

**la proiectul Ordinului Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru
cu privire la aprobarea Instrucțiunii pentru prezentarea Dărilor de seamă privind rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorii bunurilor
imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare**

Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare și consultare			
Instituția Publică Cadastrul Bunurilor Imobile (nr. scr. 01- 4/17635 din 02.10.2025)	1.	La pct. 12.12: Se propune alinierea rubricii „destinația/modul de folosință” la nomenclatoarele prevăzute în Anexa nr. 4 a Regulamentului privind modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile, aprobat prin HG 201/2025, în vederea asigurării coerenței și uniformității informațiilor prezentate.	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	2.	La pct. 12.13: De modificat textul „Numărul construcției” cu „Numărul de adresă”, în conformitate cu terminologia prevăzută de Legea 151/2017 cu privire la sistemul de adrese.	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	3.	La pct. 12.16: Formularea actuală nu oferă suficiente detalii privind conținutul exact al informației solicitate și sursa informațională din care aceasta trebuie colectată. Pentru asigurarea uniformității dărilor de seamă, se propune utilizarea suprafeței înscrise în Subcapitolul I al registrului bunurilor imobile, cu unități de măsură conforme cu cele prevăzute la punctul 145.5 din HG nr. 201/2025, în funcție de tipul obiectului evaluării.	Se acceptă parțial. Textul proiectului a fost ajustat în conformitate cu prevederile punctului 145.5 din Hotărârea Guvernului nr. 201/2025. Totodată, în cadrul consultărilor publice din data de 16 octombrie 2025, s-a convenit ca pentru aplicarea prevederilor sus-menționate la nivel de construcții, să fie utilizată suprafața totală interioară.
Camera de Comerț și Industrie a Republicii		Obiecții și propuneri (recomandări) Propunem spre considerare următoarele obiecții și propuneri:	

Moldova (nr. scr. 677-06/15 din 07.10.2025)	1.	Instrucțiunea prevede prezentarea dărilor de seamă în format electronic, la adresa de e-mail a Agenției ca principalul canal de comunicare. Această modalitate, chiar dacă este temporară, până la elaborarea sistemului informațional special, implică riscuri sporite privind protecția datelor confidențiale sau sensibile, securitatea informației și implicit protecția datelor cu caracter personal. Luând în considerare că Instrucțiunea nu include careva prevederi în domeniul securității informațiilor, iar poșta electronică este supusă mai multor riscuri, se impune completarea Instrucțiunii cu prevederile relevante, inclusiv:	Se ia act.
	1.1.	măsuri minime de securitate informațională, de exemplu transmiterea rapoartelor arhivate PDF protejate prin parolă;	Nu se acceptă. În cadrul discuțiilor publice din data de 16 octombrie 2025 au fost analizate aceste măsuri minime de securitate informațională, concluzionându-se că gestionarea parolelor implică riscuri operaționale semnificative. Pentru accesarea fișierelor protejate este necesară comunicarea parolei corespunzătoare, fapt ce complică fluxul de lucru și poate genera întârzieri în procesul de accesare a documentelor, în special în situațiile în care parolele nu sunt transmise corect sau în timp util.
	1.2.	cu referire la procedura de confirmare, notificare din partea Agenției urmează a fi semnată electronic pentru a exclude incertitudini privind recepționarea raportului;	Nu se acceptă. Semnarea electronică a tuturor dărilor de seamă ar genera un volum administrativ și tehnic excesiv, cu riscul de a încetini procesul de gestionare și verificare a acestora. Confirmarea recepționării are un caracter exclusiv formal și nu constituie un act cu conținut decizional și nici nu produce efecte

			juridice distincte, motiv pentru care semnarea electronică nu este necesară pentru valabilitatea acesteia. Totodată, poșta electronică oficială a Agenției este protejată prin mecanism de autentificare în doi pași (2FA), ceea ce asigură nivelul corespunzător de securitate informațională.
	1.3.	reglementarea situațiilor excepționale, când, din motive tehnice, sistemul de e-mail al Agenției nu funcționează temporar. În asemenea cazuri, termenul de prezentare a dărilor de seamă urmează să fie prelungit corespunzător, etc.;	Nu se acceptă. Menținerea unui termen fix, fără prevederea unor reglementări suplimentare privind prelungirea acestuia în situații excepționale, asigură stabilitatea, claritatea și responsabilitatea în procesul de prezentare a dărilor de seamă, în conformitate cu prevederile Instrucțiunii în vigoare. Agenția poate utiliza canale alternative de comunicare sau poate gestiona eventualele dificultăți tehnice prin măsuri interne, fără a fi necesară modificarea cadrului procedural stabilit și fără a afecta respectarea termenului prevăzut de Instrucțiune.
	1.4.	stabilirea expresă a responsabilității pentru păstrarea și securizarea datelor transmise și răspunderea angajaților pentru utilizarea și prelucrarea datelor exclusiv în scopul prevăzut de Instrucțiune;	Nu se acceptă. În conformitate prevederile <i>art. 22, lit. e) din Legea nr. 158/2008 cu privire la funcția publică și statutul funcționarului public</i>, funcționarii publici au

