

LEGEA REPUBLICII MOLDOVA
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. Metodele de 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. Licențierea activității de evaluare a bunurilor imobile
- Articolul 15. Atestarea evaluatorilor
- Articolul 16. Modul de eliberare a certificatelor de calificare evaluatorilor bunurilor imobile
- Articolul 17. Respingerea cererilor de eliberare a certificatelor de calificare, retragerea certificatelor
- Articolul 18. Standardele naționale de evaluare
- Articolul 19. Asociațiile obștești ale evaluatorilor
- Articolul 20. Controlul de stat asupra activității de evaluare

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. Soluționarea litigiilor privind evaluarea

Capitolul VI DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 29 Intrarea în vigoare
Articolul 30 Obligațiuni

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 de calificare al 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 de calificare - document eliberat de comisia de atestare, prin care se confirmă că titularul lui posedă cunoștințele necesare pentru desfășurarea activității de evaluare;

raport de evaluare - act întocmit de evaluator, pe hîrtie sau pe suport electronic, 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 hotărît să cumpere și un vânzător hotărît să vîndă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrîns;

valoare estimată - valoarea obiectului evaluării calculată la o dată concretă, cu aplicarea metodelor de 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.

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.

Articolul 3. Obiectele evaluării

Evaluării se supun următoarele obiecte:

a) bunurile mobile, bunurile imobile și drepturile asupra lor;

b) activele nemateriale - 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, obligațiile debitoare și creditoare;

f) lucrările și serviciile, informația;

g) alte obiecte.

Articolul 4. Subiecții activității de evaluare

Subiecți 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. 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 (sechestrul, inclusiv în urma insolabilității proprietarului obiectului etc.);

b) transmiterii dreptului de folosință asupra obiectelor proprietate publică a statului sau dării în arendă a acestora;

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 insolubile, 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;
m) modificării legislației;
n) altor situații.

Articolul 6. Metodele de evaluare

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

a) metoda analizei comparative a vânzărilor, care se bazează pe estimarea valorii obiectului prin compararea lui cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare;

b) metoda veniturilor, care se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli, legate de utilizarea obiectului evaluării;

c) metoda cheltuielilor, care se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui de evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.

(2) Condițiile și modul de aplicare a metodelor de evaluare menționate la alin.(1) sînt stabilite de standardele naționale de evaluare, aprobate de Guvern.

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 sînt valabile pentru perioada de timp dintre două evaluări.

(4) Finanțarea cheltuielilor pentru evaluarea masivă și reevaluarea bunurilor imobile se efectuează în limita mijloacelor prevăzute în bugetul de stat.

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

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 metodelor de evaluare menționate la art.6 alin.(1).

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 atît persoane fizice, cît 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 hotărîri a instanței de judecată sau a altei autorități abilitate să decidă asupra evaluării.

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;
- i) informațiile privind licența pentru activitatea de evaluare (data eliberării, autoritatea care a eliberat licența, termenul de valabilitate) - în cazul evaluării bunurilor imobile;
- 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.

(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, metodelor, 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) copiile de pe actele care acordă dreptul de prestare a serviciilor de evaluare (licența întreprinderii, certificatul de calificare al 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.

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 hotărîrea 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

Evaluarea bunurilor imobile se efectuează de către întreprinderile de evaluare care posedă licență eliberată în conformitate cu Legea nr.451-XV din 30 iulie 2001 privind licențierea unor genuri de activitate.

Articolul 15. Atestarea evaluatorilor

(1) Atestarea de stat a evaluatorilor bunurilor imobile este o condiție obligatorie care permite de a asigura piața serviciilor de evaluare cu specialiști calificați.

(2) Pentru atestarea evaluatorilor bunurilor imobile, Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru:

- a) instituie comisia de atestare și aprobă regulamentul ei;
- b) aprobă programele pentru examenul de calificare.

(3) Evidența eliberării și retragerii certificatelor de calificare ale evaluatorilor bunurilor imobile este ținută de Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru.

(4) Atestarea evaluatorilor obiectelor de proprietate intelectuală se efectuează de către Agenția de Stat pentru Proprietatea Intelectuală (AGEPI) conform regulamentului corespunzător.

[Art.15 modificat prin Legea nr.205-XVI din 28.07.05, în vigoare 23.09.05]

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

(1) Agenția de Stat Relații Funciare și Cadastru eliberează, în baza deciziei comisiei de atestare, certificatul de calificare persoanei care corespunde următoarelor cerințe:

- a) are studii superioare în evaluare, studii superioare economice sau studii superioare tehnice și o pregătire profesională adecvată;
- b) are experiență de muncă de cel puțin un an în calitate de evaluator practic sau stagiar;
- c) nu are antecedente penale nestinse;
- d) a susținut examenul de calificare.

(2) Certificatul de calificare se acordă pe un termen de 5 ani.

(3) Pentru a primi certificat de calificare, solicitantul prezintă comisiei de atestare o cerere, la care se anexează:

- a) copia de pe actul de identitate al solicitantului;
- b) copia de pe diploma de studii superioare și copia de pe actul ce confirmă pregătirea profesională;
- c) copia de pe actul ce confirmă experiența de muncă de cel puțin 1 an în calitate de evaluator practic sau stagiar;
- d) certificatul ce atestă lipsa cazierului judiciar;
- e) dovada de plată pentru serviciile prestate de comisie.

(4) Comisia de atestare examinează cererea de eliberare a certificatului de calificare în termen de cel mult 30 de zile de la data prezentării actelor indicate la alin.(3).

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

(1) Comisia de atestare are dreptul să ia decizii privind respingerea cererilor de eliberare a certificatelor de calificare și privind retragerea certificatelor.

