



**LEGE**  
**cu privire la activitatea de evaluare**

**nr. 989-XV din 18.04.2002**

*Monitorul Oficial al R.Moldova nr.102/773 din 16.07.2002*

\* \* \*

**C U P R I N S**

**Capitolul I**  
**DISPOZIȚII GENERALE**

- [Articolul 1.](#) Noțiuni de bază
- [Articolul 2.](#) Scopul și domeniul de aplicare a legii
- [Articolul 3.](#) Obiectele evaluării
- [Articolul 4.](#) Subiecții activității de evaluare
- [Articolul 5.](#) Tipurile de evaluare
- [Articolul 6.](#) Abordări în evaluare
- [Articolul 7.](#) Evaluarea masivă
- [Articolul 8.](#) Evaluarea individuală

**Capitolul II**  
**TEMEIUL ȘI CONDIȚIILE ACTIVITĂȚII DE EVALUARE**

- [Articolul 9.](#) Temeiul pentru desfășurarea activității de evaluare
- [Articolul 10.](#) Cerințele față de contractul de prestare a serviciilor de evaluare
- [Articolul 11.](#) Cerințele față de raportul de evaluare
- [Articolul 12.](#) Veridicitatea rezultatelor evaluării
- [Articolul 13.](#) Soluționarea litigiilor privind rezultatele evaluării

**Capitolul III**  
**ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII DE EVALUARE**

- [Articolul 14.](#) *Abrogat*
- [Articolul 15.](#) Condițiile de certificare a evaluatorilor
- [Articolul 15<sup>1</sup>.](#) Modul de eliberare a certificatului evaluatorului pentru evaluatorii bunurilor imobile, respingerea cererilor de eliberare a certificatului evaluatorului și suspendarea valabilității/retragerea certificatului evaluatorului
- [Articolul 16.](#) *Abrogat*
- [Articolul 17.](#) *Abrogat*
- [Articolul 18.](#) Standardele de evaluare
- [Articolul 19.](#) Organizațiile necomerciale ale evaluatorilor
- [Articolul 20.](#) Controlul de stat asupra activității de evaluare
- [Articolul 20<sup>1</sup>.](#) Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile

## Capitolul IV DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE EVALUATORULUI

[Articolul 21.](#) Drepturile evaluatorului

[Articolul 22.](#) Obligațiile evaluatorului

[Articolul 23.](#) Restricții privind activitatea și independența evaluatorului

[Articolul 24.](#) Răspunderea întreprinderii de evaluare

[Articolul 25.](#) Asigurarea de răspundere civilă a întreprinderii de evaluare

## Capitolul V EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII

[Articolul 26.](#) Organizarea evaluării

[Articolul 27.](#) Metodologia evaluării

[Articolul 28.](#) Examinarea contestațiilor și soluționarea litigiilor privind evaluarea în scopul impozitării

## Capitolul VI DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

[Articolul 29.](#) Intrarea în vigoare

[Articolul 30.](#) Îndatoririle Guvernului. Dispoziții tranzitorii

*Notă: În cuprinsul legii, sintagma „Agenția Relații Funciare și Cadastru”, la orice formă gramaticală, se substituie cu cuvintele „autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile” la forma gramaticală corespunzătoare, conform Legii nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025*

*Notă: În textul legii, sintagma „oficiu cadastral teritorial”, la orice formă gramaticală, se substituie cu sintagma „organ cadastral teritorial” la forma gramaticală corespunzătoare, conform [Legii nr.80 din 05.05.2017](#), în vigoare 26.05.2017*

*Notă: În cuprinsul legii, sintagma “Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru” se înlocuiește cu sintagma “Agenția Relații Funciare și Cadastru” conform [Legii nr.280-XVI din 14.12.2007](#), în vigoare 30.05.2008*

Parlamentul adoptă prezenta lege organică.

Prezenta lege stabilește cadrul juridic al activității de evaluare a bunurilor și drepturilor patrimoniale, al activității de evaluare profesională, al reglementării de stat și obștești a acestei activități, asigură crearea sistemului de evaluare independentă a bunurilor și a drepturilor asupra lor pentru protecția intereselor legitime ale statului, ale altor subiecți ai raporturilor de drept în domeniul evaluării bunurilor și drepturilor patrimoniale, precum și pentru aplicarea adecvată a rezultatelor evaluării.

