**pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional**

**„Registrul prețurilor bunurilor imobile”**

În temeiul art.18 și art.22 lit.d) din Legea nr.467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2004, nr.6-12, art.44), cu modificările ulterioare, art.27 din 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,

**Guvernul HOTĂRĂȘTE:**

1. Se aprobă Conceptul Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” (se anexează).
2. Înainte de punere în exploatare a Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile elaborează și prezintă Guvernului spre aprobare Regulamentul cu privire la modalitatea de ținere a Registrului prețurilor bunurilor imobile.
3. Realizarea prevederilor prezentei hotărâri se efectuează din contul și în limitele mijloacelor financiare aprobate prin legea bugetului de stat pentru anul corespunzător, precum și din alte surse prevăzute de legislație.
4. Controlul asupra executării prezentei hotărâri se pune în sarcina Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru.

**PRIM-MINISTRU Dorin RECEAN**

**Contrasemnează:**

Viceprim-ministru,

Ministrul dezvoltării economice și

digitalizării Dumitru ALAIBA

Aprobat

prin Hotărârea Guvernului nr.\_\_\_\_\_\_\_\_

**Conceptul Sistemului informațional**

**„Registrul prețurilor bunurilor imobile”**

**INTRODUCERE**

 Prin instituirea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, Guvernul își propune să îmbunătățească transparența și eficiența pieței imobiliare. Acest sistem va constitui un mecanism centralizat pentru colectarea, stocarea și accesarea datelor referitoare la prețurile tranzacțiilor, contractele de locațiune, arendă, superficie și ofertele imobiliare.

 Sistemul va facilita determinarea corectă a nivelului valoric al proprietăților, oferind o bază solidă pentru calcularea impozitelor și taxelor. De asemenea, va sprijini luarea de decizii informate de către investitori și autorități. Prin integrarea și standardizarea informațiilor, sistemul va contribui la prevenirea fraudelor și la protejarea drepturilor părților implicate în tranzacții imobiliare. Adițional, va permite accesul la informații istorice și comparative, esențiale pentru evaluarea corectă a proprietăților, sporind astfel transparența și încrederea în sectorul imobiliar.

În Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” vor fi înregistrate prețurile de vânzare, plățile chiriei, plățile pentru arendă, redevențele pentru constituirea superficiilor și prețurile de ofertă ale bunurilor imobile. De asemenea, sistemul va gestiona dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și va stoca rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile elaborate de evaluatori, care dețin certificat al evaluatorului bunurilor imobile în modul stabilit de cadrul normativ aplicabil.

În esență, sistemul va centraliza:

* Datele referitoare la prețurile tranzacțiilor cu bunuri imobile. Va integra informații detaliate privind prețurile la care bunurile imobilele sunt tranzacționate.
* Datele referitoare la plățile chiriei, plățile pentru arendă, redevențele pentru constituirea superficiilor din contractele de locațiune, arendă, superficie.
* Datele despre oferte de bunuri imobile expuse pe piață. Vor fi colectate ofertele exclusiv pentru bunurile imobile care sunt identificate prin număr cadastral.
* Dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare și rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile proprietate publică.

Datele stocate în Registrul prețurilor bunurilor imobile vor fi diseminate prin intermediul unui Geoportal tematic, care va prezenta vizual, pe hartă, informațiile referitoare la prețurile și valorile bunurilor imobile, oferind o reprezentare detaliată a zonelor valorice și a tendințelor pieței imobiliare. Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va permite utilizatorilor să acceseze, în mod eficient și transparent, informațiile actualizate referitoare la prețurile tranzacțiilor imobiliare, plățile chiriei, plățile pentru arendă, redevențele pentru constituirea superficiilor, prețurile de ofertă disponibile pe piață. Acesta va oferi instrumente adecvate pentru căutarea și analiza datelor, facilitând astfel luarea de decizii informate în cadrul proceselor de achiziție, vânzare și evaluare a bunurilor imobile. Suplimentar, va contribui la standardizarea și uniformizarea prețurilor, reducând riscurile de manipulare și abuz, și promovând o piață mai echitabilă și competitivă. Totodată, datele colectate vor fi utilizate pentru elaborarea, calibrarea și monitorizarea continuă a calității modelelor de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

