

NOTA DE FUNDAMENTARE
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 întreprinderii de evaluare

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
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 este elaborat de către Direcția evaluarea bunurilor a Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (AGCC)
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
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 a fost elaborat în baza prevederilor <i>Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare</i>. În ultimii ani, au fost introduse o serie de modificări relevante, menite să consolideze cadrul legal și să clarifice atribuțiile autorităților și evaluatorilor. Astfel: 1. <i>Legea nr. 202/2024 pentru modificarea Legii nr. 989/2002</i> a introdus: - art. 20¹, privind monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile; - art. 22 lit. e) privind obligația evaluatorilor de a prezenta Dări de seamă privind rapoartele de evaluare întocmite; 2. <i>Legea nr. 176/2025 pentru modificarea unor acte normative în domeniul geodeziei, cadastrului și evaluării bunurilor imobile</i> a introdus: - art. 13² alin. (2) lit. c), prin care AGCC primește competența de a elabora acte normative departamentale, metodologii și instrucțiuni în domeniul evaluării bunurilor; - art. 30 alin. (6), care prevede transmiterea electronică a Dărilor de seamă, conform instrucțiunii elaborate și aprobate de AGCC, până la dezvoltarea și implementarea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”. Totodată, potrivit pct. 7 subpct. 4) lit. a) și e) din Anexa nr. 1 la <i>Hotărârea Guvernului nr. 959/2023 cu privire la organizarea și funcționarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru (restructurarea domeniului geodezie, cartografie și cadastru și modificarea unor acte normative)</i>, AGCC este abilitată, în domeniul evaluării bunurilor să elaboreze documente de politici, proiecte de acte normative, inclusiv cele necesare pentru asigurarea executării actelor normative, acte normative departamentale, documente tehnice, reglementări, metodologii și instrucțiuni în domeniul evaluării bunurilor. Prin urmare, aprobarea Instrucțiunii are la bază un cadrul legal consolidat, completat recent, și urmărește uniformizarea procedurilor de prezentare a Dărilor de seamă în domeniul evaluării bunurilor imobile.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
În prezent, în Republica Moldova nu există un sistem de monitorizare de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile. După eliminarea procedurii de licențiere a întreprinderilor de evaluare, statul și-a pierdut orice mecanism de monitorizare a activității de evaluare a bunurilor imobile. În prezent, nu există date centralizate privind întreprinderile de evaluare, numărul rapoartelor de evaluare, tipurile de bunuri evaluate și scopurile acestora. Totodată, nu este cunoscut domeniul de specializare și gradul de implicare pe piața evaluatorilor certificați.

Această lipsă de monitorizare generează riscuri: practici incorecte, discrepanțe între valori și realitatea pieței, posibile abuzuri. Consecințele afectează atât proprietarii de imobile, cât și instituțiile financiare, investitorii și autoritățile publice.

Pentru a remedia această situație, prin modificările aduse la *Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare* a fost introdus art.20¹, conform căruia:

- AGCC este responsabilă de monitorizarea procesului de evaluare.
- Evaluatorii au obligația de a prezenta trimestrial Dări de seamă și rapoarte de evaluare a proprietății publice, prin intermediul unui modul special din Sistemul Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.
- Darea de seamă include informații esențiale despre evaluări, cum ar fi numărul și data raportului, datele evaluatorului, tipul și destinația imobilului, suprafața, scopul evaluării, valoarea stabilită și statutul beneficiarului.

Conceptul Sistemului Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” a fost aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 145/2025, iar în prezent se elaborează Specificațiile Tehnice ale sistemului, urmând ulterior dezvoltarea și implementarea efectivă a acestuia, care va deveni funcțional abia în anul 2027.

În acest context, proiectul Ordinului Directorului general introduce o măsură provizorie care asigură monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile până la funcționalitatea Sistemului Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.

Bunurile imobile proprietate publică au un rol esențial în gestionarea patrimoniului statului și în desfășurarea activităților de interes general, iar modul de evaluare a acestora poate influența direct bugetul public și procesele investiționale. În prezent, rapoartele de evaluare sunt păstrate dispersat, la nivelul fiecărui evaluator sau al fiecărei întreprinderi de evaluare, ceea ce limitează transparența și controlul.

Transmiterea obligatorie a rapoartelor către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va permite constituirea unei baze centralizate, care va garanta integritatea și accesibilitatea datelor, reducerea riscurilor de pierdere sau manipulare și crearea premiselor pentru analize și statistici unitare.