			obligația de a respecta regimul juridic al secretului de stat și al confidențialității informațiilor la care au acces în exercitarea funcției. Această obligație este generală și se aplică tuturor categoriilor de date și documente gestionate, cu excepția informațiilor care sunt, prin lege, de interes public. În acest context, angajații Agenției, atunci când prelucrează datele transmise prin dările de seamă, sunt deja supuși obligației legale de a asigura confidențialitatea, securitatea și utilizarea acestora strict în scopurile stabilite prin Instrucțiune. Încălcarea acestor obligații atrage răspunderea juridică corespunzătoare. Prin urmare, includerea unei prevederi suplimentare privind responsabilitatea angajaților pentru păstrarea și securizarea datelor nu este necesară, întrucât această obligație este deja reglementată expres prin legislația privind statutul funcționarilor publici și prin normele existente privind protecția informațiilor.
	2.	Din conținutul Instrucțiunii nu este clar definit rolul întreprinderii de evaluare și limitele responsabilității în calitate de intermediar. Considerăm necesară o clarificare explicită a acestui aspect în vederea evitării interpretărilor.	Se acceptă. Au fost operate modificări prin care a fost introdusă prevederea ce specifică rolul întreprinderii de evaluare. Potrivit

			noii formulări, întreprinderea de evaluare nu prezintă separat Darea de seamă, această obligație revenind exclusiv evaluatorului bunurilor imobile care activează în cadrul acesteia. Astfel, se clarifică faptul că responsabilitatea pentru completarea, semnarea electronică și transmiterea Dării de seamă aparține doar evaluatorului, nu entității juridice prin intermediul căreia acesta își desfășoară activitatea. Rolul întreprinderii de evaluare este delimitat clar de cadrul legal și normativ aplicabil, fiind limitat la monitorizarea activității evaluatorului certificat în ceea ce privește respectarea termenelor și condițiilor de prezentare a Dărilor de seamă. Responsabilitatea pentru completarea, semnarea electronică și transmiterea Dării de seamă revine exclusiv evaluatorului bunurilor imobile, în conformitate cu art. 22 lit. e) și art. 201 alin. (3) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare. Această delimitare asigură claritatea răspunderii profesionale și respectarea principiului răspunderii individuale a evaluatorului, evitând suprapuneri de competențe între
--	--	--	--

	3.	Prezentarea trimestrială a informațiilor privind rapoartele de evaluare este un proces operațional care impune costuri administrative pentru evaluatori și întreprinderile de evaluare. În acest context, raportarea obligatorie chiar și în lipsa activității (<i>pct. 10 prevede „Evaluatorii care nu au elaborat rapoarte de evaluare în trimestrul de raportare sunt obligați să prezinte Darea de seamă, completând doar datele de identificare.”</i>), presupune o activitate repetitivă, inefficientă, fără valoare adăugată și se propune a fi revizuită.	întreprinderea de evaluare și evaluatorul certificat.. Se acceptă parțial. Prevederea privind prezentarea trimestrială a Dărilor de seamă este menținută ca mecanism de monitorizare de stat a activității de evaluare, în temeiul art. 201 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare și în conformitate cu pct. 2.6.2 din Hotărârea Curții de Conturi nr. 28/2021, care recomandă fortificarea controlului de stat asupra calității rapoartelor de evaluare. Totodată, pentru optimizarea sarcinii administrative și evitarea raportării formale în lipsa activității efective, a fost introdusă o prevedere nouă (pct. 14), potrivit căreia evaluatorii care nu au elaborat rapoarte de evaluare în trimestrul de raportare nu sunt obligați să prezinte Darea de seamă. Prin excepție, pentru trimestrul I al anului 2026, fiecare evaluator certificat va prezenta prima Dare de seamă aferentă activității de monitorizare, completând doar datele de identificare, în scopul constituirii unei evidențe inițiale complete a profesioniștilor activi.
--	----	--	--