**Capitolul I**

**DISPOZIȚII GENERALE**

1. Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” (în continuare – SI RPBI) reprezintă un sistem informațional destinat următoarelor activități:
	1. evidența datelor privind prețurile tranzacțiilor cu bunuri imobile stipulate în contractele de vânzare-cumpărare (în continuare – prețuri de vânzare);
	2. evidența datelor referitoare la plățile chiriei, plățile pentru arendă, redevențele pentru constituirea superficiilor din contractele de locațiune, arendă, superficie (în continuare – plăți contractuale).
	3. evidența datelor privind ofertele de bunuri imobile listate pe platformele online: de vânzare, chirie, arendă (în continuare – oferte);
	4. monitorizarea de stat a activității de evaluare conform art.201 din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.
2. SI RPBI va asigura evidența prețurilor de vânzare, plăților contractuale, ofertelor bunurilor imobile și stocarea rapoartelor de evaluare. Acesta va furniza o bază de date centralizată și accesibilă pentru utilizatorii autorizați și va oferi un mecanism simplificat de raportare.
3. Scopul SI RPBI este de a centraliza, stoca, analiza și gestiona informațiile privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele, dările de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile care dețin certificat al evaluatorului bunurilor imobile în modul stabilit de cadrul normativ aplicabil
(în continuare – evaluatori) prin intermediul întreprinderilor de evaluare (în continuare – dări de seamă) și rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile proprietate publică (în continuare – rapoarte de evaluare).
4. Sarcinile de bază ale SI RPBI sunt:
	1. crearea unei baze de date unice și centralizate care să colecteze și să stocheze informațiile privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele, dările de seamă și rapoartele de evaluare;
	2. facilitarea accesului publicului și autorităților la date precise și actualizate privind prețuri de vânzare, plăți contractuale și oferte;
	3. analizarea și monitorizarea evoluției prețurilor pe termen lung, contribuind astfel la înțelegerea dinamicii pieței și la identificarea tendințelor de piață;
	4. publicarea rapoartelor statistice în diferite formate;
	5. monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile;
	6. stocarea rapoartelor de evaluare;
	7. oferirea datelor statistice pentru autoritățile de reglementare și pentru elaborarea politicilor în domeniul imobiliar, sprijinind dezvoltarea unor strategii mai eficiente și mai echitabile;
	8. asigurarea descrierii datelor spațiale și a serviciilor de rețea din SI RPBI prin metadate pe Geoportalul infrastructurii naționale de date spațiale conform Regulamentului cu privire la normele de creare și actualizare a metadatelor pentru seturile și serviciile de date spațiale, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.738/2017;
	9. asigurarea interoperabilității datelor cu alte sisteme informaționale.
5. Principiile de bază ale SI RPBI sunt:
	1. principiul legalității – care presupune dezvoltarea, administrarea și gestionarea SI RPBI în conformitate cu legislația națională;
	2. principiul transparenței – sistemul trebuie să fie transparent și accesibil tuturor participanților pe piața imobiliară, oferind informații clare și complete despre prețurile, plățile, ofertele și caracteristicile imobilelor tranzacționate;
	3. principiul plenitudinii datelor – care presupune asigurarea volumului complet al informației colectate în conformitate cu actele normative;
	4. principiul actualizării constante – informațiile din registru trebuie să fie actualizate în timp real sau la intervale regulate pentru a asigura relevanța și acuratețea acestora;
	5. principiul confidențialității informației – restricționarea accesului persoanelor neautorizate la informația cu accesibilitate limitată;
	6. principiul integrității, care se referă la starea datelor, când acestea își păstrează conținutul original, nefiind denaturare sau distruse (excluse din sistem);
	7. principiul veridicității – introducerea datelor autentice și reale;
	8. principiul autenticității – datele din SI RPBI furnizate prin intermediul platformei de interoperabilitate sunt autentice, integre și veridice;
	9. principiul compatibilității – compatibilitatea sistemului cu sisteme informaționale de stat deja existente;
	10. principiul dezvoltării – elaborarea sistemului și perfecționarea ulterioară a componentelor acestuia se efectuează în conformitate cu tehnologiile informaționale avansate;
	11. principiul îndrumării procesului de utilizare a datelor din SI RPBI, ce reprezintă o măsură organizatorică a serviciilor, asigurând calitatea înaltă a accesului operativ la date pentru utilizatori autorizați;
	12. principiul modularității și scalabilității, ce semnifică posibilitatea dezvoltării SI RPBI fără modificarea componentelor create anterior;
	13. principiul sustenabilității – presupune că sistemul trebuie să fie durabil și capabil să funcționeze pe termen lung;
	14. principiul securității informaționale – asigurarea nivelului integrității, exclusivității, accesibilității și eficienței protecției datelor împotriva pierderii, alterării, denaturării, deteriorării, modificării, accesului și utilizării neautorizate, inclusiv presupune rezistența la atacuri, protecția integrității informației și pregătirea pentru lucru atât la nivel de sistem, cât și la nivel de date;
	15. principiul asigurării protecției datelor cu caracter personal – datele cu caracter personal vor fi prelucrate în SI RPBI în conformitate cu actele normative naționale și cu tratatele internaționale în domeniul protecției datelor cu caracter personal la care Republica Moldova este parte.

