinarea rapoartelor gratis;

Efectele negative – durata de examinare a rapoartelor constituie 3-12 luni.

Propunerea privind instituirea procedurii de monitoring:

Efectele pozitive pentru stat – identificarea numărului de rapoarte de evaluare elaborate total pe țară, inclusiv pe localități; numărului real de evaluatori activi, structurii lucrărilor de evaluare în funcției de scopul evaluării și tipul bunurilor imobile

Efecte negative pentru stat – lipsesc;
Efectele pozitive pentru evaluatori – lipsesc,
Efecte negative pentru evaluatori - temerea de publicare a datelor confidențiale, de a afișa volumele reale ale lucrărilor.

b¹) Pentru opțiunea recomandată, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

La categoria de impact Economic:

Calitatea adecvată a rapoartelor de evaluare va contribui la formarea unei piețe transparente a bunurilor imobile, ceea ce, la rândul său, va influența pozitiv asupra procedurii de încheiere a tranzacțiilor imobiliare, diminuarea cazurilor de încheiere a unor tranzacții de înstrăinare a bunurilor imobile (inclusiv proprietate publică) la prețuri reduse (în unele cazuri - simbolice). Prin urmare vor fi majorate veniturile bugetului de stat prin achitarea taxei de stat, calculată în baza valorilor de piață reale. Calitatea înaltă a rapoartelor de evaluare va contribui și la majorarea bugetelor locale prin achitarea prețurilor reale a bunurilor imobile (inclusiv terenuri) proprietate publică procurate (privatizate) sau date în arendă.

La categoria de impact Social:

Clienții rapoartelor de evaluare, precum și persoanele terțe (consumatorii finali ai serviciilor de evaluare) vor fi asigurați cu servicii calitative, efectuate conform prevederilor legislației în domeniu și metodologiei de evaluare a bunurilor imobile.

Se restabilește principiul de monitorizare a activității evaluatorilor bunurilor imobile, ceea ce va influența asupra formării unei atitudini mai responsabile din partea evaluatorilor și întreprinderilor de evaluare privind rezultatele evaluării, calitatea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.

La categoria de impact de Mediu:

Instituirea specializării de verificator al rapoartelor de evaluare, precum și procedurii de monitorizare a activității de evaluare va contribui prin îmbunătățirea calității rapoartelor și serviciilor de evaluare, asupra administrării mai responsabile și eficiente a terenurilor proprietate publică a statului și a UAT, precum și terenurilor proprietate privată.

b²) Pentru opțiunile alternative analizate, identificați impacturile completând tabelul din anexa la prezentul formular. Descrieți pe larg impacturile sub formă de costuri sau beneficii, inclusiv părțile interesate care ar putea fi afectate pozitiv și negativ de acestea

În cazul opțiunii „a nu a face nimic” vor fi afectate veniturile potențiale ale statului și ale bugetelor locale prin diminuarea sumelor achitate în calitate de taxă de stat, impozit pe venit, care apare la încheierea tranzacțiilor imobiliare, prin pierderile bugetelor de stat și celor locale în cazul privatizării și dării în arendă a terenurilor proprietate publică la prețurile determinate în rapoartele de evaluare, elaborate cu încălcarea prevederilor legislației din domeniu și metodologiei de evaluare.

Un alt impact negativ se referă la administrarea neeficientă a bunurilor imobile, valoarea de piață a cărora a fost diminuată de evaluator. Lipsa monitorizării și posibilității de a verifica rapoartele de evaluare va cauza și în viitor diferite abateri de la valoarea reală a bunurilor imobile.

Se vor majora și riscurile băncilor comerciale, care iau decizia privind eliberarea creditelor inclusiv în baza rapoartelor de evaluare. În cazul dat, va continua practica majorării valorilor estimate în rapoartele de evaluare a bunurilor imobile gajate.

c) Pentru opțiunile analizate, expuneți cele mai relevante/iminente riscuri care pot duce la eșecul intervenției și/sau schimba substanțial valoarea beneficiilor și costurilor estimate și prezentați presupuneri privind gradul de conformare cu prevederile proiectului a celor vizați în acesta

Cele mai relevante riscuri care pot duce la eșecul intervenției pot fi următoarele:

- Nivelul de calificare a verifcatorilor rapoartelor de evaluare;
- Conflict de interese în procesul verificării rapoartelor de evaluare;
- Prezentarea parțială a informațiilor privind lucrările executate de către evaluatori.

Toate cele menționate mai sus pot diminua valoarea beneficiilor estimate aproximativ cu 20%.

În cazul opțiunii „a nu a face nimic”, riscul este că se va agrava situația existentă, cu calitatea joasă a serviciilor de evaluare, evaluarea subiectivă și cu abateri de la prevederile legislației în domeniu.

d) Dacă este cazul, pentru opțiunea recomandată expuneți costurile de conformare pentru întreprinderi, dacă există impact disproporționat care poate distorsiona concurența și ce impact are opțiunea asupra întreprinderilor mici și mijlocii. Se explică dacă sînt propuse măsuri de diminuare a acestor impacturi

Opțiunea recomandată nu prevede costuri de conformare pentru întreprinderi. Totodată, verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile va fi efectuată contra plată. Dat fiind faptul, că solicitanții verificării rapoartelor de evaluare sunt preponderent agenți economici (băncile comerciale, întreprinderile care iau în arendă sau procură terenurile publice), în cazurile mai rare – persoanele fizice – costurile acestora se vor majora.

Opțiunea recomandată nu va avea un impact asupra întreprinderilor mici și mijlocii.

Concluzie

e) Argumentați selectarea unei opțiuni, în baza atingerii obiectivelor, beneficiilor și costurilor, precum și a asigurării celui mai mic impact negativ asupra celor afectați

Reieșind din cele menționate, opțiunea optimă este cea care va permite adoptarea actului legislativ pentru soluționarea problemei actuale de lipsa controlului asupra activității de evaluare a bunurilor imobile prin instituirea specializării verificatori ai rapoartelor de evaluare, precum și prin organizarea monitorizării activității evaluatorilor bunurilor imobile.

Totodată, aprobarea proiectului Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare va avea impact pozitiv economic, social și de mediu. Astfel, instituirea specializării de verificator al rapoartelor de evaluare, precum și a procedurii de monitorizare a activității de evaluare va contribui la îmbunătățirea calității rapoartelor de evaluare pentru asigurarea unei piețe transparente a bunurilor imobile; clienții rapoartelor de evaluare, precum și persoanele terțe (consumatorii finali ai serviciilor de evaluare) vor fi asigurați cu servicii de evaluare calitative, efectuate conform prevederilor legislației în domeniu și metodologiei de evaluare a bunurilor imobile, precum și va facilita/favoriza administrarea mai responsabilă și eficientă a terenurilor proprietate publică a statului și a UAT, precum și terenurilor proprietate privată.