Astfel, măsura propusă consolidează evidența și monitorizarea evaluării bunurilor publice, contribuind la transparență, uniformitate și protejarea interesului public.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

În vederea asigurării monitorizării de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile, proiectul Ordinului Directorului general prevede următoarele:

- Aprobarea documentului pentru raportare – Instrucțiunea pentru prezentarea Dărilor de seamă privind rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorii bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare (se anexează la Ordin).
- Obligația de raportare trimestrială – evaluatorii bunurilor imobile sunt obligați să prezinte trimestrial Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, prin intermediul întreprinderilor de evaluare, Darea de seamă privind rapoartele de evaluare, în conformitate cu art. 22 lit. e) din Legea nr. 989/2002.
 - Prima perioadă de raportare – trimestrul I al anului 2026.
 - Termenele și modalitatea de transmitere – Darea de seamă se prezintă trimestrial, până la data de 20 a lunii următoare trimestrului de raportare, în format electronic, la adresa oficială a Direcției evaluarea bunurilor din cadrul AGCC: deb@agcc.gov.md.
 - Publicarea Ordinului – Ordinul se publică în Monitorul Oficial al Republicii Moldova și se plasează pe site-ul oficial al AGCC.
 - Intrarea în vigoare – la data de 1 ianuarie 2026, pentru a permite evaluatorilor să se familiarizeze cu noile prevederi.
 - Controlul aplicării – se pune în sarcina domnului Ștefan Crigan, Director general adjunct al AGCC, responsabil de Direcția evaluarea bunurilor.

Prezentul ordin intră în vigoare la data de 1 ianuarie 2026 pentru a permite evaluatorilor să se familiarizeze cu noile prevederi și să asigure conformitatea cu legislația în vigoare.
3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare
Opțiunea de a menține situația actuală, fără aprobarea prezentului Ordin, a fost analizată, însă nu poate fi considerată viabilă. Deși cadrul legislativ prevede monitorizarea activității de evaluare a bunurilor imobile, aplicabilă începând cu 15 februarie 2025, în realitate acest mecanism nu este implementat. Totodată, modulul special al Sistemului Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va deveni funcțional abia în anul 2027. În aceste condiții, este necesară adoptarea unei măsuri provizorii care să asigure transparența și monitorizarea domeniului până la operaționalizarea sistemului informatic.
4. Analiza impactului de reglementare
4.1. Impactul asupra sectorului public
Proiectul Ordinului Directorului general al AGCC cu privire la aprobarea Instrucțiunii pentru prezentarea Dărilor de seamă instituie un mecanism provizoriu de monitorizare a activității de evaluare a bunurilor imobile. Acesta contribuie la consolidarea transparenței și responsabilității instituțiilor publice prin centralizarea datelor raportate de evaluatorii bunurilor imobile. Bunurile imobile proprietate publică au o valoare strategică pentru stat, iar modul de evaluare a acestora influențează direct bugetul public și procesele investiționale. În lipsa unei baze unice, rapoartele sunt păstrate dispersat, ceea ce reduce nivelul de transparență și control. Prin transmiterea obligatorie a rapoartelor către AGCC, se va crea o bază centralizată care va garanta integritatea, trasabilitatea și accesibilitatea informațiilor. Aceasta va reduce riscurile de pierdere sau manipulare a datelor, va facilita o evidență completă și unitară a patrimoniului public și va permite elaborarea de statistici și analize utile pentru factorii decizionali. Totodată, măsura pregătește trecerea la digitalizarea completă a procesului, reprezentând o etapă intermediară până la implementarea Sistemului Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.
4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative
Implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.
4.3. Impactul asupra sectorului privat
Aprobarea Ordinului Directorului general al AGCC cu privire la aprobarea Instrucțiunii pentru prezentarea Dărilor de seamă va avea un impact direct asupra evaluatorilor certificați și a întreprinderilor de evaluare. Măsura are rolul de a sprijini o mai bună organizare a activității profesionale și de a contribui la funcționarea stabilă și transparentă a pieței imobiliare. Schimbarea principală constă în responsabilizarea sporită a evaluatorilor, care vor avea obligația de a transmite trimestrial Dările de seamă către AGCC, iar întreprinderile de evaluare vor trebui să asigure exactitatea și respectarea termenelor de raportare. Acest mecanism va conduce la o disciplină mai clară în activitatea de evaluare și la creșterea nivelului de responsabilitate profesională. Inițial, transmiterea rapoartelor se va realiza manual, prin e-mail, însă pe termen lung implementarea Sistemului Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile” va digitaliza procesul, reducând sarcinile administrative și eficientizând raportarea.
4.4. Impactul social
Implementarea Ordinului Directorului general al AGCC cu privire la Instrucțiunea pentru prezentarea Dărilor de seamă va avea efecte indirecte asupra mai multor aspecte socio-economice, precum gradul de ocupare a forței de muncă, nivelul de salarizare, accesul la servicii sociale, educaționale și culturale, dar și asupra nivelului de transparență și predictibilitate pe piața imobiliară.