**Capitolul II**

**CADRUL NORMATIV - JURIDIC AL SI RPBI**

1. Actele normative care reglementează activitatea și relațiile în domeniul informatizării sunt următoarele:
	1. Legea nr.467/2003 cu privire la informatizare și la resursele informaționale de stat;
	2. Legea nr.254/2016 cu privire la infrastructura națională de date spațiale;
	3. Legea nr.142/2018 cu privire la schimbul de date și interoperabilitate;
	4. Legea nr.124/2022 privind identificarea electronică și serviciile de încredere;
	5. Hotărârea Guvernului nr.562/2006 cu privire la crearea sistemelor și resurselor informaționale automatizate de stat;
	6. Hotărârea Guvernului nr.656/2012 cu privire la aprobarea Programului privind Cadrul de Interoperabilitate;
	7. Hotărârea Guvernului nr.1090/2013 privind serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass);
	8. Hotărârea Guvernului nr.128/2014 privind platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud);
	9. Hotărârea Guvernului nr.405/2014 privind serviciul electronic guvernamental integrat de semnătură electronică (MSign);
	10. Hotărârea Guvernului nr.708/2014 privind serviciul electronic guvernamental de jurnalizare (MLog);
	11. Hotărârea Guvernului nr.201/2017 privind aprobarea Cerințelor minime obligatorii de securitate cibernetică;
	12. Hotărârea Guvernului nr.737/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de creare a serviciilor de rețea și termenul de implementare a acestora;
	13. Hotărârea Guvernului nr.738/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de creare și actualizare a metadatelor pentru seturile și serviciile de date spațiale;
	14. Hotărârea Guvernului nr.1141/2017 pentru aprobarea Regulamentului privind modalitatea de aplicare a semnăturii electronice pe documentele electronice de către funcționarii persoanelor juridice de drept public în cadrul circulației electronice ale acestora;
	15. Hotărârea Guvernului nr.254/2018 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de partajare a seturilor de date spațiale și a serviciilor aferente între entitățile publice și terți;
	16. Hotărârea Guvernului nr.414/2018 cu privire la măsurile de consolidare a centrelor de date în sectorul public și de raționalizare a administrării sistemelor informaționale de stat;
	17. Hotărârea Guvernului nr.211/2019 privind platforma de interoperabilitate (MConnect);
	18. Hotărârea Guvernului nr.376/2020 pentru aprobarea Conceptului serviciului guvernamental de notificare electronică (MNotify) și a Regulamentului privind modul de funcționare și utilizare a serviciului guvernamental de notificare electronică (MNotify);
	19. Hotărârea Guvernului nr.712/2020 cu privire la serviciul guvernamental de plăți electronice (MPay);
	20. Hotărârea Guvernului nr.153/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Registrul resurselor și sistemelor informaționale de stat” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului resurselor și sistemelor informaționale de stat;
	21. Hotărârea Guvernului nr.323/2021 pentru aprobarea Conceptului Sistemului informațional „Catalogul semantic ” și a Regulamentului privind modul de ținere a Registrului format de Sistemul informațional „Catalogul semantic”;
	22. Hotărârea Guvernului nr.650/2023 cu privire la aprobarea Strategiei de transformare digitală a Republicii Moldova pentru anii 2023-2030;
	23. Hotărârea Guvernului nr.663/2023 cu privire la Sistemul informațional geografic de stat „Geoportalul infrastructurii naționale de date spațiale”;
	24. Ordin al ministrului dezvoltării informaționale nr.78/2006 cu privire la aprobarea reglementării tehnice „Procesele ciclului de viață al software-ului”
	RT 38370656 – 002:2006
2. Actele normative care reglementează domeniul evaluării bunurilor imobile și se referă la crearea SI RPBI sunt următoarele:
	1. Legea nr.1543/1998 cadastrului bunurilor imobile;
	2. Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare;
	3. Legea nr.71/2007 cu privire la registre;
	4. Legea nr.133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal;
	5. Legea nr.160/2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător;
	6. Hotărârea Guvernului nr.959/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodeziei, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative).