5. Implementarea și monitorizarea

a) Descrieți cum va fi organizată implementarea opțiunii recomandate, ce cadru juridic necesită a fi modificat și/sau elaborat și aprobat, ce schimbări instituționale sînt necesare

Implementarea opțiunii recomandate, prin adoptarea actului legislativ, poate fi realizată după elaborarea modificărilor în Hotărârea Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului. Prin aceasta va fi organizată procedura de certificare a verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile. Simultan va fi necesară operarea modificărilor la Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător prin includerea în lista actelor permissive eliberate de Agenția Relații Funciare și Cadastru certificatului verificatorului rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.

De asemenea va fi necesară modificarea Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.208/2021 privind includerea specializării noi – verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.

Totodată, în cadrul elaborării Standardelor Naționale de Evaluare, urmează a fi elaborat un standard destinat efectuării procesului de verificare “Verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile”. Prototipul pentru elaborarea unui asemenea standard va servi Standard 400 “Verificarea evaluării” din componența standardelor de evaluare a bunurilor, elaborate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, precum și Standardul Internațional de Evaluare 103 (IVS103).

b) Indicați clar indicatorii de performanță în baza cărora se va efectua monitorizarea

Numărul verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile

Numărul rapoartelor de evaluare examinate (după solicitanți)

Numărul rapoartelor de evaluare examinate cu calificativul „nesatisfăcător”.

c) Identificați peste cât timp vor fi resimțite impacturile estimate și este necesară evaluarea performanței actului normativ propus. Explicați cum va fi monitorizată și evaluată opțiunea

Impacturile estimate vor fi resimțite aproximativ peste un an după implementarea opțiunii. Monitorizarea opțiunii va fi organizată de către Agenția Relații Funciare și Cadastru prin desfășurarea procedurii de monitoring al activității evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor ai rapoartelor de evaluare.

Totodată, efectul implementării opțiunii va fi resimțit prin îmbunătățirea calității rapoartelor de evaluare (primordial responsabilizarea evaluatorilor) care vor fi elaborate începând cu data de intrare în vigoare a modificărilor Legii nr.989/2002. Menționăm că până în prezent examinările au fost supuse rapoartele de evaluare, elaborate în mare parte anterior (în anii 2010 – 2021).

6. Consultarea

a) Identificați principalele părți (grupuri) interesate în intervenția propusă

Grupuri interesate în intervenția propusă:

- Solicitanții examinării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;
- Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova;
- Evaluatori din sectorul privat, inclusiv evaluatorii Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, Agenției Servicii Publice (Departamentul Cadastru)

b) Explicați succint cum (prin ce metode) s-a asigurat consultarea adecvată a părților

Prin Ordinul ARFC nr.19 din 16 martie 2023 a fost creat grupul de lucru privind elaborarea proiectului de modificare a Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, din care fac parte reprezentanți ai Ministerului Dezvoltării Economice și Digitalizării, Ministerului Finanțelor, Băncii Naționale a Moldovei, Comisiei Naționale a Pieței Financiare și Asociației Obștești "Societatea Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova". Proiectul actului normativ a fost discutat în cadrul ședinței grupului de lucru la data de 17 martie a anului 2023, precum și la data de 27 iunie a anului 2023.

Pe parcursul elaborării propunerilor de modificare a Legii nr.989/2002 au fost organizate consultări și dezbateri în cadrul ședințelor Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile, precum și Comisiei de examinare a contestațiilor privind certificarea specialiștilor în domeniul evaluării bunurilor imobile, în componența cărora fac parte reprezentanții sectorului privat, asociației obștești a evaluatorilor, mediului academic, precum și a Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova.

De asemenea la data de 14 aprilie a anului 2022 a fost organizată o masă rotundă privind elaborarea mecanismului de examinarea rapoartelor de evaluare și monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile. Ulterior, la data de 30 martie 2023, ARFC a organizat o ședință de lucru cu reprezentanții sectorului privat, evaluatori care activează pe piața imobiliară, care s-au expus pozitiv asupra proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002. La ședință au participat circa 40 de evaluatori din sectorul privat.

Proiectul legii pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare este expus pe pagina web a Agenției Relații Funciare și Cadastru din luna decembrie anului 2022, precum și pe pagina particip.gov.md din iulie 2023.

c) Expuneți succint poziția fiecărei entități consultate față de documentul de analiză a impactului și/sau intervenția propusă (se expune poziția a cel puțin unui exponent din fiecare grup de interese identificat)

- Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova a demonstrat o atârnare pozitivă față de intervenția propusă, considerând că măsurile propuse vor influența pozitiv asupra pieței serviciilor de evaluare, calității rapoartelor de evaluare și a nivelului de conștientizare de către evaluatori a importanței respectării prevederilor cadrului normativ și metodologiei de evaluare în procesul de evaluare a bunurilor imobile;

- Evaluatorii din sectorul privat în general s-au expus pozitiv privind instituirea specializării de verificator al rapoartelor de evaluare. Totodată există riscul că verificarea rapoartelor poate fi subiectivă în unele cazuri.

Tabel pentru identificarea impacturilor

Categoriile de impact	Punctaj atribuit		
	Opțiunea propusă	Opțiunea alterativă 1	Opțiunea alterativă 2
Economic			
costurile desfășurării afacerilor	0	0	
povara administrativă	0	0	
fluxurile comerciale și investiționale	1	-1	
competitivitatea afacerilor	3	-1	
activitatea diferitor categorii de întreprinderi mici și mijlocii	3	-1	
concurența pe piață	3	-1	
activitatea de inovare și cercetare	1	0	
veniturile și cheltuielile publice	0	0	
cadrul instituțional al autorităților publice	0	0	
alegerea, calitatea și prețurile pentru consumatori	0	0	
bunăstarea gospodăriilor casnice și a cetățenilor	1	-1	
situația social-economică în anumite regiuni	1	-1	
situația macroeconomică	0	0	
alte aspecte economice	0	0	
Social			
gradul de ocupare a forței de muncă	1	0	
nivelul de salarizare	1	0	
condițiile și organizarea muncii	0	0	
sănătatea și securitatea muncii	0	0	
formarea profesională	2	-1	
inegalitatea și distribuția veniturilor	0	0	
nivelul veniturilor populației	1	-1	
nivelul sărăciei	0	0	
accesul la bunuri și servicii de bază, în special pentru persoanele social-vulnerabile	0	0	
diversitatea culturală și lingvistică	0	0	
partidele politice și organizațiile civice	0	0	
sănătatea publică, inclusiv mortalitatea și morbiditatea	0	0	
modul sănătos de viață al populației	0	0	
nivelul criminalității și securității publice	0	0	
accesul și calitatea serviciilor de protecție socială	0	0	
accesul și calitatea serviciilor educaționale	0	0	
accesul și calitatea serviciilor medicale	0	0	
accesul și calitatea serviciilor publice administrative	0	0	
nivelul și calitatea educației populației	0	0	
conservarea patrimoniului cultural	0	0	
accesul populației la resurse culturale și participarea în manifestații culturale	0	0	
accesul și participarea populației în activități sportive	0	0	
discriminarea	0	0	
alte aspecte sociale	0	0	

