

**Obiecții și propuneri la proiectul de modificare a Legii nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare
(anexă la scrisoarea SNEP RM nr. 03/EV-25 din 07.03.2025)**

Art. III. - Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, articolul 773), cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:	
2. Articolul 1 se completează cu noțiunea „certificat de competență profesională” cu următorul cuprins: <i>„certificat de competență profesională</i> - reprezintă documentul oficial, eliberat pe un termen de 5 ani de către instituția acreditată în temeiul Legii nr.235/2011 privind activitățile de acreditare și de evaluare a conformității, care desfășoară programe de formare profesională în domeniul evaluării bunurilor mobile și/sau imobile și care confirmă calificarea profesională a titularului în domeniu.”	Nu este clar care este sensul certificatului de competență profesională, dacă conform Legii nr.989/2002, certificatul evaluatorului confirmă cunoștințele și abilitățile evaluatorului. Mai mult ca atât art. 1 al Legii nr.235/2011 privind activitățile de acreditare și de evaluare a conformității ”Sfera de reglementare” și Anexa 1 a acestei Legi nu includ tot spectrul de bunuri mobile care pot fi supuse evaluării, deci certificatul de competență profesională nu poate fi obținut conform Legii menționate. Considerăm că ar fi oportun de a include numărul de ore de instruire care urmează să fie obligatoriu urmată de evaluator, fără a fi solicitate certificate de competență adiționale. În special că astfel de prevederi sunt prezente în actele normative naționale ce reglementează alte profesii similare celei de evaluator, precum și o asemenea practică este pe larg răspândită în țările Uniunii Europene.

3. Se completează cu capitolul II¹ cu următorul cuprins: „Capitolul II¹ COMPETENȚELE AUTORITĂȚILOR ADMINISTRAȚIEI PUBLICE ÎN DOMENIUL EVALUĂRII	
Articolul 14¹. Competenta Guvernului Întru elaborarea politicii de stat în domeniul evaluării, Guvernul: 1) aprobă:	
a) programele de stat privind asigurarea necesităților Republicii Moldova în domeniul evaluării și reevaluării;	De completat cu ”în scopul impozitării”, deoarece nu este relevant de elaborat programe de stat pentru alte tipuri de evaluare.
b) actele normative în domeniul evaluării și reevaluării;	De completat cu ”în scopul impozitării”, doar dacă nu se presupune că standardele de evaluare vor fi aprobate de Guvern, ceea ce ar fi rațional având în vedere că standardele acoperă mai multe sectoare ale economiei naționale, care excedă competența AGCC.
c) actele normative necesare pentru efectuarea evaluării și reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării;	Repetativ punctului b)
d) cerințele de creare a sistemelor informaționale din domeniul evaluării și reevaluării;	De completat cu ”finanțate din bugetul public național”. Deoarece companiile la fel pot crea sisteme informaționale pentru uz propriu, guvernul nu poate interveni în formularea cerințelor.
2) asigură:	
a) elaborarea și implementarea actelor normative în domeniul evaluării și reevaluării;	Implementarea actelor normative ține de atribuția autorităților administrative centrale din domeniu nu Guvernului
b) promovarea politicii de stat în domeniul evaluării și reevaluării;	Propunem de limitat la evaluările proprietății publice și evaluarea în scopul impozitării, deoarece nu este clar ce înseamnă politică publică în domeniul serviciilor de evaluare prestate pe o piață liberă.