## Capitolul I DISPOZIȚII GENERALE

**Articolul 1.** Noțiuni de bază

În sensul prezentei legi, noțiunile de bază utilizate au următoarele semnificații:

*activitate de evaluare* – activitate desfășurată de întreprinderile de evaluare, care constă în estimarea valorii de piață sau a altei valori a obiectului evaluării;

*evaluare* – proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii;

*evaluator* – persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al

certificatului evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare;

*întreprindere de evaluare* – persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova, în modul stabilit, în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate și forma juridică de organizare;

*certificat al evaluatorului* – act permisiv, eliberat de Comisia de certificare a evaluatorilor, prin care se confirmă că deținătorul acestuia posedă cunoștințele și abilitățile necesare pentru desfășurarea activității de evaluare;

*raport de evaluare* – act întocmit de evaluator, pe hârtie sau în formă electronică, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării;

*valoare de piață* – sumă estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns;

*valoare estimată* – valoarea obiectului evaluării calculată la o dată concretă, cu aplicarea abordărilor în evaluare prevăzute de prezenta lege;

*tipul valorii estimate* – categorie a valorii estimate, stabilită în conformitate cu scopul evaluării;

*evaluare masivă* – proces de evaluare a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare, la o dată concretă, cu aplicarea procedurilor standard de evaluare și a analizei statistice;

*evaluare individuală* – proces de estimare a valorii unui obiect concret al evaluării, la o dată concretă, ținându-se cont de toți factorii care influențează asupra valorii;

*evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală* – proces de estimare a utilității rezultatelor activității intelectuale, exprimate în echivalentul valoric al caracteristicilor tehnice, de consum, economice și de altă natură ale obiectelor de proprietate intelectuală.

*[Art.1 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.1 modificat prin Legea nr.154 din 20.07.2020, în vigoare 14.08.2020]*

## **Articolul 2. Scopul și domeniul de aplicare a legii**

(1) Scopul prezentei legi:

- a) stabilirea cadrului juridic, economic și organizațional al activității de evaluare;
- b) asigurarea drepturilor evaluatorilor și a îndeplinirii de către aceștia și întreprinderile de evaluare a obligațiilor față de beneficiarii serviciilor de evaluare.

(2) Legea reglementează raporturile dintre persoanele fizice și juridice ce apar în activitatea de evaluare.

(3) Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile este responsabilă de elaborarea politicii statului în domeniul activității de evaluare și reevaluare.

*[Art.2 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

*[Art.2 completat prin [Legea nr.173 din 26.07.2018](#), în vigoare 17.09.2018]*

## **Articolul 3. Obiectele evaluării**

Evaluării se supun următoarele obiecte:

- a) bunurile mobile, bunurile imobile și drepturile asupra lor;
- b) activele necorporale – drepturile asupra obiectelor proprietății industriale, drepturile de autor, drepturile asupra resurselor naturale etc.;
- c) întreprinderile în calitate de complexe patrimoniale;
- d) afacerea (businessul);
- e) valorile mobiliare, alte instrumente financiare, cu respectarea particularităților prevăzute de [Legea nr.171/2012](#) privind piața de capital și de actele normative ale Comisiei Naționale a Pieței Financiare;
- f) lucrările și serviciile, informația;
- g) bunurile imobile în proces de construire (bunuri viitoare), aflate la o etapă de finisare a

construcției de 50% și mai mult;

h) alte obiecte.

*[Art.3 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.3 modificat prin Legea nr.349 din 24.11.2023, în vigoare 13.12.2023]*

#### **Articolul 4.** Subiecții activității de evaluare

Subiecții ai activității de evaluare sînt, pe de o parte, evaluatorii și întreprinderile de evaluare a căror activitate este reglementată de prezenta lege, iar pe de altă parte, beneficiarii serviciilor de evaluare.

#### **Articolul 5.** Tipurile de evaluare

(1) Evaluarea poate fi benevolă și/sau obligatorie.

(2) Evaluarea benevolă este efectuată din inițiativa beneficiarului.

(3) Evaluarea obligatorie se efectuează în cazurile stabilite de prezenta lege, precum și din inițiativa autorităților administrației publice centrale și locale sau a autorităților publice autonome. Acestei evaluări sînt supuse obiectele evaluării, indiferent de tipul de proprietate asupra lor.

(4) Evaluarea obligatorie se efectuează în cazul:

a) privatizării sau altui mod de înstrăinare a obiectelor evaluării proprietate publică;

b) transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului/autorităților administrației publice locale propuse pentru darea în arendă/locațiune/superficie către persoane fizice întreprinzători individuali sau persoane juridice, altele decât cele de drept public și autoritățile administrației publice centrale și locale;

c) transmiterii obiectelor evaluării în administrare fiduciară;

d) exproprierii obiectelor evaluării pentru cauză de utilitate publică;

e) impozitării bunurilor și încasării forțate a impozitelor;

f) reorganizării și lichidării întreprinderilor de stat, municipale, precum și a întreprinderilor insolabile, indiferent de tipul de proprietate;