De mediu			
clima, inclusiv emisiile gazelor cu efect de seră și celor care afectează stratul de ozon	0	0	
calitatea aerului	0	0	
calitatea și cantitatea apei și resurselor acvatice, inclusiv a apei potabile și de alt gen	0	0	
biodiversitatea	0	0	
flora	0	0	
fauna	0	0	
peisajele naturale	0	0	
starea și resursele solului	1	0	
producerea și reciclarea deșeurilor	0	0	
utilizarea eficientă a resurselor regenerabile și neregenerabile	0	0	
consumul și producția durabilă	0	0	
intensitatea energetică	0	0	
eficiența și performanța energetică	0	0	
bunăstarea animalelor	0	0	
riscuri majore pentru mediu (incendii, explozii, accidente etc.)	0	0	
utilizarea terenurilor	3	-3	
alte aspecte de mediu	0	0	
<p><i>Tabelul se completează cu note de la -3 la +3, în drept cu fiecare categorie de impact, pentru fiecare opțiune analizată, unde variația între -3 și -1 reprezintă impacturi negative (costuri), iar variația între 1 și 3 – impacturi pozitive (beneficii) pentru categoriile de impact analizate. Nota 0 reprezintă lipsa impacturilor. Valoarea acordată corespunde cu intensitatea impactului (1 – minor, 2 – mediu, 3 – major) față de situația din opțiunea „a nu face nimic”, în comparație cu situația din alte opțiuni și alte categorii de impact. Impacturile identificate prin acest tabel se descriu pe larg, cu argumentarea punctajului acordat, inclusiv prin date cuantificate, în compartimentul 4 din Formular, lit. b¹) și, după caz, b²), privind analiza impacturilor opțiunilor.</i></p>			
Anexe			
Proiectul preliminar de act normativ Sinteza obiecțiilor și propunerilor la proiect și/sau analiza de impact Expertiza Grupului de lucru al Comisiei de stat pentru reglementarea activității de întreprinzător (după caz) Alte materiale informative/documente (la decizia autorilor)			

Director general

Ivan DANII

**Tabel comparativ la proiectul de lege pentru
Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare**

	Text în vigoare	Modificarea propusă	Text după modificare
Art.I.	Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (publicată în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr.102, art.773) cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează		
1.	<p>Articolul 1. Noțiuni de bază În sensul prezentei legi, noțiunile de bază utilizate au următoarele semnificații: <i>activitate de evaluare;</i> <i>evaluare;</i> <i>întreprindere de evaluare;</i> <i>certificat al evaluatorului;</i> <i>raport de evaluare;</i> <i>valoare de piață;</i> <i>valoare estimată;</i> <i>tipul valorii estimate;</i> <i>evaluare masivă;</i> <i>evaluare individuală;</i> <i>evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală.</i></p>	<p>Articolul 1 se completează cu cinci noțiuni cu următorul cuprins: “<i>activitatea de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (în continuare activitate de verificare) - activitate desfășurată de un verificator care constă în verificarea calității raportului de evaluare elaborat de un evaluator;</i> <i>verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile - procesul de examinare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile privind conformitatea acestora cu prevederile legislației și standardelor naționale de evaluare;</i> <i>verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (în continuare verificator) - persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului verficatorului care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării bunurilor imobile, un înalt nivel de profesionalism și competența necesară pentru desfășurarea activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;</i> <i>certificat al verficatorului – act permisiv, eliberat de Comisia de certificare a verficatorilor prin care se confirmă că deținătorul acestuia posedă cunoștințele și abilitățile necesare pentru desfășurarea activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;</i> <i>raport de verificare – act întocmit de verficator, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de verificare a raportului de evaluare a bunurilor imobile.</i>”</p>	<p>Articolul 1. Noțiuni de bază În sensul prezentei legi, noțiunile de bază utilizate au următoarele semnificații: <i>activitate de evaluare;</i> <i>evaluare;</i> <i>întreprindere de evaluare;</i> <i>certificat al evaluatorului;</i> <i>raport de evaluare;</i> <i>valoare de piață;</i> <i>valoare estimată;</i> <i>tipul valorii estimate;</i> <i>evaluare masivă;</i> <i>evaluare individuală;</i> <i>evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală;</i> <i>activitatea de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (în continuare activitate de verificare) - activitate desfășurată de un verificator care constă în verificarea calității raportului de evaluare elaborat de un evaluator;</i> <i>verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile - procesul de examinare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile privind conformitatea acestora cu prevederile legislației și standardelor naționale de evaluare;</i> <i>verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (în continuare verificator) - persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului verficatorului care posedă o</i></p>