Obligația raportării regulate va stimula o mai mare rigoare profesională, ceea ce poate genera o cerere sporită pentru specialiști în domeniul evaluării. Chiar dacă impactul direct asupra ocupării, veniturilor sau accesului la servicii nu este imediat, efectele indirecte pot fi pozitive, prin crearea unui mediu economic mai stabil și mai transparent. Pe termen lung, digitalizarea procesului de raportare și asigurarea unei monitorizări eficiente vor contribui la îmbunătățirea calității serviciilor de evaluare și la consolidarea încrederii în rezultatele acestora, având efecte benefice asupra dezvoltării economice și sociale.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal
Aprobarea Ordinului Directorului general al AGCC cu privire la Instrucțiunea pentru prezentarea Dărilor de seamă va avea un impact minim asupra datelor cu caracter personal, întrucât informațiile colectate sunt depersonalizate și nu permit identificarea directă a beneficiarilor evaluărilor. Datele raportate vor include informații despre evaluare, întreprinderea de evaluare și evaluatorul certificat, dar nu vor conține date cu caracter personal ale proprietarilor sau beneficiarilor. Adresa bunului imobil va fi indicată doar la nivel de localitate și stradă, fără numărul construcției și fără numele proprietarului, ceea ce limitează riscul de expunere a datelor. Respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal va fi garantată prin aplicarea unor măsuri adecvate de securitate și prin utilizarea informațiilor exclusiv în scopuri de monitorizare și raportare statistică. În aceste condiții, impactul asupra confidențialității este redus, iar riscul de utilizare abuzivă a datelor este minim.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Nu este aplicabil.
4.5. Impactul asupra mediului
Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu este aplicabil.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsuri normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil.
5.2. Măsuri normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În conformitate cu <i>art. 20 din Legea nr. 100/2017</i> cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului Ordinului directorului general a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md, link-ul de acces fiind: https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-instructiunii-privind-modul-de-prezentare-a-darilor-de-seama-de-catre-evaluatorii-bunurilor-imobile-prin-intermediul-intreprinderilor-de-evaluare/15098 precum și pe pagina web oficială a AGCC, www.agcc.gov.md, la directoriul <i>Transparența decizională</i>, secțiunea <i>Anunțuri</i>, link-ul de acces: https://www.agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Bi-erea-procesului-de-elaborare-proiectului-ordinului-directorului-general-3 În scopul prezentării prevederilor <i>Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional</i>, proiectul Ordinului directorului general este plasat pe pagina web a AGCC, www.agcc.gov.md, la directoriul <i>Transparența decizională</i>, secțiunea <i>Proiecte supuse consultărilor publice</i> și pe platforma guvernamentală www.particip.gov.md. Link-ul de acces:

<https://particip.gov.md/ro/document/stages/proiectul-ordinului-directorului-general-al-agentiei-geodezie-cartografie-si-cadastru-cu-privire-la-aprobarea-instructiunii-privind-modul-de-prezentare-a-darilor-de-seama-de-catre-evaluatorii-bunurilor-imobile-prin-intermediul-intreprinderilor-de-evaluare/15098>

În cadrul procesului de avizare, proiectul Ordinului directorului general al AGCC cu privire la aprobarea Instrucțiunii pentru prezentarea Dărilor de seamă privind rapoartele de evaluare întocmite de evaluatorii bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare a fost supus consultărilor publice organizate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru la data de 16 octombrie 2025. La eveniment au participat reprezentanți ai Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, ai Camerei de Comerț și Industrie a Republicii Moldova, ai asociațiilor profesionale din domeniu, precum și evaluatori și specialiști din sectorul privat.

În cadrul acestor consultări au fost examinate avizele parvenite din partea instituțiilor de resort și au fost formulate propuneri și recomandări menite să contribuie la îmbunătățirea conținutului și aplicabilității proiectului de act normativ. Discuțiile au vizat, în special, clarificarea unor aspecte tehnice privind procedura de raportare, armonizarea prevederilor proiectului cu cadrul normativ existent, precum și optimizarea fluxului de transmitere a dărilor de seamă de către întreprinderile de evaluare.

Toate observațiile, propunerile și concluziile formulate pe parcursul consultărilor au fost consemnate în procesul-verbal al ședinței, care servește drept bază pentru revizuirea și definitivarea versiunii finale a proiectului de ordin.

7. Concluziile expertizelor

Conform prevederilor art. 36, referitor la expertiza anticorupție, și art. 37, referitor la expertiza juridică, din *Legea nr. 100/2017 privind actele normative*, proiectul Ordinului directorului general a fost supus acestor expertize după finalizarea procedurii de avizare.

8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent

Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Pentru implementarea Ordinului Directorului general al AGCC cu privire la aprobarea Instrucțiunii pentru prezentarea Dărilor de seamă, AGCC va publica documentul pe pagina sa web oficială, asigurând astfel accesibilitatea informației pentru evaluatorii bunurilor imobile. În paralel, AGCC va dezvolta o bază de date internă pentru centralizarea informațiilor raportate de evaluatori și pentru generarea unor rapoarte statistice, care vor fi publicate periodic pe site-ul instituției în scop de transparență și informare publică.

Pe termen mediu, odată cu implementarea modulului special din cadrul Sistemului Informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”, raportarea va deveni automatizată, eliminând transmiterea prin e-mail și optimizând procesul de colectare și analiză a datelor. Tranziția către sistemul digitalizat, preconizată pentru anul 2027, se va desfășura etapizat, cu un mecanism clar de monitorizare și ajustare, pentru a asigura o implementare ordonată și eficientă.

Această strategie va permite consolidarea controlului asupra activității de evaluare a bunurilor imobile și va contribui la transparență, corectitudine și predictibilitate în domeniu.

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