(2) Cererea de eliberare a certificatului de calificare se respinge dacă:

a) nu se prezintă 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 de calificare eliberat anterior.

(3) Decizia privind respingerea cererii de eliberare a certificatului de calificare se aduce la cunoștința solicitantului, în scris, indicându-se temeiul respingerii, în termen de 30 de zile de la data prezentării actelor menționate la art.16 alin.(3).

(4) Retragera certificatului de calificare se efectuează în temeiul deciziei comisiei de atestare, adoptate cu votul a cel puțin 2/3 din membrii comisiei.

(5) Temeiuri pentru retragerea certificatului de calificare sînt:

a) încălcarea repetată de către evaluator a cerințelor de executare a lucrărilor de evaluare;

b) cauzarea unui prejudiciu considerabil beneficiarului ca urmare a executării lucrărilor de evaluare;

c) depistarea erorilor, a datelor falsificate sau eronate în actele prezentate pentru primirea certificatului de calificare;

d) prezentarea rapoartelor de evaluare falsificate;

e) hotărîrea definitivă a instanței de judecată privind efectuarea neconștiințioasă a evaluării.

(6) Decizia comisiei de atestare privind respingerea cererii de eliberare a certificatului de calificare sau privind retragerea acestuia poate fi atacată în instanța de judecată.

Articolul 18. Standardele naționale de evaluare

(1) Standardele naționale de evaluare se elaborează de autoritățile centrale de specialitate în comun cu asociațiile obștești ale evaluatorilor și se aprobă în conformitate cu legislația.

(2) Standardele naționale de evaluare se aplică de către evaluatori în mod obligatoriu, indiferent de scopul și obiectul evaluării.

Articolul 19. Asociațiile obștești ale evaluatorilor

Asociațiile obștești ale evaluatorilor sînt persoane juridice care:

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

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

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

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

e) cooperează cu instituțiile de învățămînt 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 asociațiile obștești 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, colaborînd cu autorități și participînd în activitatea Camerei de licențiere și a comisiei de atestare;

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

k) recenzează, la solicitarea persoanelor fizice și juridice,

rapoarte de evaluare care trebuie să corespundă standardelor profesionale de evaluare;

1) efectuează expertiza independentă a activității de evaluare.

Articolul 20. Controlul de stat asupra activității de evaluare

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

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 metodele de evaluare conform standardelor naționale 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 asociațiilor obștești ale evaluatorilor și să participe la activitatea acestora;

h) să participe la ședințele comisiei de atestare privind retragerea certificatului său de calificare;

i) să conteste acțiunile autorităților administrației publice centrale și locale privind evaluarea obiectelor, deciziile comisiei de atestare sau ale organului care a eliberat certificatul de calificare în instanța contenciosului 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.

Articolul 22. Obligațiile evaluatorului

Evaluatorul este obligat:

a) să efectueze evaluarea în conformitate cu prevederile legislației, cu standardele naționale de evaluare și cu contractul de prestare a serviciilor de evaluare;

b) să informeze beneficiarul despre imposibilitatea efectuării evaluării din cauza producerii și/sau neînlturării 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.

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 conformitate cu legislația, în baza contractului de asigurare cu companiile de asigurare, dacă aceasta se prevede în contractul de prestare a serviciilor de evaluare.

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 oficiile cadastrale teritoriale.

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

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) La evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, se aplică metodele de evaluare menționate la art.6 alin.(1), în funcție de destinația acestora.

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

- a) formarea grupurilor de bunuri imobile similare;
 - b) stabilirea factorilor ce influențează asupra valorii bunurilor imobile pentru fiecare grup de bunuri imobile;
 - c) formarea rețelei de bunuri imobile etalon pentru estimarea valorii bunurilor imobile;
 - d) elaborarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile;
 - e) stabilirea hotarelor zonelor valorice în interiorul cărora obiectele similare au valoare egală;
 - f) evaluarea tuturor bunurilor imobile;
 - g) înscrierea valorilor estimate în Registrul bunurilor imobile.
- (4) Informațiile privind bunurile imobile, necesare pentru efectuarea evaluării masive, se acumulează în baza de date a cadastrului bunurilor imobile.

Articolul 28. Soluționarea litigiilor privind evaluarea

Litigiile privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării sînt examinate de oficiile cadastrale teritoriale la cererea contribuabilului care nu este de acord cu rezultatul evaluării. Dacă litigiul apărut nu a fost soluționat, contribuabilul este în drept să se adreseze Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru. În cazul în care nu este de acord cu decizia acesteia, el o poate ataca în instanța de judecată, conform legislației.

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) Pînă 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) Pînă 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 atît datele din cadastrul bunurilor imobile, cît 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.

Chişinău, 18 aprilie 2002.
Nr. 989-XV.

LEGEA REPUBLICII MOLDOVA
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.** Metodele de 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.** Licențierea activității de evaluare a bunurilor imobile
- Articolul 15.** Atestarea evaluatorilor
- Articolul 16.** Modul de eliberare a certificatelor de calificare evaluatorilor bunurilor imobile
- Articolul 17.** Respingerea cererilor de eliberare a certificatelor de calificare, retragerea certificatelor
- Articolul 18.** Standardele naționale de evaluare
- Articolul 19.** Asociațiile obștești ale evaluatorilor
- Articolul 20.** Controlul de stat asupra activității de evaluare

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. Soluționarea litigiilor privind evaluarea

Capitolul VI
DISPOZIȚII FINALE ȘI TRANZITORII

Articolul 29 Intrarea în vigoare

Articolul 30 Obligațiuni