g) apariției litigiului patrimonial în legătură cu hotărîrea instanței de judecată, solicitării instanței de judecată, inclusiv în cazul examinării dosarelor privind cuantumul prejudiciilor cauzate proprietarilor în urma acțiunilor ilicite și a concurenței neloiale;

h) depunerii în gaj a obiectelor proprietate publică a statului sau proprietate publică a unităților administrativ-teritoriale;

i) transmiterii obiectelor evaluării în calitate de contribuție în capitalul social al întreprinderilor;

j) utilizării obiectelor de proprietate intelectuală create din contul mijloacelor bugetare și introduse în circuitul economic de către agenții economici, indiferent de tipul lor de proprietate;

k) introducerii obiectelor de proprietate intelectuală în circuitul economic al întreprinderilor cu tip de proprietate preponderent de stat;

l) solicitării organului care efectuează înregistrarea persoanei juridice;

l<sup>1</sup>) solicitării inspectorului de integritate;

m) altor situații în care legislația prevede evaluarea.

*[Lit.n) abrogată prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.5 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.5 completat prin Legea nr.130 din 07.10.2021, în vigoare 29.10.2021]*

#### **Articolul 6.** Abordări în evaluare

(1) La estimarea valorii obiectelor evaluării se aplică următoarele abordări:

a) abordarea prin piață, care se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare;

b) abordarea prin venit, care se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli, legate de utilizarea obiectului evaluării;

c) abordarea prin cost, care se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect

analogic celui evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.

(2) Condițiile și modul de aplicare a abordărilor în evaluare menționate la alin.(1) sunt stabilite de standardele de evaluare, aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

*[Art.6 în redacția Legii nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

#### **Articolul 7. Evaluarea masivă**

(1) Scopul evaluării masive este determinarea valorii de piață sau a altei valori a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare, la o dată concretă.

(2) Valoarea de piață, determinată prin metoda evaluării masive, este utilizată la calcularea bazei impozabile a bunurilor imobile.

(3) Rezultatele evaluării masive sunt valabile pentru perioada dintre două evaluări sau reevaluări.

(4) Finanțarea cheltuielilor pentru evaluarea masivă și reevaluarea bunurilor imobile se efectuează din contul bugetului de stat, al bugetelor locale și al altor surse care nu contravin legislației.

(5) Rezultatele evaluării masive se înscriu în capitolul-supliment al Registrului bunurilor imobile, ținut într-o formă unică pe întreg teritoriul țării de către organele cadastrale teritoriale în raza lor de activitate.

*[Art.7 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

#### **Articolul 8. Evaluarea individuală**

(1) Scopul evaluării individuale este determinarea valorii de piață sau a altei valori a unui obiect concret al evaluării, la o dată concretă.

(2) Evaluarea individuală poate fi efectuată pentru diverse tipuri de obiecte ale evaluării și în diferite scopuri, determinate de beneficiar în contractul de prestare a serviciilor de evaluare.

(3) Evaluarea individuală se efectuează cu aplicarea abordărilor în evaluare menționate la art.6 alin.(1).

*[Art.8 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

## **Capitolul II**

### **TEMEIUL ȘI CONDIȚIILE ACTIVITĂȚII DE EVALUARE**

#### **Articolul 9. Temeiul pentru desfășurarea activității de evaluare**

(1) Activitatea de evaluare se efectuează în temeiul contractului de prestare a serviciilor de evaluare, încheiat între întreprinderea de evaluare și beneficiar. Beneficiari pot fi atât persoane fizice, cât și persoane juridice, indiferent de forma juridică de organizare, inclusiv autoritățile administrației publice centrale și locale.

(2) În contractul de prestare a serviciilor de evaluare poate fi prevăzută evaluarea unui obiect, a mai multor obiecte sau prestarea serviciilor de evaluare pe parcursul unei perioade de timp indicate în cererea beneficiarului.

(3) În cazurile prevăzute de legislație, valoarea obiectului evaluării poate fi determinată de către întreprinderea de evaluare în temeiul unei hotărâri a instanței de judecată sau a altei autorități abilitate să decidă asupra evaluării.

(4) Activitatea de evaluare a valorilor mobiliare și a altor instrumente financiare se desfășoară în baza contractului de prestare a serviciilor de evaluare, încheiat între beneficiar și întreprinderea de evaluare, care poate fi doar o persoană juridică înregistrată în registrul persoanelor autorizate ținut de către Comisia Națională a Pieței Financiare în modul stabilit de aceasta, iar în cadrul întreprinderii activează cel puțin un evaluator care deține certificatul de calificare în domeniul valorilor mobiliare.