**Capitolul III**

**SPAȚIUL FUNCȚIONAL AL SI RPBI**

1. Funcțiile de bază ale SI RPBI sunt:
	1. evidența și actualizarea prețurilor de vânzare;
	2. evidența și actualizarea plăților contractuale;
	3. evidența ofertelor;
	4. evidența dărilor de seamă prezentate trimestrial de către evaluatorii bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare utilizând serviciul MPass;
	5. evidența rapoartelor de evaluare;
	6. generarea de rapoarte statistice;
	7. funcționalități de căutare și filtrare a datelor;
	8. facilitarea monitorizării fluctuațiilor de preț, plăți și a tendințelor de piață în domeniul imobiliar;
	9. gestionarea utilizatorilor și permisiunilor;
	10. confidențialitatea și securitatea datelor al SI RPBI.
2. Contururile funcționale de bază ale SI RPBI sunt:
	1. „Evidența prețurilor de vânzare a bunurilor imobile”, care asigură următoarele funcții:
		1. evidența și actualizarea prețurilor de vânzare;
		2. clasificarea prețurilor de vânzare pe tip/subtip de bunuri imobile;
		3. oferirea informațiilor despre prețurile de vânzare;
		4. distribuția spațială a prețurilor de vânzare;
		5. asigurarea accesului la datele despre prețurile de vânzare prin servicii de rețea;
		6. generarea rapoartelor statistice privind prețurile de vânzare.
	2. „Evidența plăților contractuale a bunurilor imobile”, care asigură următoarele funcții:
		1. evidența și actualizarea plăților contractuale;
		2. clasificarea plăților contractuale pe tip/subtip de bunuri imobile;
		3. oferirea informațiilor despre plățile contractuale;
		4. distribuția spațială a plăților contractuale;
		5. asigurarea accesului la datele despre plățile contractuale prin servicii de rețea;
		6. generarea rapoartelor statistice privind plățile contractuale.
	3. „Evidența ofertelor imobiliare”, care asigură realizarea următoarelor funcții:
		1. introducerea și actualizarea ofertelor;
		2. clasificarea ofertelor în funcție de tip/subtip de bunuri imobile;
		3. distribuția spațială a prețurilor ofertelor;
		4. asigurarea accesului la datele despre oferte prin servicii de rețea;
		5. generarea rapoartelor statistice privind ofertele imobiliare;
	4. „Evidența dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare”, care asigură realizarea următoarelor funcții:
		1. evidența dărilor de seamă;
		2. înregistrarea informațiilor din dările de seamă;
		3. distribuția spațială a valorilor bunurilor imobile din dările de seamă;
		4. asigurarea accesului la datele privind valorile bunurilor imobile din dările de seamă prin servicii de rețea;
		5. generarea rapoartelor statistice privind informațiile din dările de seamă;
		6. stocarea rapoartelor de evaluare;
	5. „Analiza statistică a datelor”, care asigură realizarea următoarelor funcții:
		1. analiza tendințelor pieței imobiliare ;
		2. generarea de rapoarte statistice pentru utilizatori și autorități publice;
	6. „Administrarea SI RPBI”, care asigură realizarea următoarelor funcții:
		1. administrarea bazei de date a prețurilor de vânzare;
		2. administrarea bazei de date a plăților contractuale;
		3. administrarea bazei de date a ofertelor;
		4. administrarea bazei de date a dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare;
		5. determinarea nivelului de acces al utilizatorilor la informația din SI RPBI;
		6. asigurarea integrității logice a SI RPBI cu alte sisteme informaționale de stat;
		7. asigurarea securității și a protecției informației din SI RPBI;
		8. jurnalizarea evenimentelor din SI RPBI;
		9. monitorizarea performanței SI RPBI;
		10. asigurarea suportului tehnic și a mentenanței.
3. Funcționarea multilaterală a SI RPBI este asigurată prin interoperabilitatea cu alte sisteme informaționale, iar schimbul de date dintre SI RPBI și alte sisteme și resurse informaționale se efectuează prin platforma de interoperabilitate (MConnect).

**Capitolul IV**

**STRUCTURA ORGANIZAȚIONALĂ A SI RPBI**

1. Proprietarul SI RPBI este statul.
2. Posesorul SI RPBI este Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru
(în continuare – posesor), care asigură condițiile juridice, financiare și organizatorice pentru crearea, administrarea, mentenanța și dezvoltarea SI RPBI.
3. Deținătorul SI RPBI (în continuare - deținător) este Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile, care, în baza unui contract încheiat cu posesorul
SI RPBI, va fi responsabilă de dezvoltarea și de implementarea SI RPBI. Deținătorul SI RPBI asigură crearea, administrarea, mentenanța și dezvoltarea
SI RPBI.
4. Administratorul tehnic al SI RPBI este Instituția Publică Serviciul Tehnologia Informației și Securitate Cibernetică, care își exercită atribuțiile în conformitate cu cadrul normativ în materie de administrare tehnică și menținere a sistemelor informaționale de stat.
5. Registratorul datelor în SI RPBI este deținătorul, prin intermediul angajaților care asigură înregistrarea, introducerea, completarea sau modificarea datelor obiectului registrului, inclusiv prin intermediul platformei de interoperabilitate, în conformitate cu actele normative;
6. Furnizorii datelor SI RPBI sunt:
	1. Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile;
	2. Serviciul Fiscal de Stat;
	3. elaboratori ai rapoartelor, care își desfășoară activitatea prin intermediul întreprinderilor de evaluare;
	4. platformele online.
7. Destinatari ai datelor din SI RPBI sunt autoritățile administrației publice centrale și locale, precum și persoanele fizice și juridice de drept privat.

**Capitolul V**

**DOCUMENTELE SI RPBI**

1. În SI RPBI se introduc datele privind prețurile de vânzare, plățile contractuale, ofertele, dările de seamă și rapoartele de evaluare elaborate de furnizori în conformitate cu Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.
2. Documentele SI RPBI se clasifică după cum urmează:
	1. documente de intrare;
	2. documente de ieșire;
	3. documente tehnologice.
3. Documentele de intrare ale SI RPBI sunt:
	1. contracte de vânzare-cumpărare;
	2. contracte de locațiune, arendă, superficie;
	3. oferte de bunuri imobile;
	4. dări de seamă;
	5. rapoarte de evaluare ale bunurilor imobile.
4. Documentele de ieșire ale SI RPBI sunt:
	1. rapoarte statistice;
	2. reprezentări cartografice tematice;
	3. clusterizarea prețurilor/plăților/valorilor;
	4. statistici privind utilizarea SI RPBI.
5. Documentele tehnologice ale SI RPBI sunt:
	1. rapoarte și indicatori de performanță privind utilizarea SI RPBI;
	2. manualul utilizatorilor și manualul administratorului al SI RPBI ;
	3. ghiduri/instrucțiuni pentru înregistrarea, filtrarea și actualizarea datelor.