			<p>experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării bunurilor imobile, un înalt nivel de profesionalism și competența necesară pentru desfășurarea activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;</p> <p><i>certificat al verficatorului</i> – act permisiv, eliberat de Comisia de certificare a verficatorilor prin care se confirmă că deținătorul acestuia posedă cunoștințele și abilitățile necesare pentru desfășurarea activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile;</p> <p><i>raport de verificare</i> – act întocmit de verficator, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de verificare a raportului de evaluare a bunurilor imobile.</p>
2.	-	Se completează cu articolul 3 ¹ cu următorul cuprins: “Articolul 3¹. Obiectele verificării Obiectele verificării sunt rapoartele de evaluare a bunurilor imobile.”	Articolul 3¹. Obiectele verificării Obiectele verificării sunt rapoartele de evaluare a bunurilor imobile.
3.	Articolul 4. Subiecții activității de evaluare Subiecți ai activității de evaluare sînt, pe de o parte, evaluatorii și întreprinderile de evaluare a căror activitate este reglementată de prezenta lege, iar pe de altă parte, beneficiarii serviciilor de evaluare.	Articolul 4 va avea următorul cuprins: “Subiecții activității de evaluare și verificare (1) Subiecți ai activității de evaluare sunt, pe de o parte, evaluatorii și întreprinderile de evaluare a căror activitate este reglementată de prezenta lege, iar pe de altă parte, beneficiarii serviciilor de evaluare. (2) Subiecți ai activității de verificare sunt verficatorii și beneficiarii serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.”	Articolul 4. Subiecții activității de evaluare și verificare (1) Subiecți ai activității de evaluare sunt, pe de o parte, evaluatorii și întreprinderile de evaluare a căror activitate este reglementată de prezenta lege, iar pe de altă parte, beneficiarii serviciilor de evaluare. (2) Subiecți ai activității de verificare sunt verficatorii și beneficiarii serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.”
4.	Capitolul II Temeiul și condițiile activității de evaluare.	Titlul capitolului II se completează cu cuvintele “și a activității de verificare”	Capitolul II Temeiul și condițiile activității de evaluare și a activității de verificare.
5.	Articolul 9. Temeiul pentru desfășurarea activității de evaluare (1) Activitatea de evaluare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de evaluare, încheiat între întreprinderea de	La articolul 9: 1) denumirea articolului se completează cu cuvintele: “și a activității de verificare”. 2) se completează cu alineatul (1 ¹) cu următorul cuprins:	Articolul 9. Temeiul pentru desfășurarea activității de evaluare și a activității de verificare. (1) Activitatea de evaluare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de

	<p>evaluare și beneficiar. Beneficiari pot fi atât persoane fizice, cât și persoane juridice, indiferent de forma juridică de organizare, inclusiv autoritățile administrației publice centrale și locale.</p> <p>(2) În contractul de prestare a serviciilor de evaluare poate fi prevăzută evaluarea unui obiect, a mai multor obiecte sau prestarea serviciilor de evaluare pe parcursul unei perioade de timp indicate în cererea beneficiarului.</p> <p>(3) În cazurile prevăzute de legislație, valoarea obiectului evaluării poate fi determinată de către întreprinderea de evaluare în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată sau a altei autorități abilitate să decidă asupra evaluării.</p>	<p>„(1¹) Activitatea de verificare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare, încheiat între verificator și beneficiar. Beneficiari pot fi persoane fizice și persoane juridice, indiferent de forma juridică de organizare, inclusiv autoritățile administrației publice centrale și locale.”</p> <p>3) se completează cu alineatul (2¹) cu următorul cuprins: „(2¹) În contractul de prestare a serviciilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare poate fi prevăzută verificarea unui raport de evaluare sau a mai multor rapoarte de evaluare, precum și prestarea serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare pe parcursul unei perioade de timp indicate în cererea beneficiarului.”</p> <p>4) se completează cu alineatul (3¹) cu următorul cuprins: „(3¹) În cazurile prevăzute de legislație, verificarea raportului de evaluare poate fi efectuată în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată sau a altei autorități abilitate să decidă asupra verificării.”</p>	<p>evaluare, încheiat între întreprinderea de evaluare și beneficiar. Beneficiari pot fi atât persoane fizice, cât și persoane juridice, indiferent de forma juridică de organizare, inclusiv autoritățile administrației publice centrale și locale.</p> <p>(1¹) Activitatea de verificare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare, încheiat între verificator și beneficiar. Beneficiari pot fi persoane fizice și persoane juridice, indiferent de forma juridică de organizare, inclusiv autoritățile administrației publice centrale și locale.</p> <p>(2) În contractul de prestare a serviciilor de evaluare poate fi prevăzută evaluarea unui obiect, a mai multor obiecte sau prestarea serviciilor de evaluare pe parcursul unei perioade de timp indicate în cererea beneficiarului.</p> <p>(2¹) În contractul de prestare a serviciilor de evaluare poate fi prevăzută evaluarea unui obiect, a mai multor obiecte sau prestarea serviciilor de evaluare pe parcursul unei perioade de timp indicate în cererea beneficiarului.</p> <p>(3) În cazurile prevăzute de legislație, valoarea obiectului evaluării poate fi determinată de către întreprinderea de evaluare în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată sau a altei autorități abilitate să decidă asupra evaluării.</p> <p>(3¹) În cazurile prevăzute de legislație, verificarea raportului de evaluare poate fi efectuată în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată sau a altei autorități abilitate să decidă asupra verificării.</p>
6.	-	<p>Se completează cu articolul 10¹ cu următorul cuprins: “Articolul 10¹. Cerințele față de contractul de prestare a serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile</p>	<p>Articolul 10¹. Cerințele față de contractul de prestare a serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile</p>

		Contractul de prestare a serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile se încheie în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.”	Contractul de prestare a serviciilor de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile se încheie în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
7.	Articolul 11. Cerințe față de raportul de evaluare alin. (5) Întreprinderea de evaluare păstrează câte un exemplar al rapoartelor de evaluare timp de 5 ani.	La articolul 11, alin. (5) se exclude sintagma “timp de 5 ani”.	Articolul 11. Cerințe față de raportul de evaluare alin (5) Întreprinderea de evaluare păstrează câte un exemplar al rapoartelor de evaluare. timp de 5 ani.
8.	-	Se completează cu articolul 11 ¹ cu următorul cuprins: “ Articolul 11¹. Cerințele față de raportul de verificare (1) Efectuarea verificării se finalizează cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de verificare. (2) Raportul de verificare va conține opinia clară și neechivocă a verficatorului privind calitatea raportului de evaluare. (3) În raportul de verificare se indică: a) data întocmirii raportului de verificare; b) scopul verificării raportului de evaluare; c) numele, prenumele (denumirea) beneficiarului și datele de identificare ale acestuia; d) numele, prenumele verficatorului; e) seria și numărul certificatului verficatorului; f) date privind raportul de evaluare supus verificării, inclusiv drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia; data întocmirii raportului de evaluare; data evaluării; seria și numărul certificatului evaluatorului bunurilor imobile care a elaborat raportul de evaluare; g) actele normative și standardele de evaluare în baza cărora a fost efectuată verificarea raportului de evaluare; h) prezentarea ipotezelor, condițiilor limitative, presupunerilor care pot afecta rezultatele verificării; i) neconformitățile identificate care au influențat rezultatul evaluării supus verificării; j) concluziile argumentate ale verficatorului privind rezultatele verificării raportului de evaluare. (4) În raportul de verificare poate fi inclusă și altă informație care, după părerea verficatorului, a influențat esențial asupra valorii obiectului evaluat. Raportul trebuie să fie semnat de verficator.	Articolul 11¹. Cerințele față de raportul de verificare (1) Efectuarea verificării se finalizează cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de verificare. (2) Raportul de verificare va conține opinia clară și neechivocă a verficatorului privind calitatea raportului de evaluare. (3) În raportul de verificare se indică: a) data întocmirii raportului de verificare; b) scopul verificării raportului de evaluare; c) numele, prenumele (denumirea) beneficiarului și datele de identificare ale acestuia; d) numele, prenumele verficatorului; e) seria și numărul certificatului verficatorului; f) date privind raportul de evaluare supus verificării, inclusiv drepturile de proprietate evaluate în cadrul acestuia; data întocmirii raportului de evaluare; data evaluării; seria și numărul certificatului evaluatorului bunurilor imobile care a elaborat raportul de evaluare; g) actele normative și standardele de evaluare în baza cărora a fost efectuată verificarea raportului de evaluare; h) prezentarea ipotezelor, condițiilor limitative, presupunerilor care pot afecta rezultatele verificării;