*[Art.9 completat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

#### **Articolul 10. Cerințele față de contractul de prestare a serviciilor de evaluare**

(1) Contractul de prestare a serviciilor de evaluare se încheie în scris între întreprinderea de evaluare și beneficiar și reprezintă un document sinalagmatic.

(2) În contractul de prestare a serviciilor de evaluare se indică:

- a) numele, prenumele (denumirea) și adresa beneficiarului;
- b) denumirea și adresa întreprinderii de evaluare;
- c) denumirea și adresa obiectului evaluării;
- d) tipul și descrierea obiectului evaluării;
- e) scopul evaluării;
- f) data la care urmează a fi estimată valoarea;
- g) tipul valorii estimative;
- h) suma care trebuie plătită pentru serviciile de evaluare;

*[Lit.i) alin.(2) art.10 abrogată prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

- j) termenele de executare a lucrărilor de evaluare;
- k) condițiile confidențialității evaluării și reglementările restrictive cu privire la obligațiile evaluatorului;
- l) alte informații.

### **Articolul 11.** Cerințele față de raportul de evaluare

(1) Efectuarea evaluării se finalizează cu întocmirea în mod obligatoriu a raportului de evaluare, cu excepția evaluării masive sau reevaluării bunurilor imobile în scopul impozitării.

(2) Raportul va conține opinia clară și neechivocă a evaluatorului privind valoarea obiectului evaluării.

(3) În raportul de evaluare se indică:

- a) data întocmirii raportului;
  - b) scopul evaluării;
  - c) numele, prenumele (denumirea) beneficiarului și datele de identificare ale lui;
  - d) denumirea întreprinderii de evaluare și datele de identificare ale ei;
  - e) descrierea obiectului evaluării și datele privind proprietarul acestuia (în cazul în care obiectul evaluării aparține persoanei juridice, se indică datele de identificare ale acesteia);
  - f) data la care a fost estimată valoarea;
  - g) tipul și definiția valorii estimate, care explică sensul noțiunii utilizate;
  - h) lista standardelor, abordărilor, datelor inițiale (cu indicarea sursei de obținere a lor), utilizate pentru evaluare, precum și ipotezele evaluatorului, pe care se bazează evaluarea;
  - i) etapele evaluării și temeiul determinării valorii recomandate a obiectului evaluării, factorii restrictivi și domeniul aplicării valorii estimate;
- la raport se vor anexa:

- j) copia de pe certificatul evaluatorului care a efectuat evaluarea;
- k) copiile de pe actele, utilizate de evaluator, în baza cărora au fost determinate caracteristicile calitative și cantitative ale obiectului evaluării.

(4) În raportul de evaluare poate fi inclusă și altă informație care, după părerea evaluatorului, a influențat esențial asupra valorii obiectului evaluat. Raportul trebuie să fie semnat de evaluator, de conducătorul întreprinderii de evaluare și legalizat cu ștampila întreprinderii.

(5) Întreprinderea de evaluare păstrează câte un exemplar al rapoartelor de evaluare timp de 5 ani.

(6) În cazul prezentării raportului de evaluare în formă electronică trebuie să fie respectate prevederile [Legii nr.124/2022](#) privind identificarea electronică și serviciile de încredere.

*[Art.11 modificat prin [Legea nr.202 din 25.07.2024](#), în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.11 modificat prin [Legea nr.154 din 20.07.2020](#), în vigoare 14.08.2020]*

*[Art.11 modificat prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

### **Articolul 12.** Veridicitatea rezultatelor evaluării

Valoarea estimată indicată în raportul de evaluare, întocmit în conformitate cu prezenta lege, se

consideră veridică și se recomandă beneficiarului și/sau utilizatorului serviciilor de evaluare în scopul menționat în raportul de evaluare, dacă legislația sau hotărârea instanței de judecată nu stabilește altfel.

### **Articolul 13.** Soluționarea litigiilor privind rezultatele evaluării

Litigiile privind veridicitatea valorii estimate indicate în raportul de evaluare se soluționează de către instanța de judecată.

## **Capitolul III**

### **ORGANIZAREA ACTIVITĂȚII DE EVALUARE**

#### **Articolul 14.** Licențierea activității de evaluare a bunurilor imobile

*[Art. 14 abrogat prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

#### **Articolul 15.** Condițiile de certificare a evaluatorilor

(1) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile și a evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală este o condiție obligatorie care permite asigurarea pieței serviciilor de evaluare cu specialiști certificați.

(2) Certificarea evaluatorilor bunurilor imobile se efectuează de către Comisia de certificare instituită de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) Comisia de certificare este formată din 7 membri, specialiști în domeniul evaluării bunurilor imobile, dintre care:

a) trei reprezentanți din cadrul autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile;

b) un reprezentant al mediului academic;

c) un reprezentant al societății civile;

d) doi reprezentanți ai întreprinderilor de evaluare din sectorul privat și cel public.