**Capitolul VI**

**SPAȚIUL INFORMAȚIONAL AL SI RPBI**

**Secțiunea 1**

**Obiectele informaționale gestionate**

1. SI RPBI se bazează pe un obiect informațional constituit din următoarele componente:
	1. prețurile de vânzare din contracte de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile;
	2. plățile contractuale din contracte de locațiune/arendă/superficie;
	3. ofertele bunurilor imobile listate pe platformele online;
	4. dările de seamă prezentate de evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare;
	5. rapoartele de evaluare ale bunurilor imobile;
2. SI RPBI este compus din următoarele componente, care formează obiectul informațional al SI RPBI:
	1. prețurile de vânzare din contractele de vânzare-cumpărare, care trebuie să conțină:
		1. datele de identificare a bunului imobil tranzacționat (numărul cadastral, adresa completă)
		2. tipul bunului imobil;
		3. modul de folosință a bunului imobil, iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație;
		4. suprafața bunului imobil;
		5. parametrii tehnici ai bunului imobil;
		6. prețul tranzacției înregistrat în contractul de vânzare-cumpărare;
		7. data încheierii contractului de vânzare-cumpărare;
	2. plățile contractuale din contracte de locațiune/arendă/superficie, care trebuie să conțină:
		1. datele de identificare a bunului imobil (numărul cadastral, adresa completă)
		2. tipul bunului imobil;
		3. modul de folosință a bunului imobil, iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație;
		4. suprafața bunului imobil;
		5. parametrii tehnici ai bunului imobil;
		6. plata contractuală înregistrată în contractul de locațiune/ arendă/ superficie;
		7. data încheierii contractului de locațiune/arendă/superficie;
	3. ofertele bunurilor imobile listate pe platformele online, care trebuie să conțină:
		1. datele de identificare a bunului imobil prezentat în ofertă (numărul cadastral, adresa completă);
		2. tipul bunului imobil prezentat în ofertă;
		3. modul de folosință a bunului imobil, iar în cazul terenurilor, și categoria de destinație;
		4. suprafața bunului imobil;
		5. parametrii tehnici ai bunului imobil;
		6. prețul ofertei listat pe platforma online;
		7. data ofertei listată pe platforma online;
	4. darea de seamă prezentată de evaluatori prin intermediul întreprinderilor de evaluare, care trebuie să conțină:
		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 (teren, construcție, încăpere izolată);
		5. modul de folosință a obiectului evaluării (apartament, casă de locuit individuală, teren destinat construcțiilor, teren cu destinație agricolă, casă de vacanță, garaj, bun imobil comercial, bun imobil industrial, bun imobil administrativ);
		6. adresa bunului imobil (raion/municipiu, oraș, stradă);
		7. scopul evaluării;
		8. data evaluării;
		9. suprafața totală a obiectului evaluării în metri pătrați;
		10. valoarea stabilită în raportul de evaluare, în lei;
		11. statutul juridic al beneficiarului serviciilor de evaluare;
	5. rapoartele de evaluare în format PDF, conforme cu cerințe specificate în art.11 al Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.