3) stabilește împuternicirile autorităților administrației centrale în domeniul evaluării și reevaluării.	De reformulat sau explicat. Din articolul următor reiese că este doar o singură autoritate.
Articolul 14². Competența autorității administrative centrale în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile	
Întru elaborarea politicii de stat în domeniul evaluării bunurilor mobile și evaluării și reevaluării bunurilor imobile, autoritatea administrativă centrală:	De reformulat ”întru elaborarea ... elaborează” AGCC are competența redusă la bunurile imobile - ceea ce reiese și din domeniul de activitate și denumirea autorității. Bunurile mobile – mărfurile, obiecte de giuvaierie, mobilă, etc. excedă competența acesteia.
a) elaborează documente de politici, proiecte de acte normative în domeniul evaluării bunurilor mobile și evaluării și reevaluării bunurilor imobile, inclusiv cele necesare pentru asigurarea executării actelor normative;	Care sunt documentele de politici? Statul reglementează pentru asigurarea calității. Cum de înțeles ”Proiecte de acte normative care asigură executarea actelor normative”?
b) preia, actualizează, aprobă și publică standardele de evaluare, precum și elaborează documentele necesare pentru implementarea acestora: ghiduri în evaluare, codul de etică al profesiei de evaluator, documente tehnice;	Este necesar de indicat: care standarde concret preia – ale cărei organizații internaționale sau ale cărei țări. De unde le preia și în ce mod le actualizează? Dacă preluăm Standardele Internaționale, va fi necesar de elaborat standarde naționale? Considerăm că standarde naționale trebuie elaborate, deoarece Standardele Internaționale nu acoperă tot spectrul de evaluări.
c) monitorizează aplicarea standardelor de evaluare, în comun cu asociațiile obștești de evaluatori;	În ce mod statul poate monitoriza – mecanismele de monitorizare trebuie indicate expres în lege, de altfel, există riscul abuzurilor din partea autorităților administrative. Această prevedere este necesar de dezvoltat: că apartenența la o Asociație Obștească este obligatorie, altfel

	Asociațiile pot să monitorizeze doar activitatea membrilor săi
d) elaborează acte normative departamentale, documente tehnice, reglementări, metodologii și instrucțiuni în domeniu;	Repetativ paragraful b)
e) asigură crearea și ținerea Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”;	
f) coordonează dezvoltarea și menținerea sistemelor informaționale de evaluare și reevaluare;	De completat cu ”finanțate din mijloacele bugetului național”, deoarece companiile private la fel creează sisteme informaționale de evaluare pentru uz propriu.
g) coordonează implementarea proiectelor în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;	De completat cu ”finanțate din mijloacele bugetului național”, deoarece sectorul privat la fel are proiecte de dezvoltare în domeniul evaluării.
h) efectuează certificarea evaluatorilor bunurilor mobile și imobile;	
i) coordonează activitățile și asigură implementarea politicii de stat în domeniul evaluării bunurilor mobile, precum și evaluării și reevaluării bunurilor imobile;	Este necesar de indicat expres ce înseamnă ”coordonarea” atunci când este vorba despre o activitate de antreprenariat, altfel, există riscul eminent al imixtiunii statului în activitatea de antreprenariat. Propunem să se rezume la evaluarea în scopul impozitării, evaluarea proprietății publice a statului și cazurile de evaluare finanțate din bugetul public.
j) organizează seminare, instruirii și conferințe tematice în domeniul evaluării;	Sunt unele din atribuțiile Administrației, care nu neapărat de reglementat prin lege
k) colaborează cu și poate adera, în condițiile legislației naționale, la organizații internaționale și instituții de profil din străinătate, în domeniul evaluării bunurilor.	
Articolul 14³. Competența Comisiei Naționale a Pieței Financiare	
Întru elaborarea politicii de stat în domeniul evaluării valorilor mobiliare, Comisia Națională a Pieței Financiare:	
a) elaborează documente de politici, proiecte de acte normative în domeniul evaluării valorilor mobiliare, inclusiv cele necesare pentru asigurarea executării actelor normative;	Le coordonează cu AGCC? Ce se întâmplă dacă contravin standardelor aprobate de AGCC?