(4) Președintele și secretarul Comisiei de certificare se numesc din rândul specialiștilor autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(5) Comisia de certificare este instituită prin ordinul directorului general al autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(6) Organizarea și desfășurarea activității Comisiei de certificare, precum și procedura de certificare a evaluatorilor bunurilor imobile se reglementează prin regulament aprobat de către Guvern.

(7) Evidența eliberării, suspendării valabilității și retragerii certificatelor evaluatorilor bunurilor imobile este ținută de către autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(8) Certificarea evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală se efectuează conform regulamentului aprobat de către Guvern.

(9) Evaluatorul în domeniul valorilor mobiliare este obligat să dețină certificatul de calificare, eliberat de Comisia Națională a Pieței Financiare, în modul stabilit de aceasta.

*[Art. 15 completat prin [Legea nr.202 din 25.07.2024](#), în vigoare 15.02.2025]*

*[Art. 15 în redacția Legii nr.154 din 20.07.2020, în vigoare 14.08.2020]*

*[Art. 15 modificat prin [Legea nr.280-XVI din 14.12.2007](#), în vigoare 30.05.2008]*

*[Art. 15 modificat prin [Legea nr.205-XVI din 28.07.2005](#), în vigoare 23.09.2005]*

**Articolul 15<sup>1</sup>.** Modul de eliberare a certificatului evaluatorului pentru evaluatorii bunurilor imobile, respingerea cererilor de eliberare a certificatului evaluatorului și suspendarea valabilității/retragerea certificatului evaluatorului

(1) Autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, în temeiul deciziei Comisiei de certificare, eliberează certificatul evaluatorului pentru evaluatorii bunurilor imobile 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;

a<sup>1</sup>) sunt cetățeni ai Republicii Moldova;

b) au experiență de muncă de cel puțin un an în calitate de evaluator practic sau stagiar;

- c) nu au antecedente penale;
- d) au trecut procedura de certificare.

(2) Pentru eliberarea certificatului evaluatorului, solicitantul prezintă Comisiei de certificare o cerere, la care anexează:

- 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) copia de pe actul ce confirmă experiența de muncă în Republica Moldova de cel puțin un an în calitate de evaluator practic sau stagiar;
- d) cazierul judiciar.

(3) Comisia de certificare examinează cererea de eliberare a certificatului evaluatorului în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor indicate la alin.(2).

(4) Cererea de eliberare a certificatului evaluatorului este respinsă dacă:

- a) nu au fost prezentate toate documentele necesare;
- b) cererea sau documentele prezentate conțin date eronate sau falsificate;
- c) nu a expirat termenul de un an de la retragerea certificatului evaluatorului eliberat anterior.

(5) Decizia privind respingerea cererii de eliberare a certificatului evaluatorului este adusă la cunoștință solicitantului în formă scrisă, cu indicarea temeiului respingerii, în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor menționate la alin.(2).

(6) Decizia Comisiei de certificare se adoptă cu votul a două treimi din numărul membrilor comisiei.

(7) Suspendarea valabilității certificatului evaluatorului se efectuează conform art.10 din [Legea nr.160/2011](#) privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător.

(8) Retragerea certificatului evaluatorului se efectuează conform art.11 din [Legea nr.160/2011](#) privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător, precum și în cazul încălcării repetate de către evaluator a cerințelor de executare a lucrărilor de evaluare.

(9) Decizia Comisiei de certificare privind respingerea cererii de eliberare a certificatului evaluatorului și cea privind retragerea acestuia pot fi atacate în instanța de judecată competentă.

*[Art. 15<sup>1</sup> completat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

*[Art. 15<sup>1</sup> introdus prin Legea nr.154 din 20.07.2020, în vigoare 14.08.2020]*

## **Articolul 16.** Modul de eliberare a certificatelor de calificare evaluatorilor bunurilor imobile

*[Art. 16 abrogat prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

**Articolul 17.** Respingerea cererilor de eliberare a certificatelor de calificare, retragerea certificatelor

*[Art. 17 abrogat prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

## **Articolul 18.** Standardele de evaluare

(1) Standardele de evaluare se elaborează de către autoritățile centrale de specialitate în comun cu organizațiile necomerciale ale evaluatorilor și se aprobă în conformitate cu legislația.

(2) Standardele de evaluare se aplică de către evaluatori în mod obligatoriu, potrivit scopului și obiectului evaluării.