**Secțiunea a 2-a**

**Scenariile de bază aferente obiectelor informaționale ale SI RPBI**

1. Scenariile de bază pentru SI RPBI reflectă evenimentele și procesele legate de înregistrarea și gestionarea componentelor indicate la punctul 24.
	1. scenariile de bază pentru prețurile de vânzare din contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile:
		1. sistemul va prelua din Sistemul informațional Cadastrul Bunurilor Imobile informațiile din contractele de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile indicate la pct. 24.1;
		2. registratorul prelucrează informațiile introduse cu scopul de a verifica corectitudinea datelor înregistrate. Acest proces include validarea informațiilor și corectarea eventualelor erori apărute la introducerea datelor;
		3. registratorul filtrează datele, proces prin care sunt eliminate datele nereprezentative dintr-un set de date, pentru a asigura calitatea și relevanța acestora în analiza ulterioară;
		4. generarea rapoartelor statistice pe baza datelor înregistrate în SI RPBI pentru a oferi analize statistice detaliate privind prețurile de vânzare a bunurilor imobile și tendințele pieței;
		5. sistemul va actualiza în mod automat datele din SI RPBI pentru a oferi analize statistice detaliate privind prețurile de vânzare a bunurilor imobile și tendințele pieței;
		6. în cazul în care există discrepanțe între prețurile raportate și valorile medii ale pieței, sistemul va semnala anomaliile și va solicita o verificare suplimentară;
		7. datele validate vor fi publicate în SI RPBI și vor deveni accesibile părților interesate;
	2. scenariile de bază pentru plățile contractuale din contractele de locațiune/ arendă/superficie:
		1. sistemul va prelua din Sistemul informațional al Serviciului Fiscal de Stat informațiile din contractele încheiate de către persoanele fizice, care nu desfășoară activitate de întreprinzător și transmit persoanelor specificate la art.54, precum și altor persoane decât cele specificate la art.90 din Codul fiscal nr.1163/1997, în posesie și/sau folosință (locațiune, arendă, uzufruct, superficie) proprietate imobiliară indicate la pct. 24.2;
		2. sistemul va prelua din Sistemul informațional Cadastrul Bunurilor Imobile informațiile din contractele de locațiune/arendă/superficie indicate la pct. 24.2;
		3. registratorul prelucrează informațiile introduse din contractele de locațiune/arendă/superficie cu scopul de a verifica datele înregistrate. Acest proces include validarea datelor și corectarea eventualelor erori de introducere a informațiilor;
		4. registratorul filtrează datele, proces prin care sunt eliminate datele nereprezentative dintr-un set de date, pentru a asigura calitatea și relevanța acestora în analiza ulterioară;
		5. generarea rapoartelor statistice pe baza datelor înregistrate în SI RPBI pentru a oferi analize statistice detaliate privind plățile contractuale a bunurilor imobile și tendințele pieței;
	3. scenariile de bază pentru obiectul ofertele bunurilor imobile listate pe platformele online:
		1. introducerea de către registrator în sistem a informațiilor despre ofertele bunurilor imobile listate pe platformele online indicate în pct.24.3;
		2. filtrarea datelor presupune procesul de eliminare a datelor nereprezentative dintr-un set de date pentru a asigura calitatea și relevanța informațiilor utilizate în analiza ulterioară;
		3. generarea rapoartelor statistice pe baza datelor înregistrate pentru a oferi analize statistice detaliate privind prețurile de ofertă a bunurilor imobile listate pe platformele online și tendințele pieței;
	4. scenariile de bază pentru obiectul dările de seamă prezentate de evaluatori prin intermediul întreprinderilor de evaluare:
		1. înregistrarea în sistem a dărilor de seamă prezentate trimestrial de evaluatori;
		2. analiza dărilor de seamă;
		3. generarea rapoartelor statistice;
	5. scenariile de bază pentru obiectul rapoartele de evaluare a bunurilor imobile:
		1. înregistrarea în sistem a rapoartelor de evaluare;
		2. arhivarea rapoartelor de evaluare.

**Secțiunea a 3-a**

**Interacțiunea cu alte sisteme informaționale**

1. SI RPBI este o sursă oficială despre prețuri/plăți/valori a bunurilor imobile, care este interoperabilă cu alte sisteme informaționale.
2. Pentru asigurarea funcționării corecte, SI RPBI interacționează, prin intermediul platformei de interoperabilitate (MConnect) cu următoarele sisteme informaționale:
	1. sistemul informațional Cadastrul Bunurilor Imobile – pentru consumul informațiilor referitoare la prețurile de vânzare și plățile contractuale;
	2. sistemul informațional al Serviciului Fiscal de Stat – pentru consumul informațiilor referitoare la plățile contractuale;
	3. alte sisteme informaționale care vor fi necesare pentru funcționarea
	SI RPBI.
3. SI RPBI interacționează cu alte sisteme informaționale partajate:
	1. platforma de interoperabilitate (MConnect) – pentru schimbul de date cu alte sisteme și resurse informaționale de stat;
	2. serviciul electronic guvernamental integrat de semnătura electronică (MSign) – pentru semnarea documentelor electronice;
	3. serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass) – pentru autentificarea și controlul accesului în cadrul SI RPBI, precum și al încărcărilor dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare;
	4. serviciul electronic guvernamental de jurnalizare (MLog) – pentru asigurarea evidenței operațiilor (evenimentelor) produse în cadrul SI RPBI;
	5. serviciul electronic guvernamental de notificare electronică (MNotify) – pentru notificările de sistem;
	6. serviciul guvernamental de plăți electronice (MPay) – pentru achitarea și, respectiv, încasarea plăților de la persoanele fizice și juridice;
	7. sistemul informațional geografic de stat „Geoportalul infrastructurii naționale de date spațiale”.
4. Pentru preluarea de date spațiale, SI RPBI interacționează prin servicii de rețea, conform art.8 și 9 din Legea nr.254/2016 cu privire la infrastructura națională de date spațiale, cu următoarele sisteme informaționale geografice de stat:
5. geoportalul tematic „geodata.gov.md”;
6. geoportalul tematic „gislocal.md”;
7. geoportalul tematic „ecadastru.md”;
8. geoportal tematic pedologic „soluri.md”;
9. alte sisteme informaționale geografice de stat.