		<p>(5) Raportul de verificare se elaborează în două exemplare dintre care unul se prezintă beneficiarului serviciilor de verificare, iar al doilea exemplar se păstrează de către verficator.”</p>	<p>i) neconformitățile identificate care au influențat rezultatul evaluării supus verificării; j)concluziile argumentate ale verficatorului privind rezultatele verificării raportului de evaluare. (4) În raportul de verificare poate fi inclusă și altă informație care, după părerea verficatorului, a influențat esențial asupra valorii obiectului evaluat. Raportul trebuie să fie semnat de verficator. (5) Raportul de verificare se elaborează în două exemplare dintre care unul se prezintă beneficiarului serviciilor de verificare, iar al doilea exemplar se păstrează de către verficator.</p>
9.	-	<p>Se completează cu articolul 11² cu următorul cuprins: “Articolul 11². Etapele verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile a) Beneficiarul serviciilor de verificare se adresează verficatorului privind efectuarea lucrărilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare. b) Semnarea contractului de prestare a serviciilor de verificare cu condiția respectării prevederilor art. 21¹ din prezenta lege. c) Verficatorul examinează raportul de evaluare a bunurilor imobile verificând dacă acesta corespunde prevederilor Legii cu privire la activitatea de evaluare, Regulamentului provizoriu privind activitatea de evaluare și standardelor naționale de evaluare. d) Verficatorul întocmește raportul de verificare cu atribuirea calificativului argumentat în mod corespunzător. Criteriile de verificare a calității și de atribuire a calificativului raportului de evaluare sunt descrise în standardul de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, parte componentă a standardelor naționale de evaluare. e) Verficatorul prezintă raportul de verificare beneficiarului și informează Agenția Relații Funciare și Cadastru despre rapoartele de evaluare verificate conform cerințelor stabilite în Anexa 2 la prezenta lege.</p>	<p>Articolul 11². Etapele verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile a) Beneficiarul serviciilor de verificare se adresează verficatorului privind efectuarea lucrărilor de verificare a raportului/ rapoartelor de evaluare. b) Semnarea contractului de prestare a serviciilor de verificare cu condiția respectării prevederilor art. 21¹ din prezenta lege. c) Verficatorul examinează raportul de evaluare a bunurilor imobile verificând dacă acesta corespunde prevederilor Legii cu privire la activitatea de evaluare, Regulamentului provizoriu privind activitatea de evaluare și standardelor naționale de evaluare. d) Verficatorul întocmește raportul de verificare cu atribuirea calificativului argumentat în mod corespunzător. Criteriile de verificare a calității și de atribuire a calificativului raportului de evaluare sunt descrise în standardul de verificare a rapoartelor de evaluare a</p>

			bunurilor imobile, parte componentă a standardelor naționale de evaluare. e) Verificatorul prezintă raportul de verificare beneficiarului și informează Agenția Relații Funciare și Cadastru despre rapoartele de evaluare verificate conform cerințelor stabilite în Anexa 2 la prezenta lege.
10.	Articolul 12. Veridicitatea rezultatelor evaluării Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu prezenta lege, se consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.	Articolul 12 va avea următorul cuprins: “ Articolul 12. Veridicitatea rezultatelor evaluării și a rezultatelor verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (1) Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu prezenta lege, se consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel. (2) Concluzia verificatorului prezentată în raportul de verificare, întocmit în conformitate cu prezenta lege și standardele naționale de evaluare se consideră veridică și se recomandă beneficiarului serviciilor de evaluare sau serviciilor de verificare, în scopul menționat în el, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.”	Articolul 12. Veridicitatea rezultatelor evaluării și a rezultatelor verificării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile (1) Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu prezenta lege, se consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel. (2) Concluzia verificatorului prezentată în raportul de verificare, întocmit în conformitate cu prezenta lege și standardele naționale de evaluare se consideră veridică și se recomandă beneficiarului serviciilor de evaluare sau serviciilor de verificare, în scopul menționat în el, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.
11.	-	Se completează cu articolul 13¹ cu următorul cuprins: “ Articolul 13¹. Soluționarea litigiilor privind verificarea raportului de evaluare a bunului imobil Litigiile privind veridicitatea verificării raportului de evaluare a bunului imobil se soluționează de către instanța de judecată.”	Articolul 13¹. Soluționarea litigiilor privind verificarea raportului de evaluare a bunului imobil Litigiile privind veridicitatea verificării raportului de evaluare a bunului imobil se soluționează de către instanța de judecată.
12.	Capitolul III Organizarea activității de evaluare.	Titlul Capitolului III se completează cu cuvintele: “și activității de verificare”.	Capitolul III Organizarea activității de evaluare și activității de verificare
13.	Articolul 15. Condițiile de certificare a evaluatorilor	La articolul 15: 1) denumirea articolului se completează la final cu cuvintele: “și verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.”	Articolul 15. Condițiile de certificare a evaluatorilor și verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.