*[Art. 18 în redacția Legii nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

## **Articolul 19.** Organizațiile necomerciale ale evaluatorilor

Organizațiile necomerciale ale evaluatorilor sînt persoane juridice care:

a) creează condiții pentru activitatea profesională a membrilor organizației necomerciale participînd la elaborarea actelor normative privind activitatea de evaluare;

b) asigură instruirea profesională a membrilor organizației necomerciale, organizarea cursurilor de perfecționare profesională a evaluatorilor;



c) elaborează codul deontologic al membrilor organizației necomerciale și supraveghează respectarea lui;

d) optimizează metodologia evaluării, organizează activitatea de cercetări științifice în domeniul evaluării;

e) cooperează cu instituțiile de învățământ superior de stat și private care pregătesc specialiști în domeniul evaluării;

f) organizează și desfășoară seminare, conferințe, congrese ale evaluatorilor, popularizează cunoștințele în domeniul evaluării;

g) colaborează cu organizațiile necomerciale ale evaluatorilor din alte țări;

h) participă la formarea și dezvoltarea pieței serviciilor de evaluare;

i) apără drepturile subiecților evaluării și reprezintă interesele acestora pe piața serviciilor de evaluare, colaborând cu autorități;

j) exercită controlul asupra calității serviciilor de evaluare, prestate de membrii organizației necomerciale;

k) recenzează, la solicitarea persoanelor fizice și juridice, rapoarte de evaluare care trebuie să corespundă standardelor profesionale de evaluare, întocmite de membrii săi și de alți evaluatori certificați cu acordul acestora;

l) efectuează expertiza independentă a activității de evaluare.

*[Art.19 modificat prin [Legea nr.202 din 25.07.2024](#), în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.19 modificat prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

*[Art.19 modificat prin [Legea nr.80 din 05.05.2017](#), în vigoare 26.05.2017]*

## **Articolul 20.** Controlul de stat asupra activității de evaluare

Controlul asupra activității de evaluare este efectuat de autoritățile abilitate în conformitate cu prezenta lege.

*[Art.20 modificat prin [Legea nr.280-XVI din 14.12.2007](#), în vigoare 30.05.2008]*

## **Articolul 20<sup>1</sup>.** Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile

(1) Monitorizarea de stat a activității de evaluare a bunurilor imobile se efectuează de către autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(2) Evaluatorii bunurilor imobile prezintă trimestrial autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderilor de evaluare, dările de seamă și rapoartele de evaluare întocmite. Prezentarea dărilor de seamă și a rapoartelor de evaluare se efectuează prin intermediul unui modul special din cadrul Sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor”.

(3) Darea de seamă prezentată de evaluatorii bunurilor imobile prin intermediul întreprinderilor de evaluare include următoarele informații din rapoartele de evaluare întocmite:

a) numărul raportului de evaluare și data întocmirii raportului de evaluare;

b) denumirea întreprinderii de evaluare;

c) numele, prenumele evaluatorului (seria, numărul, data eliberării certificatului evaluatorului bunurilor imobile);

d) tipul obiectului evaluării (teren, construcție, încăpere izolată);

e) 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);

f) adresa bunului imobil (raion/municipiu, oraș, stradă);

g) scopul evaluării;

h) data evaluării;

i) suprafața totală a obiectului evaluării în metri pătrați;

j) valoarea stabilită în raportul de evaluare, în lei;

k) statutul juridic al beneficiarului serviciilor de evaluare.

(4) Modul de prezentare a informațiilor indicate la alin.(3) se stabilește de către autoritatea

administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

*[Art.20<sup>1</sup> introdus prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

## **Capitolul IV DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE EVALUATORULUI**

### **Articolul 21.** Drepturile evaluatorului

(1) Evaluatorul este în drept:

- a) să planifice de sine stătător efectuarea lucrărilor de evaluare conform legislației și contractului de prestare a serviciilor de evaluare;
- b) să determine abordările în evaluare conform standardelor de evaluare;
- c) să aibă acces la documentația beneficiarului, necesară pentru efectuarea evaluării, cu excepția datelor ce constituie secret comercial;
- d) să primească de la beneficiar, din alte surse de informații, în scris, explicațiile necesare pentru efectuarea evaluării;
- e) să inspecteze obiectul evaluării;
- f) să solicite, după caz, administrației întreprinderii de evaluare antrenarea în evaluare a altor evaluatori și specialiști;
- g) să fie membru al organizațiilor necomerciale ale evaluatorilor și să participe la activitatea acestora;

*[Lit.h) alin.(1) art.21 abrogată prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

i) să conteste acțiunile autorităților administrației publice centrale și locale privind evaluarea obiectelor, deciziile organului care a eliberat certificatul evaluatorului conform prevederilor Codului administrativ.