**Capitolul VII**

**SPAȚIUL TEHNOLOGIC AL SI RPBI**

1. La dezvoltarea SI RPBI se va aplica arhitectura multinivel (având cel puțin următoarele nivele – baza de date spațială, logica de aplicație și interfața cu utilizator) și principiile agile. Utilizarea unei astfel de arhitecturi și a unor astfel de principii va permite cuplarea redusă între componente, în care responsabilitățile fiecărei componente sunt specializate, precum și implementarea interactivă, operarea modificărilor și flexibilitate în implementare.
2. SI RPBI va utiliza standarde deschise și va fi compatibil cu sistemele care, la fel, utilizează atât standarde nonproprietare, cât și standarde deja existente.
3. Arhitectura complexului software, lista produselor software și a mijloacelor tehnice utilizate la crearea SI RPBI se determină de către posesor la etapa creării caietului de sarcini și ținând cont de:
	1. implementarea unei soluții care va asigura amplasarea/înregistrarea și păstrarea în sistemul informațional, cu prezentarea acestora utilizatorului prin intermediul serviciilor de rețea spre vizualizare și descărcare, precum și interoperabilitatea cu alte sisteme;
	2. implementarea funcționalităților de arhivare (backup) și restabilire a datelor în caz de incidente.
4. SI RPBI va putea fi ușor extins pe verticală, prin extinderea resurselor utilizate, pentru a acomoda numărul necesar de utilizatori atât în regim normal de lucru, cât și în perioadele de suprasolicitare.
5. SI RPBI va fi găzduit pe platforma tehnologică guvernamentală comună (MCloud) și va fi compatibil cu platforma de găzduire bazată pe tehnologii de tip container.
6. Sistemul de comunicații se va baza pe infrastructura și echipamentul rețelelor guvernamentale, care includ posibilitatea conectării la internet.
7. Interfața de utilizare a SI RPBI se va adapta automat la diverse rezoluții de afișare și va fi disponibilă în diferite limbi.
8. Interfața de utilizare a SI RPBI va fi implementată folosind tehnologiile care vor asigura funcționarea serviciului pe dispozitive mobile.
9. SI RPBI va fi construit astfel încât să fie disponibil pentru înregistrare și asigurare a accesului la informație prin servicii de rețea cu un regim de înaltă disponibilitate (24 de ore pe zi, 7 zile pe săptămână) în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr.737/2017 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la normele de creare a serviciilor de rețea și termenul de implementare a acestora.