	<p>(1) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile și a evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală este o condiție obligatorie care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați.</p> <p>(2) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile se efectuează de către Comisia de certificare instituită de Agenția Relații Funciare și Cadastru. [...]</p> <p>(6) Organizarea și desfășurarea activității Comisiei de certificare, precum și procedura de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile se reglementează prin regulament aprobat de către Guvern.</p> <p>(7) Evidența eliberării, suspendării valabilității și retragerii certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile este ținută de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.</p>	<p>2) alin.(1) va avea următorul cuprins: „(1) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile, a evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală și a verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este o condiție obligatorie care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați, precum și asigurarea nivelului de calitate a executării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.”</p> <p>3) alin.(2) va avea următorul cuprins: „(2) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor se efectuează de către Comisia de certificare instituită de Agenția Relații Funciare și Cadastru.”</p> <p>4) alin. (6) va avea următorul cuprins: „(6) Organizarea și desfășurarea activității Comisiei de certificare, precum și procedura de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor se reglementează prin Hotărârea Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.”</p> <p>5) alin.(7) va avea următorul cuprins: „Evidența eliberării, suspendării valabilității și retragerii certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor este ținută de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.”</p>	<p>(1) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile, a evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală și a verificatorilor rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este o condiție obligatorie care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați, precum și asigurarea nivelului de calitate a executării rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.</p> <p>(2) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor se efectuează de către Comisia de certificare instituită de Agenția Relații Funciare și Cadastru. [...]</p> <p>(6) Organizarea și desfășurarea activității Comisiei de certificare, precum și procedura de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor se reglementează prin Hotărârea Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.</p> <p>7) Evidența eliberării, suspendării valabilității și retragerii certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile și a verificatorilor este ținută de către Agenția Relații Funciare și Cadastru.</p>
14.	<p>Articolul 15¹ Modul de eliberarea a certificatului evaluatorului [...]</p> <p>(2) Pentru eliberarea certificatului evaluatorului, solicitantul prezintă Comisiei de certificare o cerere, la care anexează:</p> <p>a) copia de pe actul de identitate al solicitantului;</p>	<p>La articolul 15¹:</p> <p>1) la alin.(2) se abrogă lit.d);</p>	<p>Articolul 15¹. Modul de eliberarea a certificatului evaluatorului</p> <p>alin.(2) Pentru eliberarea certificatului evaluatorului, solicitantul prezintă Comisiei de certificare o cerere, la care anexează:</p> <p>a) copia de pe actul de identitate al solicitantului;</p>

	<p>b) copia de pe diploma de studii superioare și copiile de pe actele ce confirmă pregătirea profesională (participarea la cursuri de dezvoltare profesională, seminare de instruire, conferințe științifice/științifico-practice în domeniu etc.);</p> <p>c) copia de pe actul ce confirmă experiența de muncă în Republica Moldova de cel puțin un an în calitate de evaluator practic sau stagiar;</p> <p>d) cazierul judiciar.</p> <p>[...]</p> <p>(7) Suspendarea valabilității certificatului evaluatorului se efectuează conform art. 10 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.</p> <p>(8) Retragera certificatului evaluatorului se efectuează conform art.11 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, precum și în cazul încălcării repetate de către evaluator a cerințelor de executare a lucrărilor de evaluare.</p>	<p>2) alin. (7) va avea următor cuprins: “(7) Suspendarea valabilității certificatului evaluatorului și/sau a certificatului verficatorului se efectuează conform art.10 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.”</p> <p>3) alin. (8) va avea următorul cuprins: “(8) Retragera certificatului evaluatorului se efectuează conform art.11 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.”</p>	<p>b) copia de pe diploma de studii superioare și copiile de pe actele ce confirmă pregătirea profesională (participarea la cursuri de dezvoltare profesională, seminare de instruire, conferințe științifice/științifico-practice în domeniu etc.);</p> <p>c) copia de pe actul ce confirmă experiența de muncă în Republica Moldova de cel puțin un an în calitate de evaluator practic sau stagiar.</p> <p>d) cazierul judiciar.</p> <p>[...]</p> <p>(7) Suspendarea valabilității certificatului evaluatorului și/sau a certificatului verficatorului se efectuează conform art.10 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.</p> <p>(8) Retragera certificatului evaluatorului se efectuează conform art.11 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare.</p>
15.	-	<p>Se completează cu articolul 15² cu următorul cuprins: “Articolul 15². Modul de eliberare a certificatului verficatorului rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, respingerea cererilor de eliberare a certificatului verficatorului și suspendarea valabilității/ retragera certificatului verficatorului</p>	<p>Articolul 15². Modul de eliberare a certificatului verficatorului rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile, respingerea cererilor de eliberare a certificatului verficatorului și suspendarea valabilității/ retragera certificatului verficatorului</p>