(2) Evaluatorul este în drept să refuze, în condițiile prevăzute de legislație, efectuarea evaluării în cazul în care beneficiarul:

- a) a încălcat clauzele contractului;
- b) nu a prezentat actele necesare pentru evaluare sau a prezentat acte care conțin date incomplete sau eronate;
- c) nu a asigurat posibilitatea inspectării obiectului evaluării;
- d) a intervenit în acțiunile evaluatorului pentru a influența asupra rezultatelor evaluării.

(3) În cazul evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, evaluatorul beneficiază de toate drepturile indicate în prezentul articol, cu excepția celor menționate la alin.(1) lit.a), b) și f) și la alin.(2).

(4) În cazul în care proprietarul bunurilor imobile refuză să asigure accesul evaluatorului la obiectul supus evaluării obligatorii, evaluatorul este în drept să estimeze valoarea obiectului, conducându-se de datele cadastrului bunurilor imobile sau de valoarea obiectelor similare.

*[Art.21 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.21 modificat prin Legea nr.155 din 15.07.2022, în vigoare 05.09.2022]*

*[Art.21 modificat prin Legea nr.154 din 20.07.2020, în vigoare 14.08.2020]*

*[Art.21 modificat prin [Legea nr.185 din 21.09.2017](#), în vigoare 27.10.2017]*

### **Articolul 22.** Obligațiile evaluatorului

Evaluatorul este obligat:

- a) să efectueze evaluarea în conformitate cu prevederile legislației, cu standardele de evaluare și cu contractul de prestare a serviciilor de evaluare;
- b) să informeze beneficiarul despre imposibilitatea efectuării evaluării din cauza producerii și/sau neînălăturării circumstanțelor menționate la art.21 alin.(2) și la art.23 alin.(1) în termen de 3 zile de la data producerii acestor circumstanțe;
- c) să efectueze evaluarea în mod conștiincios: să identifice și să determine corect obiectul evaluării, să stabilească scopul evaluării și presupusa aplicare a rezultatelor evaluării, să ia în

considerare toți factorii esențiali ce influențează asupra valorii estimative, să întocmească un raport de evaluare obiectiv și argumentat;

d) să asigure confidențialitatea informațiilor furnizate de beneficiar, conform legislației;

e) să prezinte trimestrial autorității administrative centrale în domeniul cadastrului bunurilor imobile, prin intermediul întreprinderii de evaluare, darea de seamă și rapoartele de evaluare prevăzute la art.20<sup>1</sup> alin.(2).

*[Art.22 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

### **Articolul 23.** Restricții privind activitatea și independența evaluatorului

(1) Evaluatorul nu este în drept să stabilească valoarea obiectului supus evaluării în cazul în care este:

a) proprietar al obiectului evaluării;

b) fondator, acționar sau persoană cu funcție de răspundere a persoanei juridice titular de drepturi patrimoniale asupra obiectului evaluării;

c) beneficiar al serviciilor de evaluare;

d) rudă sau soțul uneia din persoanele menționate la lit.a)–c).

(2) Nu se admite intervenția beneficiarului sau a altor persoane interesate în activitatea evaluatorului în scopul influențării asupra rezultatelor evaluării.

(3) Cuantumul retribuirii muncii evaluatorului nu trebuie să depindă de valoarea finală a obiectului evaluării.

### **Articolul 24.** Răspunderea întreprinderii de evaluare

(1) Răspunderea materială a întreprinderii de evaluare față de beneficiar pentru rezultatele evaluării și recomandările ce țin de aceasta se specifică în contractul de prestare a serviciilor de evaluare.

(2) Evaluatorul poartă răspundere administrativă sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independență, de conștiinciozitate și de confidențialitate ale evaluării. În cazul depistării încălcărilor menționate și cauzării de prejudicii beneficiarului, întreprinderea de evaluare este obligată să le repare conform legislației.

### **Articolul 25.** Asigurarea de răspundere civilă a întreprinderii de evaluare

Asigurarea de răspundere civilă a întreprinderii de evaluare este o condiție suplimentară de garantare a protecției drepturilor beneficiarilor serviciilor de evaluare și se efectuează în baza contractului de asigurare cu companiile de asigurare, dacă aceasta se prevede în contractul de prestare a serviciilor de evaluare.

*[Art.25 modificat prin [Legea nr.280-XVI din 14.12.2007](#), în vigoare 30.05.2008]*

## **Capitolul V**

### **EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL IMPOZITĂRII**

#### **Articolul 26.** Organizarea evaluării

(1) Evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în temeiul art.279 din Titlul VI al [Codului fiscal](#) de către organele cadastrale teritoriale.