	4.	Considerăm relevantă includerea unor prevederi care să asigure confidențialitatea informațiilor privind imobilele aflate în gestiunea instituțiilor ce activează în domeniul securității naționale (patrimoniu militar, MAI, SIS, instituții penitenciare etc.).	Această soluție menține obiectivul de monitorizare și control, dar asigură totodată proporționalitatea obligațiilor administrative, contribuind la eficientizarea procesului de raportare fără afectarea integrității bazei de date. Se acceptă. Propunerea a fost inclusă în textul proiectului. A fost introdus un punct, care prevede că rapoartele de evaluare aferente bunurilor imobile considerate secrete de stat, conform Legii nr. 245/2008, nu se raportează și nu se prezintă Agenției.
Universitatea Tehnică a Moldovei, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru, Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului; Asociația Inginerilor evaluatori din Moldova (nr. scr. f/n din 09.10.2025)	1. 1.1.	Obiecții și propuneri (recomandări) Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului din cadrul Universității Tehnice a Moldovei împreună cu Asociația Evaluatorilor SIEM a analizat cu atenție conținutul propunerii și formulează observații și sugestii punctuale, incluse în fișierul anexat, utilizând funcția „track changes” pentru claritate și transparență. Considerăm că unele formulări necesită concretizare pentru a asigura aplicabilitatea și utilitatea practică, precum și pentru a reflecta realitățile profesionale ale evaluatorilor din Republica Moldova. Vă rugăm să aveți în vedere aceste observații în procesul de definitivare a documentului. La pct. 12.12. se propune de a face referință la o clasificare concretă. Probabil ar fi util de anexat clasificarea la documentul respectiv. Ca variantă pentru terenuri – Clasificatorul terenurilor: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=145829&lang=ro Pentru construcții - Anexa nr. 5 la Instrucțiunea cu privire la înregistrarea bunurilor imobile și a drepturilor asupra lor. Actual Instrucțiunea ARFC nr. 112/2005 – este abrogată, și pentru terenuri clasificatorul este actualizat, dar pentru construcții ? Dacă nu este ceva nou - poate fi aplicată acea parte din clasificare care se referă doar la construcții.	Se ia act. Se acceptă parțial. În cadrul discuțiilor publice din 16 octombrie 2025, participanții – inclusiv reprezentanții evaluatorilor – au convenit că, pentru rubrica „destinația / modul de folosință”, se va utiliza informația conformă cu

			datele înscrise în Registrul bunurilor imobile, potrivit nomenclatoarelor prevăzute în Anexa nr. 4 la Hotărârea Guvernului nr. 201/2025 privind aprobarea Regulamentului cu privire la modul de efectuare a înscrierii în registrul bunurilor imobile. Această soluție asigură coerența, uniformitatea și compatibilitatea informațiilor prezentate prin Dările de seamă, în raport cu datele oficiale din sistemul cadastral.
	1.2.	Pct. 12.16. necesită concretizare, și anume care suprafață care va fi utilizată: totală pe perimetrul exterior, pe perimetrul interior, suprafața utilă, suprafața la sol? Trebuie de concretizat, sau de cerut toate tipurile de suprafețe utilizate de evaluator în lucrare.	Se acceptă parțial. Textul proiectului a fost ajustat în conformitate cu prevederile punctului 145.5 din Hotărârea Guvernului nr. 201/2025. Totodată, în cadrul consultărilor publice din data de 16 octombrie 2025, s-a convenit ca pentru aplicarea prevederilor sus-menționate la nivel de construcții, să fie utilizată suprafața totală interioară.
	1.3.	La pct. 12.17. se recomandă înlocuirea cuvântului „tipului” cu sintagma „numărului cadastral al”. Aici trebuie de concretizat, în cazul unui complex imobiliar, că dacă pe lotul de teren sunt și construcții fără număr cadastral gen fântână, foișor, șopron, gard, pavaj etc. – valoarea acestora urmează a fi atribuită terenului (deoarece unitatea de măsură a acestora este diferită și va crea o harababură în raportare – metri lungime, diametru, metri adâncime etc.).	Nu se acceptă. Art. 20¹, alin. (3) din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare prevede expres informațiile care urmează a fi incluse în darea de seamă. Instrucțiunea este elaborată în strictă conformitate cu prevederile legii, iar

			modificarea propusă ar depăși cadrul legal stabilit.
Asociația Obștească „Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova” (nr. scr. 11/EV-24 din 09.10.2025)	1.	Obiecții și propuneri (recomandări) Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova (SNEP) în urma studierii conținutului Instrucțiunii menționate nu avem careva obiecții, cu excepția art.5 care necesită clarificare. Si anume, cum de procedat în cazurile când rapoartele de evaluare a proprietăților publice dețin și informații cu caracter personal? De exemplu când se evaluează proprietatea care se deține pe cote părți de instituțiile publice și de persoane fizice/juridice, sau când se evaluează surplusul de teren proprietate publică depistat în utilizarea unei persoane fizice sau juridice.	Se acceptă. A fost introdus un punct distinct în Instrucțiune, care clarifică modul de prezentare a rapoartelor de evaluare aferente bunurilor imobile deținute în cote-părți de către autorități publice și entități private, în funcție de statutul beneficiarului evaluării.

Director general adjunct

Ștefan CRIGAN

Ex: Nadejda Josanu, tel. (022) 881-263, e-mail: nadejda.josanu@agcc.gov.md

Ecaterina Ursu, tel. (022) 881-269, e-mail: deb@agcc.gov.md