		<p>(1) Agenția Relații Funciare și Cadastru, în temeiul deciziei Comisiei de certificare, eliberează certificatul verficatorilor care corespund următoarelor cerințe:</p> <p>a) deține diploma de studii superioare în domeniul evaluării, în științe economice sau în științe tehnice, precum și au o pregătire profesională corespunzătoare;</p> <p>b) au experiență de muncă de cel puțin 15 ani în calitate de evaluatori certificați;</p> <p>c) nu au antecedente penale;</p> <p>d) au trecut procedura de certificare.</p> <p>(2) Pentru eliberarea certificatului verficatorului, solicitantul prezintă Comisiei de certificare o cerere, la care anexează:</p> <p>a) copia de pe actul de identitate;</p> <p>b) copia de pe diploma de studii superioare și copiile de pe actele ce confirmă pregătirea profesională (participarea la cursuri de dezvoltare profesională, seminare de instruire, conferințe științifice/ științifico-practice în domeniu etc.);</p> <p>c) copia de pe actul ce confirmă experiența de muncă în Republica Moldova de cel puțin 15 ani în calitate de evaluator certificat;</p> <p>d) cazierul judiciar.</p> <p>(3) Comisia de certificare examinează cererea de eliberare a certificatului verficatorului în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor indicate la alin. (2).</p> <p>(4) Cererea de eliberare a certificatului verficatorului este respinsă dacă:</p> <p>a) nu au fost prezentate toate documentele necesare;</p> <p>b) cererea sau documentele prezentate conțin date eronate sau falsificate.</p> <p>(5) Decizia privind respingerea cererii de eliberare a certificatului verficatorului este adusă la cunoștință solicitantului în formă scrisă, cu indicarea temeiului respingerii, în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor menționate la alin. (2).</p> <p>(6) Decizia Comisiei de certificare se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor comisiei.</p> <p>(7) Suspendarea valabilității certificatului verficatorului se efectuează conform art. 10 din Legea nr. 160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.</p> <p>(8) Retragera certificatului verficatorului se efectuează conform art.11 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea</p>	<p>(1) Agenția Relații Funciare și Cadastru, în temeiul deciziei Comisiei de certificare, eliberează certificatul verficatorilor care corespund următoarelor cerințe:</p> <p>a) deține diploma de studii superioare în domeniul evaluării, în științe economice sau în științe tehnice, precum și au o pregătire profesională corespunzătoare;</p> <p>b) au experiență de muncă de cel puțin 15 ani în calitate de evaluatori certificați;</p> <p>c) nu au antecedente penale;</p> <p>d) au trecut procedura de certificare.</p> <p>(2) Pentru eliberarea certificatului verficatorului, solicitantul prezintă Comisiei de certificare o cerere, la care anexează:</p> <p>a) copia de pe actul de identitate;</p> <p>b) copia de pe diploma de studii superioare și copiile de pe actele ce confirmă pregătirea profesională (participarea la cursuri de dezvoltare profesională, seminare de instruire, conferințe științifice/științifico-practice în domeniu etc.);</p> <p>c) copia de pe actul ce confirmă experiența de muncă în Republica Moldova de cel puțin 15 ani în calitate de evaluator certificat;</p> <p>d) cazierul judiciar.</p> <p>(3) Comisia de certificare examinează cererea de eliberare a certificatului verficatorului în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor indicate la alin. (2).</p> <p>(4) Cererea de eliberare a certificatului verficatorului este respinsă dacă:</p> <p>a) nu au fost prezentate toate documentele necesare;</p> <p>b) cererea sau documentele prezentate conțin date eronate sau falsificate.</p> <p>(5) Decizia privind respingerea cererii de eliberare a certificatului verficatorului este adusă la cunoștință solicitantului în formă scrisă, cu indicarea temeiului respingerii, în</p>
--	--	--	--

		<p>prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare”</p> <p>(9) Decizia Comisiei de certificare privind respingerea cererii de eliberare a certificatului verficatorului și cea privind retragerea acestuia pot fi atacate în instanța de judecată competentă.”</p>	<p>termen de 30 de zile de la data prezentării actelor menționate la alin. (2).</p> <p>(6) Decizia Comisiei de certificare se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor comisiei.</p> <p>(7) Suspendarea valabilității certificatului verficatorului se efectuează conform art.10 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.</p> <p>(8) Retragerea certificatului verficatorului se efectuează conform art.11 din Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător și prevederile Hotărârii Guvernului 817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului, cu modificările ulterioare”</p> <p>(9) Decizia Comisiei de certificare privind respingerea cererii de eliberare a certificatului verficatorului și cea privind retragerea acestuia pot fi atacate în instanța de judecată competentă.</p>
16.	-	<p>Se completează cu articolul 20¹ cu următorul cuprins:</p> <p>“Articolul 20¹. Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile</p> <p>(1) Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este efectuată de Agenția Relații Funciare și Cadastru.</p> <p>(2) Evaluatorii bunurilor imobile care desfășoară activitatea de evaluare a bunurilor imobile și verficatorii rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile prezintă trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind rapoartele de evaluare și rapoartele de verificare elaborate, conform cerințelor stabilite în anexele 1 și 2 la prezenta lege.”</p>	<p>Articolul 20¹. Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile</p> <p>(1) Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile și a activității de verificare a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile este efectuată de Agenția Relații Funciare și Cadastru.</p> <p>(2) Evaluatorii bunurilor imobile care desfășoară activitatea de evaluare a bunurilor imobile și verficatorii rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile prezintă trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind</p>

			rapoartele de evaluare și rapoartele de verificare elaborate, conform cerințelor stabilite în anexele 1 și 2 la prezenta lege.
17.	-	Se completează cu articolul 21 ¹ după cum urmează: “Articolul 21¹. Drepturile verficatorului a) să obțină de la beneficiar raportul de evaluare supus verificării în forma completă; b) să planifice de sine stătător efectuarea lucrărilor de verificare conform legislației și contractului de prestare a serviciilor de verificare; c) să fie membru al asociațiilor obștești ale evaluatorilor și să participe la activitatea acestora; d) să refuze efectuarea verificării raportului de evaluare, în cazul în care beneficiarul a încălcat clauzele contractuale; a intervenit în acțiunile verficatorului pentru a influența rezultatele verificării; există conflict de interese.”	Articolul 21¹. Drepturile verficatorului a) să obțină de la beneficiar raportul de evaluare supus verificării în forma completă; b) să planifice de sine stătător efectuarea lucrărilor de verificare conform legislației și contractului de prestare a serviciilor de verificare; c) să fie membru al asociațiilor obștești ale evaluatorilor și să participe la activitatea acestora; d) să refuze efectuarea verificării raportului de evaluare, în cazul în care beneficiarul a încălcat clauzele contractuale; a intervenit în acțiunile verficatorului pentru a influența rezultatele verificării; există conflict de interese.
18.	Articolul 22. Obligațiile evaluatorului	Articolul 22. se completează cu litera e) cu următorul cuprins: „e) să prezinte trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind rapoartele de evaluare elaborate, în conformitate cu cerințele prevăzute în Anexa nr.1 la prezenta lege.”	Articolul 22. Obligațiile evaluatorului [...] e) să prezinte trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind rapoartele de evaluare elaborate, în conformitate cu cerințele prevăzute în Anexa nr.1 la prezenta lege.
19.	-	Se completează cu articolul 22 ¹ cu următorul cuprins: “Articolul 22¹. Obligațiile verficatorului Verficatorul este obligat: a) să efectueze verificarea raportului de evaluare în conformitate cu prevederile legislației, cu standardele naționale de evaluare și cu contractul de prestare serviciilor de verificare a raportului de evaluare a bunurilor imobile; b) să efectueze verificarea în mod conștiincios conform procedurii de verificare a raportului de evaluare aprobată în mod corespunzător; c) să prezinte trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind rapoartele de verificare elaborate, în conformitate cu cerințele prevăzute în Anexa nr.2 la prezenta lege.”	Articolul 22¹. Obligațiile verficatorului Verficatorul este obligat: a) să efectueze verificarea raportului de evaluare în conformitate cu prevederile legislației, cu standardele naționale de evaluare și cu contractul de prestare serviciilor de verificare a raportului de evaluare a bunurilor imobile; b) să efectueze verificarea în mod conștiincios conform procedurii de verificare a raportului de evaluare aprobată în mod corespunzător; c) să prezinte trimestrial Agenției Relații Funciare și Cadastru informația privind