(2) Rezultatele evaluării și reevaluării efectuate în scopul impozitării se aduc la cunoștința proprietarilor bunurilor imobile de către organele cadastrale teritoriale. În cazul dezacordului cu mărimea valorii estimate a obiectului, proprietarul acestuia este în drept să-și expună obiecțiile față de organul cadastral teritorial în termen de o lună de la data primirii notificării respective.

*[Art.26 completat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

#### **Articolul 27.** Metodologia evaluării

(1) Evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează prin evaluarea masivă a bunurilor imobile tip și prin evaluarea individuală a obiectelor specifice.

(2) Evaluarea sau reevaluarea masivă a bunurilor imobile tip se efectuează în modul stabilit de Guvern, în baza modelelor de evaluare aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile. Evaluarea individuală a obiectelor specifice se efectuează în conformitate cu abordările în evaluare menționate la art.6 alin.(1), în baza metodologiei aprobate de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.

(3) Evaluarea masivă se efectuează în baza datelor înregistrării bunurilor imobile și include următoarele etape:

- a) formarea grupurilor de bunuri imobile similare;
- b) colectarea datelor de piață și stabilirea factorilor ce influențează asupra valorii bunurilor imobile pentru fiecare grup de bunuri imobile;

*[Lit.c) alin.(3) art.27 abrogată prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

- d) elaborarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile;
- e) stabilirea hotarelor zonelor valorice;
- f) evaluarea tuturor bunurilor imobile;
- g) înscrierea valorilor estimate în capitolul-supliment al Registrului bunurilor imobile.

(4) Informațiile privind bunurile imobile, necesare pentru efectuarea evaluării masive, se acumulează în baza de date a cadastrului bunurilor imobile.

**(5) Datele de piață utilizate la elaborarea, calibrarea și monitorizarea în timp a calității modelelor de evaluare sunt acumulate în Sistemul informațional automatizat „Registrul prețurilor”, creat și ținut de autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile.**

**(6) Crearea și funcționarea Sistemului informațional automatizat „Registrul prețurilor” se efectuează în conformitate cu [Legea nr.71/2007](#) cu privire la registre.**

*[Alin.(5)-(6) art.27 introduse prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2026]*

*[Art.27 modificat prin Legea nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

**Articolul 28.** Examinarea contestațiilor și soluționarea litigiilor privind evaluarea în scopul impozitării

(1) Contestațiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se examinează de către organele cadastrale teritoriale și de către autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile, în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării în scopul impozitării, aprobat de Guvern.

(2) Litigiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se soluționează de către instanța de judecată.

*[Art.28 în redacția Legii nr.202 din 25.07.2024, în vigoare 15.02.2025]*

*[Art.28 în redacția [Legii nr.173 din 26.07.2018](#), în vigoare 17.09.2018]*

*[Art.28 modificat prin [Legea nr.280-XVI din 14.12.2007](#), în vigoare 30.05.2008]*

## **Capitolul VI DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII**

### **Articolul 29.**

Prezenta lege intră în vigoare peste 30 de zile de la data publicării.

### **Articolul 30.**

(1) Guvernul, în termen de 6 luni:

va prezenta Parlamentului propuneri pentru aducerea legislației în corespundere cu prezenta lege;

va elabora și va aproba:

- a) programul de măsuri privind implementarea noului sistem de evaluare a bunurilor imobile în

scopul impozitării;

- b) regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile;
- c) regulamentele cu privire la atestarea evaluatorilor;
- d) regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării;
- e) regulamentul cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală;
- f) standardele naționale de evaluare.

(2) Până la aprobarea standardelor naționale de evaluare, întreprinderile de evaluare efectuează evaluarea bunurilor imobile în conformitate cu regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, aprobat de Guvern.

(3) Până la finalizarea procesului de creare a cadastrului bunurilor imobile, pe întreg teritoriul Republicii Moldova, evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează pe etape, pe măsura încheierii lucrărilor de înregistrare masivă a bunurilor imobile de pe teritoriul unităților administrativ-teritoriale.

(4) În perioada de tranziție, pentru determinarea valorii estimate a bunurilor imobile în scopul impozitării, se utilizează atât datele din cadastrul bunurilor imobile, cât și datele privind valoarea bunurilor imobile furnizate de autoritățile administrației publice locale.

(5) Pe măsura evaluării bunurilor imobile în scopul impozitării, informațiile privind valoarea estimată a bunurilor imobile se acumulează în Registrul bunurilor imobile.

**PREȘEDINTELE PARLAMENTULUI**

**Eugenia OSTAPCIUC**

**Chișinău, 18 aprilie 2002.**

**Nr.989-XV.**