

## 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 3<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

*„Articolul 3<sup>1</sup>. 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 (1<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(1<sup>1</sup>) 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 (2<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(2<sup>1</sup>) 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 (3<sup>1</sup>) cu următorul cuprins:

„(3<sup>1</sup>) 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 10<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 10<sup>1</sup>. 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 11<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 11<sup>1</sup>.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 11<sup>2</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 11<sup>2</sup>. 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. 21<sup>1</sup> 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 13<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 13<sup>1</sup>. 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 15<sup>1</sup>:

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 15<sup>2</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 15<sup>2</sup>. 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 20<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 20<sup>1</sup>. 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 21<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 21<sup>1</sup>. 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 22<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 22<sup>1</sup>. 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<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 23<sup>1</sup>. 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 verificator în cadrul aceleiași instituții.”

21. Se completează cu articolul 24<sup>1</sup> cu următorul cuprins:

„Articolul 24<sup>1</sup>. 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 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**

<b>N/o</b>	<b>Denumirea</b>
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**

<b>N/o</b>	<b>Denumirea</b>
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