



Asociația Obștească
"Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști
din Republica Moldova" (SNEP RM)

mun. Chișinău, str. Trandafirilor 33/2 of.18

tel. 069277805

email: sneprm2022@gmail.com

www.sneprm.org

Nr.17 din 28.09.2026

Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru

Ref: proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare

AO "Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova" (în continuare – SNEP RM sau Asociația) a examinat proiectul hotărârii Guvernului pentru aprobarea Regulamentului privind organizarea și funcționarea Consiliului de verificare a rapoartelor de evaluare și vă prezintă opinia asupra documentului propus spre consultare.

Asociația s-a expus referitor la instituirea procedurii de verificare a rapoartelor de evaluare de către Consiliul de verificare, inclusiv, în cadrul avizării proiectului de lege privind modificarea Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (avizul din 22 aprilie 2025), **atenționând asupra riscurilor și poverii bugetare nejustificate** a modului în care sunt concepute atribuțiile Consiliului.

Instituirea unui mecanism de verificare urmărește obiective legitime: calitatea rapoartelor și sporirea încrederii în evaluările realizate de evaluatorii independenți. Totodată, considerăm că proiectul poate fi susținut numai după revizuirea substanțială a prevederilor care prezintă riscuri semnificative ridicate de componența Consiliului, a efectelor avizului emis de acesta și a legăturii dintre verificarea tehnică și sancționare. În forma prezentată, proiectul concentrează în cadrul Agenției funcții de numire, conducere, verificare, sesizare sancționatorie și soluționare a cererii prealabile, fără garanții suficiente împotriva substituirii raționamentului evaluatorului independent cu preferința metodologică a unei autorități publice.

Proiectul actului normativ a fost supus analizei prin prisma prevederilor cadrului normativ în vigoare, dar și cadrului juridic relevant al Uniunii Europene, și anume:

- Standardele de Evaluare (SEV), aprobate prin Ordinul AGCC nr. 21 din 27 februarie 2025 (text preluat al Standardelor Internaționale de Evaluare / IVS, ediția anului 2025 / IVS),
- Directiva (UE) 2018/958 a Parlamentului European și a Consiliului din 28 iunie 2018 privind efectuarea unui test de proporționalitate înainte de adoptarea unor noi reglementări referitoare la profesii, și
- Directiva 2006/123/CE a Parlamentului European și a Consiliului din 12 decembrie 2006 privind serviciile în cadrul pieței interne.

Astfel, Standardele de Evaluare sunt standarde bazate pe principii, care impun cerințe atât față de evaluator, cât și față de specialistul responsabil de verificarea rapoartelor de evaluare. Or, constatăm că din cei 5 membri ai Consiliului, doar față de 3 membri sunt înaintate cerinței

privind calificarea, capacitatea și experiența necesare și să acționeze obiectiv, imparțial, etic și competent. Standardele de Evaluare pun accent pe calitatea datelor, selectarea și utilizarea modelelor, documentarea și transparența raționamentelor. SEV nu transformă o diferență profesională rezonabilă într-o neconformitate și nu atribuie unei autorități dreptul de a impune retroactiv o singură soluție metodologică atunci când Standardele admit alternative.

Deși proiectul actului normativ nu transpune acte juridice ale UE, totuși acesta are tangențe cu cadrul juridic al UE. Astfel, Directiva (UE) 2018/958 privind testul de proporționalitate, deși nu sunt aplicabile direct Republicii Moldova, totuși constituie reperul european principal pentru evaluarea noilor restricții asupra exercitării profesiilor reglementate. Articolul 4 alineatele 3-6 cere o justificare suficient de detaliată, susținută prin elemente calitative și, când este relevant, cantitative, o evaluare obiectivă și independentă și monitorizarea măsurii după adoptare. Articolele 6 și 7 cer un obiectiv legitim de interes public, adecvarea măsurii, necesitatea ei și examinarea mijloacelor mai puțin restrictive. Deși Nota de fundamentare menționează ”bunele practici europene și internaționale”, nu este adus nici un exemplu de intervenție a autorității publice asupra modului de exercitare a profesiei. Din analiza efectuată de Asociație, în țările Uniunii Europene, verificarea rapoartelor de evaluare este efectuată fie ca serviciu distinct prestat de evaluatorii autorizați, similar serviciilor prestate de experții judiciari (ex. Austria, Germania, Franța), fie de experții din cadrul organelor de autoadministrare profesională sau experți-evaluatori certificați în domeniul verificării rapoartelor (ex. Suedia, România, Belgia, Bulgaria, Finlanda). Iar verificările unui organ de reglementare este declanșat numai în scop public (proprietate publică) sau scop sectorial expres prevăzute de lege, dar nu la sesizarea oricăror părți private.