**Capitolul VIII**

**ASIGURAREA SECURITĂȚII INFORMAȚIONALE A SI RPBI**

1. Securitatea informațională presupune protecția SI RPBI, la toate etapele proceselor de creare, procesare, stocare și transmitere a datelor, de acțiuni accidentale sau intenționate, cu caracter artificial sau natural, care au ca rezultat cauzarea prejudiciului posesorului și utilizatorilor resurselor și infrastructurii informaționale.
2. Măsurile de protecție și siguranță a datelor din SI RPBI sunt parte integrantă a lucrărilor de menținere, de dezvoltare și de funcționare a SI RPBI și se vor efectua permanent de către posesor în conformitate cu Cerințele minime obligatorii de securitate cibernetică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.201/2017.
3. Principalele pericole pentru securitatea informațională a SI RPBI sunt:
	1. colectarea și utilizarea ilegală a informației;
	2. încălcarea tehnologiei de selectare și prelucrare a informației;
	3. implementarea în produsele software și hardware a componentelor care realizează funcții neprevăzute în documentația aferentă acestor produse;
	4. elaborarea și distribuirea programelor care afectează funcționarea normală a sistemelor informaționale și de comunicații electronice, precum și a sistemelor informaționale de securitate;
	5. nimicirea, deteriorarea, suprimarea radioelectronică sau distrugerea mijloacelor și a sistemelor de prelucrare a informației și a comunicațiilor electronice;
	6. influența asupra sistemului cu parolă-cheie de protecție a sistemelor automatizate de prelucrare și transmitere a informației;
	7. scurgerea informației prin canale tehnice;
	8. implementarea dispozitivelor electronice pentru interceptarea informației în mijloacele tehnice de prelucrare, păstrare și transmitere a datelor, utilizând sistemele de comunicații, precum și în încăperile de serviciu ale autorităților administrației publice centrale și locale;
	9. nimicirea, deteriorarea, distrugerea sau sustragerea suporturilor de informație mecanice sau de alt tip;
	10. interceptarea informației în rețelele de transmitere a datelor și în liniile de comunicații, decodificarea acestei informații și impunerea informației false;
	11. utilizarea, la crearea și dezvoltarea infrastructurii informaționale de comunicații electronice, a tehnologiilor informaționale naționale și internaționale, a mijloacelor de protecție a informației și a mijloacelor de informatizare care nu sunt certificate;
	12. accesul neautorizat la resursele informaționale din băncile și bazele de date;
	13. încălcarea restricțiilor legale privind răspândirea informației;
	14. încălcarea prevederilor Legii nr. 133/2011 privind protecția datelor cu caracter personal.
4. SI RPBI asigură realizarea următoarelor obiective de securitate:
	1. autentificarea – garantează că zonele restricționate ale SI RPBI vor fi accesibile doar persoanelor fizice și juridice, care elaborează rapoarte de evaluare pentru încărcarea lor, cu o identitate verificată prin serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass);
	2. autorizarea – garantează că persoanele fizice și juridice utilizatori autentificați prin serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass) pot accesa serviciile și datele care corespund drepturilor lor de acces;
	3. confidențialitatea – garantează că datele înregistrate în SI RPBI nu pot fi accesate/modificate de o parte terță neautorizată;
	4. integritatea – garantează că datele înregistrate în SI RPBI nu au fost modificate sau alterate de o parte terță neautorizată;
	5. nonrepudierea – garantează că datele înregistrate în SI RPBI nu pot fi negate mai târziu.
5. Pentru atingerea obiectivelor de securitate, SI RPBI dispune de mai multe mecanisme de securitate:
	1. semnătura electronică – mecanism ce asigură integritatea și nonrepudierea datelor înregistrate în SI RPBI;
	2. perete de protecție (firewall) – filtrul firewall face parte din arhitectura tehnică a platformei tehnologice guvernamentale comune (MCloud) pentru a asigura un mecanism de filtrare a traficului pe baza regulilor;
	3. antivirus/antispam – soluții suplimentare care verifică și blochează fișierele malițioase încărcate în sistem, adăugând un nivel suplimentar de securitate la măsurile generale oferite pe platforma MCloud.
	4. sistem de detectare a intruziunilor – sistem de detectare a accesului neautorizat la nivelul componentelor de sistem al SI RPBI;
	5. comunicare sigură (transferuri de date) între serverele web și utilizatori – schimbul de informații confidențiale este securizat;
	6. backup sistematic al datelor păstrate – permite recuperarea rapidă și fiabilă a datelor în caz de incident care a dus la pierderea sau deteriorarea lor;
	7. instrument de înregistrare a evenimentelor de audit – toate activitățile desfășurate de către registratori și utilizatori, indiferent dacă au succes sau nu (cum ar fi conectările încercate, dar nereușite), sunt monitorizate și înregistrate în jurnalele SI RPBI.
6. Registratorii, furnizorii, elaboratorii rapoartelor de evaluare, vor fi autorizați să acceseze în SI RPBI doar blocurile funcționale de înregistrare a acestora cu permisiunile necesare, conform rolurilor fiecăruia, iar rolurile acestora vor fi gestionate prin intermediul serviciului electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass). SI RPBI va prelua rolurile persoanelor fizice și juridice care au încărcat dările de seamă și rapoartele de evaluare din serviciul electronic guvernamental de autentificare și control al accesului (MPass).
7. O necesitate importantă privind securitatea este necesitatea păstrării înregistrărilor de audit pentru analiza integrității SI RPBI și pentru monitorizarea activității înregistrărilor. SI RPBI se va baza pe un mecanism de înregistrări de audit dublu (intern și cu utilizarea serviciului electronic guvernamental de jurnalizare (MLog)), ce urmează practicile internaționale.
8. Posesorul/deținătorul SI RPBI este responsabil de stabilirea politicilor de securitate informațională și a datelor publicate în sistem, în conformitate cu cadrul normativ.
9. Posesorul/deținătorul SI RPBI implementează și realizează politica de securitate informațională pentru asigurarea conformității cu regulile, cu standardele și cu normele generale stabilite în domeniul securității informaționale.
10. În scopul asigurării interoperabilității și a schimbului de date cu alte sisteme și resurse informaționale de stat, Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile înregistrează activele semantice utilizate în Sistemul informațional „Catalogul semantic”.

**Capitolul IX**

**ASIGURAREA CONTROLULUI INTERN**

1. Ținerea SI RPBI este supusă controlului care se efectuează de către posesor.
2. Registratorii și utilizatorii, în a căror atribuții intră exploatarea SI RPBI, introducerea datelor, furnizarea și asigurarea funcționării SI RPBI, poartă răspundere personală în conformitate cu legislația pentru completitudinea, autenticitatea, veridicitatea, integritatea informației, precum și pentru păstrarea și utilizarea acesteia.

**Capitolul X**

**ÎNCHEIERE**

1. Prezentul Concept conține descrierea principalelor aspecte organizaționale, metodologice și tehnologice în conformitate cu care va fi concepută și implementată soluția tehnică necesară pentru asigurarea evidenței prețurilor, plăților, dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare.
2. Implementarea SI RPBI va eficientiza și va contribui la digitalizarea proceselor de înregistrare și evidență a prețurilor, plăților, dărilor de seamă și rapoartelor de evaluare.
3. Crearea SI RPBI asigură posibilitatea interconectării cu alte sisteme informaționale locale și internaționale. Aceasta permite participarea țării, pe principii de egalitate, la proiectele comune de dezvoltare economică și contribuie la crearea garanțiilor pentru atragerea investițiilor la nivel central și local.