b) efectuează certificarea evaluatorilor valorilor mobiliare;	
c) colaborează cu și poate adera, în condițiile legislației naționale, la organizații internaționale și instituții de profil din străinătate, în domeniul evaluării bunurilor.	
Articolul 14⁴. Competența Agenției de Stat pentru Proprietate Intelectuală	
Într-o elaborare a politicii de stat în domeniul evaluării obiectelor de proprietate intelectuală, Agenția de Stat pentru Proprietate Intelectuală:	
a) elaborează documente de politici, proiecte de acte normative în domeniul evaluării obiectelor de proprietate intelectuală, inclusiv cele necesare pentru asigurarea executării actelor normative;	Le coordonează cu AGCC? Ce se întâmplă dacă contravin standardelor aprobate de AGCC?
b) efectuează certificarea evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală;	
c) colaborează cu și poate adera, în condițiile legislației naționale, la organizații internaționale și instituții de profil din străinătate, în domeniul evaluării bunurilor.”	
4. La articolul 15:	
1) alineatul (1) se expune în redacție nouă:	
„(1) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile, evaluatorilor bunurilor mobile, evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală și evaluatorilor în domeniul valorilor imobiliare* este o condiție obligatorie care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați. ”;	De reformulat: ...care permite asigurarea calității serviciilor de evaluare”, deoarece certificarea nu poate avea ca scop asigurarea cu specialiști certificați.
2) la alineatul (2) după cuvintele „Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile” se completează cu cuvintele „și evaluatorilor bunurilor mobile”;	De completat alin.b) ”mediul academic din domeniul evaluării”
3) la alineatul (3) numărul „7” se substituie cu numărul „5”;	
4) la alineatul (3) litera c) după cuvântul „civile” se completează cu cuvintele „sau un reprezentant al întreprinderii de evaluare din sectorul privat”;	După cuvântul „civile” se completează cu cuvintele în domeniul evaluării. De expus ”un reprezentat al întreprinderii de evaluare din sectorul privat” deoarece serviciile de evaluare se prestează într-o piață concurențială.
5) la alineatul (3) litera d) se abrogă;	
6) se completează cu alineatul (3 ¹) cu următorul cuprins:	
„(3 ¹) Membrii comisiei de certificare indicați la Articolul 15, aliniat (3), litera b) și c) sunt numiți pentru un mandat de 5 ani și nu pot exercita mai mult de 2 mandate consecutive.”;	Propunem mandatul de 3 ani să fie asigurată rotația necesară. De completat că modul de selectare a membrilor Comisiei este reglementat în regulamentul aprobat de guvern, fiindcă comisia, de

	fapt, decide asupra accesului într-o profesie liberă.
7) la alineatul (7) după sintagma „certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile” se completează cu cuvintele „și certificatelor evaluatorilor bunurilor mobile”.	
5. La articolul 15¹:	Având în vedere că certificatul de evaluator este un act permisiv pentru desfășurarea activității de antreprenariat, propunem să fie prevăzută suspendarea valabilității certificatului pentru perioada ocupării unei funcții publice.
1) în denumirea articolului după cuvintele „evaluatorii bunurilor” se completează cu cuvintele „mobile și”;	A se vedea obiecțiile anterioare referitor la bunurile mobile.
2) la alineatul (1) litera a ¹) după sintagma „Republicii Moldova” se completează cu cuvintele „sau dețin permis de ședere legală pe teritoriul Republicii Moldova”;	
3) alineatul (1) se completează cu litera e) cu următorul cuprins: „e) dețin certificatul de competență profesională valabil.”;	A se vedea obiecțiile anterioare referitor la acest certificat, care îl considerăm o dublare a examinării cunoștințelor.
4) se completează cu alineatul (1 ¹) cu următorul cuprins: „(1 ¹) Autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile, în temeiul deciziei Comisiei de certificare, eliberează certificatul evaluatorului pentru evaluatorii bunurilor mobile care corespund următoarelor cerințe:	
a) dețin diplome de studii superioare în domeniul evaluării, în științe economice sau în științe tehnice, precum și au o pregătire profesională corespunzătoare;	De stabilit concret ce înseamnă ”pregătire profesională corespunzătoare” și care sunt criteriile care determină această. Identificarea concretă a unor astfel de cerințe este conform legislației Uniunii Europene.
b) sunt cetățeni ai Republicii Moldova sau dețin permis de ședere legală pe teritoriul Republicii Moldova;	
c) nu au antecedente penale;	
d) au trecut procedura de certificare;	
e) dețin certificatul de competență profesională valabil.”;	Explicații pe acest certificat sunt necesare, altfel, este o dublă certificare.

5) se completează cu alineatele (1 ²), (1 ³) și (1 ⁴) cu următorul cuprins:	
„(1 ²) Conținutul programului de formare profesională, domeniile de instruire și standardele de evaluare sunt stabilite de Ministerul Educației și Cercetării, în colaborare cu autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile.	
(1 ³) Programul de formare este elaborat și desfășurat în coordonare cu autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile, asigurând conformitatea cu cerințele acestora și integrarea atât a cadrului normativ aplicabil, cât și a reglementărilor tehnice specifice domeniului.	Ce înseamnă coordonare, ce trebuie să coordoneze entitatea de instruire?
(1 ⁴) Programele se desfășoară prin intermediul unei instituții acreditate în temeiul Legii nr. 235/2011 privind activitățile de acreditare și de evaluare a conformității, care eliberează certificatul de competență profesională.”;	
6) La alineatul (2) după sintagma „certificatul evaluatorului” se completează cu cuvintele „bunurilor imobile”;	
7) Alineatul (2) litera c) se expune în redacție nouă:	
„c) actul ce confirmă experiența de muncă de cel puțin un an în calitate de evaluator practic sau stagiar”;	
8) Alineatul (2) litera d) se abrogă;	
9) Alineatul (2) se completează cu litere e), f) și g) cu următorul cuprins:	
„e) copia certificatului de competență profesională;	
f) copia raportului de evaluare a bunului/bunurilor imobile elaborat de către solicitant sau cu participarea lui;	
g) declarația pe propria răspundere cu privire la lipsa în ultimii 5 ani a antecedentelor penale în domeniul solicitat, datată și semnată.”;	
10) Se completează cu alineatul (2 ¹) cu următorul cuprins:	
„(2 ¹) Pentru eliberarea certificatului evaluatorului bunurilor mobile, solicitantul prezintă Comisiei de certificare o cerere, la care anexează:	Alineatul (2) are același conținut.
a) copia de pe actul de identitate al solicitantului;	
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) actul ce confirmă experiența de muncă de cel puțin un an în calitate de evaluator practic sau stagiar ;	
d) copia certificatului de competență profesională;	
e) copia raportului de evaluare a bunului/bunurilor mobile, elaborat de către solicitant sau cu participarea lui.;	

f) declarația pe propria răspundere cu privire la lipsa în ultimii 5 ani a antecedentelor penale în domeniul solicitat, datată și semnată.”;	
11) Alineatul (7) după cuvintele „a activității de întreprinzător” se completează cu textul „, , precum și în conformitate cu dispozițiile prezentei legi.”;	
12) Se completează cu alineatul (7 ¹) cu următorul cuprins:	
„(7 ¹) Autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile dispune suspendarea valabilității certificatului evaluatorului bunurilor mobile și/sau imobile, în baza unei sesizări motivate formulate de Consiliul de verificare a rapoartelor de evaluare și prezentate Comisiei de certificare, în cazul în care acesta constată, în limitele competențelor stabilite prin lege, încălcări ale legislației aplicabile activității de evaluare.”;	
13) Se completează cu alineatul (8 ¹) cu următorul cuprins:	
„(8 ¹) Autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile retrage certificatul evaluatorului bunurilor mobile și/sau imobile, cu adresarea ulterioară în instanța de judecată în termen de 3 zile lucrătoare, în următoarele cazuri:	
a) la sesizarea motivată a Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare pentru încălcarea gravă și repetată a prevederilor prezentei legi;	Care sunt limitele încălcării grave
b) desfășurarea activității în perioada de suspendare a certificatului.”;	De adăugat ”demonstrată prin probe”
14) La alineatul (9) după cuvintele „și cea privind” se completează cu cuvintele „suspendarea și”.	
6. La articolul 18 alineatul (1) se expune în redacție nouă:	
„(1) Autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile preia, actualizează, aprobă și publică standardele de evaluare, precum și elaborează documentele necesare pentru implementarea acestora, inclusiv ghiduri în evaluare, codul de etică al profesiei de evaluator și documente tehnice.”	A se vedea comentariile anterioare la art. 14 ¹ .
7. La articolul 20¹ alineatul (2) sintagma „Sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor” se substituie cu sintagma „Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.	
8. Se completează cu articolul 20² cu următorul cuprins:	
„ Articolul 20². Verificarea rapoartelor de evaluare	Considerăm că instituirea unui Consiliu de verificare în cadrul unei autorități administrative centrale cu funcția de a se expune despre valoarea estimată de un

	evaluator independent și asupra metodologiei de evaluare, care conform art.21 constituie dreptul evaluatorului, este un act de imixtiune nejustificată în activitatea independentă de evaluare.
(1) Verificarea rapoartelor de evaluare, prezentate de către persoane terțe, pentru a determina corespunderea acestora cu actele normative și metodologia de evaluare a bunurilor imobile, precum și a se pronunța asupra valorii obiectului evaluat, se efectuează de către Consiliul de verificare a rapoartelor de evaluare instituit de autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile.	Se propune indicarea ”organelor de drept” și ”autorităților publice”. Astfel, Statul să se expună doar pe cazurile în care există o investigație sau este interesul statului / public. În caz contrar, orice persoană se va folosi de aceasta prevedere, fiind cheltuite nejustificat mijloacele bugetului de stat, iar Consiliul de verificare va deveni un instrument de răfuială. Statul trebuie să se expună pe respectarea actelor normative și standardelor. Consiliul nu se poate pronunța asupra valorii obiectului evaluat, doar dacă nu face o altă evaluare, iar asta excedă competența unei autorități.
(2) Consiliul de verificare a rapoartelor de evaluare este format din 5 membri, specialiști în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile, dintre care:	
a) doi reprezentanți din cadrul autorității administrative centrale în domeniul evaluării bunurilor mobile și imobile;	
b) un reprezentant al mediului academic;	De indicat mediul academic din domeniul evaluării
c) un reprezentant al societății civile;	De indicat expres Asociațiile obștești profesionale
d) un evaluator certificat în domeniul evaluării bunurilor imobile.	
(3) În cazul verificării rapoartelor de evaluare din domeniul evaluării obiectelor de proprietate intelectuală, valorilor mobiliare sau pentru scopuri specifice, reprezentanții autorităților din domeniu vor fi invitați să participe la ședința Consiliului de verificare a rapoartelor de verificare.	
(4) Organizarea și desfășurarea activității Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare, precum și procedura de verificare a rapoartelor de evaluare se reglementează prin regulament aprobat de către Guvern.	Propunem limitarea activității unui astfel de Consiliului la bunurile proprietate publică, dacă se consideră necesar.

(5) Finanțarea activității Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare se efectuează din resursele financiare aprobate prin legea bugetului de stat pentru anul corespunzător, precum și din alte surse permise de legislație.”	
9. În denumirea capitolului V după cuvântul „evaluarea” se completează cu cuvintele „și reevaluarea”.	
10. La articolul 26:	Evaluarea în scopul impozitării Este necesar de reglementat cum se efectuează evaluarea individuală în baza hotărârii instanței de judecată, pentru un obiect care a fost evaluat pe cale masivă. Ce date se folosesc, cum se modifică rezultatele, se reflectă doar asupra unui singur bun sau asupra tuturor bunurilor din zona valorică sau din această categorie. De indicat că nu pot fi folosiți alți factori decât cei incluși în formula de evaluare masivă.
1) Denumirea articolului se completează cu cuvintele „și reevaluării”;	
2) Se completează cu alineatul (1 ¹) cu următorul cuprins:	
„(1 ¹) Rezultatele intermediare ale evaluării și reevaluării sunt supuse consultării publice pentru o perioadă de 3 luni, fiind publicate prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru”. În această perioadă, proprietarii bunurilor imobile pot prezenta contestații privind rezultatele evaluării și reevaluării în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat de Guvern.”;	
3) La alineatul (2) după sintagma „organele cadastrale teritoriale” se completează cu textul „, cu sprijinul autorităților administrației publice locale.”	De concretizat că este vorba de prima propoziție.
11. La articolul 27:	
1) la alineatul (5) sintagma „Sistemul informațional automatizat „Registrul prețurilor” se substituie cu sintagma „Sistemul informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.	

2) la alineatul (6) sintagma „Sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor” se substituie cu sintagma „Sistemului informațional „Registrul prețurilor bunurilor imobile”.	
12. La articolul 28, alineatul (1), după cuvintele „organele cadastrale teritoriale” se completează cu textul „, subdiviziunea responsabilă de evaluarea bunurilor imobile din cadrul Instituției Publice Cadastrul Bunurilor Imobile”.	În lege urmează a fi indicate instituțiile responsabile, dar nu subdiviziunile interne ale instituțiilor sau autorităților.