În procesul examinării proiectului Regulamentului au fost identificate următoarele riscuri semnificative:

1. **Control instituțional concentrat:** autoritatea publică având atribuțiile de numire a membrilor, desemnare a președintelui, fiind și cea care finanțează activitatea membrilor din afara instituției. Declararea independenței profesionale a membrilor nu compensează dependența structurală față de Agenție. Președintele este desemnat dintre reprezentanții Agenției, secretariatul aparține Agenției, iar directorul Agenției intervine în numire, suspendarea membrilor și anumite recuzări.
Totodată Agenția este autoritatea care conduce comisia de certificare a evaluatorilor, iar trei membri din 5 ai Consiliului trebuie să dețină certificatul de evaluator al bunurilor imobile. Astfel, principiile de independență, imparțialitate, etică, rămân doar la nivel declarativ, inclusiv, în condițiile lipsei responsabilității individualizate a membrilor comisiei în cazul prejudicierii reputației profesionale ale evaluatorului.
2. **Lipsa specializării:** Proiectul permite persoanelor fără certificat de evaluator să voteze concluzii tehnice. În plus, criteriile pentru membrii externi privesc evaluarea bunurilor imobile, deși Consiliul poate examina bunuri mobile, proprietate intelectuală, valori mobiliare și evaluări pentru scopuri speciale.
3. **Substituirea raționamentului profesional, promovat de Standardele de evaluare:** Formulările privind selectarea ori aplicarea „eronată” a abordărilor, ipotezelor și ajustărilor nu disting între încălcarea unei cerințe obligatorii și o diferență rezonabilă de judecată profesională. Noțiunile largi folosite în actul normativ (ex. ”atribuții tehnic-metodologice”, ”metodologie”) permit calificarea unei opțiuni profesionale rezonabile

drept aplicare eronată. La fel formulările ”influențează ori poate influența semnificativ” nu conține prag, probabilitate și test contrafactual.

4. **Caracterul avizului obligatoriu și opozabil emis de Consiliu** poate produce efecte asupra instanțelor, terților, nefiind limitate clar. Totodată, o neconformitate juridică, fără o gravitate, vinovăție sau efect material demonstrat poate declanșa suspendarea dreptului de a exercita o profesie.
5. **Retroactivitate și lipsa prescripției:** pot fi verificate rapoarte vechi fără a fi stabilit un termen – limită, cu eventuale efecte pentru o sancționare actuală. Totodată, Legea nr. 989/2002 prevede că rapoartele de evaluare sunt păstrate de compania de evaluare în decurs de 5 ani.

Ținând cont de cele expuse supra, Asociația înaintează următoarele propuneri:

1. Consiliul urmează a fi independent funcțional. Președintele se va alege de membrii Consiliului dintre membrii certificați din afara Agenției. Cererea prealabilă se va examina de un complet independent, ai cărui membri nu au participat la verificarea inițială. Aceste propuneri se aliniază Directivei (UE) 2018/958, care cere ca evaluarea proporționalității reglementării profesionale să fie obiectivă și independentă. Modelele europene admit supravegherea publică, dar separă funcția tehnică de decizia sancționatorie ori instituie garanții funcționale reale.
2. Se vor constitui liste de membri sau experți pe specializări. Nicio constatare tehnică nu se va adopta fără votul favorabil a cel puțin doi evaluatori certificați cu experiență relevantă pentru categoria activului. Experții invitați în specializarea respectivă trebuie să aibă drept de vot asupra constatărilor tehnice. Potrivit SEV, evaluatorul-verificator este un profesionist competent să analizeze activitatea altui evaluator.
3. Propunem să fie consemnat că nu constituie neconformitate simpla diferență de opinie profesională sau alegerea unei soluții dintre mai multe soluții permise de standardele aplicabile, dacă evaluatorul a utilizat date relevante, a documentat ipotezele și limitările și a prezentat un raționament coerent și verificabil. Consiliul nu poate substitui preferința sa profesională raționamentului rezonabil al evaluatorului. La fel propunem să fie exclusă din textul actului că verificarea se bazează în raport cu metodologia de evaluare aplicabilă, deoarece nu este definită noțiunea de ”metodologie” folosită la singular, iar metodologia de evaluare se determină de evaluator având la baza abordările, metodele și datele disponibile.
4. Neconformitatea semnificativă se va defini ca abaterea pentru care există probe suficiente că, individual sau cumulativ, a modificat ori prezintă o probabilitate rezonabilă de a modifica material concluzia valorii sau caracterul adecvat al raportului pentru utilizarea desemnată. Simpla posibilitate teoretică nu este suficientă. Avizul va explica testul aplicat și va argumenta concluzia. Directiva (UE) 2018/958 cere ca măsura să fie adecvată riscului concret și să nu depășească ceea ce este necesar, iar SEV leagă calitatea concluziei de utilizarea desemnată și de riscul de evaluare.
5. Avizul tehnic va constata conformitatea raportului și nu va stabili răspunderea evaluatorului. O procedură disciplinară distinctă urmează să stabilească vinovăția, gravitatea, prejudiciul, conduita, caracterul repetat și proporționalitatea măsurii. Avizul nu va constitui singur temei suficient pentru adoptarea unei decizii de suspendare.