			rapoartele de verificare elaborate, în conformitate cu cerințele prevăzute în Anexa nr.2 la prezenta lege.
20.	-	Se completează cu articolul 23 ¹ cu următorul cuprins: “Articolul 23¹. Restricții privind activitatea și independența verificatorului Verificatorul nu este în drept să verifice rapoarte de evaluare în cazul în care este: a) titular de drepturi asupra obiectului evaluării; b) a elaborat rapoartele de evaluare prezentate spre verificare; c) fondator, acționar sau persoană cu funcție de răspundere a persoanei juridice, titular de drepturi patrimoniale asupra obiectului evaluării; d) este sau a fost angajat al persoanei juridice al cărui raport de evaluare se verifică; e) beneficiar al serviciilor de evaluare și verificare; f) rudă sau soțul evaluatorului care a elaborat raportul de evaluare prezentat spre verificare; g) rudă sau soțul uneia din persoanele menționate la lit. a)-d); h) evaluator și verificator în cadrul aceleiași instituții.”	Articolul 23¹. Restricții privind activitatea și independența verificatorului Verificatorul nu este în drept să verifice rapoarte de evaluare în cazul în care este: a) titular de drepturi asupra obiectului evaluării; b) a elaborat rapoartele de evaluare prezentate spre verificare; c) fondator, acționar sau persoană cu funcție de răspundere a persoanei juridice, titular de drepturi patrimoniale asupra obiectului evaluării; d) este sau a fost angajat al persoanei juridice al cărui raport de evaluare se verifică; e) beneficiar al serviciilor de evaluare și verificare; f) rudă sau soțul evaluatorului care a elaborat raportul de evaluare prezentat spre verificare; g) rudă sau soțul uneia din persoanele menționate la lit. a)-d); h) evaluator și verificator în cadrul aceleiași instituții.
21.	-	Se completează cu articolul 24 ¹ cu următorul cuprins: „Articolul 24¹. Răspunderea verificatorului Verificatorul poartă răspundere penală pentru falsificarea rezultatelor verificării și cauzării de prejudicii beneficiarului fiind obligat să le repare conform legislației.”	Articolul 24¹. Răspunderea verificatorului Verificatorul poartă răspundere penală pentru falsificarea rezultatelor verificării și cauzării de prejudicii beneficiarului fiind obligat să le repare conform legislației.
22	Articolul 28. Soluționarea litigiilor privind evaluarea Litigiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării sînt examinate de oficiile cadastrale teritoriale la cererea contribuabilului care nu este de acord cu rezultatul evaluării. Dacă litigiul apărut nu a fost soluționat, contribuabilul este în drept să se adreseze Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru.	Articolul 28 va avea următorul cuprins: “Litigiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se examinează în modul stabilit de Guvern.”	Articolul 28. Soluționarea litigiilor privind evaluarea Litigiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se examinează în modul stabilit de Guvern.

	În cazul în care nu este de acord cu decizia acesteia, el o poate ataca în instanța de judecată, conform legislației.		
Art.II	-	<p>Art. II– Guvernul în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanța cu prezenta lege;</p> <p>va elabora și va aproba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modificările la Hotărârea Guvernului nr.208/2021 cu privire la aprobarea structurii Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova; - standardul național de evaluare „Verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile”; - modificările la Hotărârea Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului; - regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării. 	<p>Art. II– Guvernul în termen de 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei legi, va aduce actele sale normative în concordanța cu prezenta lege;</p> <p>va elabora și va aproba:</p> <ul style="list-style-type: none"> - modificările la Hotărârea Guvernului nr.208/2021 cu privire la aprobarea structurii Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova; - standardul național de evaluare „Verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile”; - modificările la Hotărârea Guvernului nr.817/2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului; - regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării.



Nr.36/01-05/746 din 16.08.2023

CANCELARIA DE STAT

CERERE

privind înregistrarea de către Cancelaria de Stat a proiectului
Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002
cu privire la activitatea de evaluare

<i>Nr. crt.</i>	<i>Criterii de înregistrare</i>	<i>Nota autorului</i>
1.	Categoria și denumirea proiectului	Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare
2.	Autoritatea care a elaborat proiectul	Agenția Relații Funciare și Cadastru
3.	Justificarea depunerii cererii	<p>Proiectul Hotărârii Guvernului prevede modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.</p> <p>Proiectul vizează implementarea prevederilor pct.2.6.2 din Hotărârea Curții de Conturi nr.28 din 24.06.2021 referitor la elaborarea și promovarea modificărilor cadrului normativ privind fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare, conform bunelor practici în domeniu.</p> <p>Examinarea practicii internaționale din domeniu demonstrează că controlul de stat al activității de evaluare a bunurilor imobile nu se aplică nici într-o țară europeană. Totodată, pe larg se aplică așa forme de control indirect cum sunt verificarea rapoartelor de evaluare a bunurilor și monitorizarea activității de evaluare.</p> <p>Reieșind din faptul că, numărul rapoartelor de evaluare trimise spre verificare în adresa Comisiei de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile de către diferite instituții (organe de ocrotire a normelor de drept, bănci comerciale, etc.) este în continuă creștere, în proiect se propune instituirea unei noi specializări în domeniul evaluării bunurilor imobile, și anume cea de verificator al rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.</p> <p>De asemenea, se propune organizarea procedurii de monitorizare a activității evaluatorilor bunurilor imobile și verificatorilor a rapoartelor de evaluare a bunurilor imobile.</p>

4.	Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară	Ministerul Finanțelor; Ministerul Dezvoltării Economice și Digitalizării; Ministerul Justiției; Banca Națională a Moldovei; Comisia Națională a Pieței Financiare; Centrul Național Anticorupție.
5.	Termenul limită pentru depunerea avizelor/ expertizelor	10 zile
6.	Persoana responsabilă de promovarea proiectului	Olga Buzu, șef al Serviciului evaluarea bunurilor imobile Agenția Relații Funciare și Cadastru tel.: (+373 22) 881-263/ e-mail: olga.buzu@arfc.gov.md , info@arfc.gov.md
7.	Anexe	Proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Proiectul de Lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Tabel comparativ la proiectul Hotărârii Guvernului privind aprobarea proiectului de lege pentru modificarea Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Nota informativă.
8.	Data și ora depunerii cererii	10 august 2023
9.	Semnătura	

Director general

Ivan DANII