6. Se vor introduce elemente de proporționalitate a sancțiunii, cum ar fi recomandarea de remediere, avertismentul, instruirea obligatorie, verificarea ulterioară, suspendarea și retragerea. Suspendarea se va aplica numai pentru abatere gravă, comisă cu intenție sau neglijență profesională serioasă, care a produs ori a creat un risc concret de efect material. Retragerea va necesita încălcări grave repetate constatate prin acte definitive. Proporționalitatea sancțiunii presupune corelarea măsurii cu gravitatea faptei.
7. Se va preciza că avizul este obligatoriu numai în limitele procedurii administrative. Contestarea avizului de neconformitate și a sancțiunii va suspenda executarea și publicarea nominală până la soluția definitivă, cu excepția unui pericol concret și urgent motivat separat. Totodată, considerăm necesară explicarea formulării privind caracterul „obligatoriu și opozabil” al avizului.
8. Se va introduce un termen de trei ani de la emiterea raportului pentru inițierea răspunderii profesionale, cu excepția fraudei constatate. Rapoartele anterioare pot fi verificate tehnic potrivit standardelor aplicabile la data lor, dar nu pot atrage o sancțiune mai severă decât cea prevăzută la data întocmirii. Securitatea juridică și neretroactivitatea măsurilor restrictive cer ca răspunderea să fie apreciată potrivit normelor și consecințelor previzibile la data faptei.
9. Se vor publica prioritar sinteze anonimizate și practica metodologică. Identitatea evaluatorului se publică numai dacă există temei legal expres și act definitiv. Regulamentul va stabili procedura de anonimizare, rectificare și eliminare a informațiilor, iar nota de fundamentare va fi actualizată prin referire la Legea nr. 195/2024.

În contextul celor expuse supra, considerăm că prin adoptarea unui act normativ urmează a fi urmărită instituirea unui mecanism credibil de control al calității. Astfel, solicităm revizuirea proiectului înainte de aprobare. Regulamentul trebuie să garanteze o majoritate tehnică relevantă, independență funcțională, protecția raționamentului profesional, un test verificabil de materialitate, separarea verificării de sancționare, măsuri graduale și control efectiv. În lipsa acestor corecții, proiectul riscă să transforme controlul calității într-un instrument de uniformizare administrativă și de restrângere disproporționată a exercitării profesiei.

Asociația își exprimă disponibilitatea de a pune la dispoziția AGCC expertiza și competența pentru revizuirea punctelor concrete ale proiectului Regulamentului înainte de aprobare și inițierea unei discuții privind modificarea Legii nr. 989/2002 pentru schimbările de componență, vot și regim de sancționare, fiind respectate principiile stabilite în legislația Uniunii Europene și preluând cele mai bune practici din țările UE.

Cu respect,

Veaceslav REVETCHI

Digitally signed by Revetchi Veaceslav
Date: 2026.09.29 00:26:04 EEST
Reason: MoldSign Signature
Location: Moldova

MOLDOVA EUROPEANĂ



**Administrator AO "Societatea Națională a
Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova**