



GUVERNUL REPUBLICII MOLDOVA

HOTĂRÂRE nr. ____

din _____ 2025

Chișinău

**pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la
evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării**

În temeiul art. 27 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, și al art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, precum și al art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), Guvernul HOTĂRĂȘTE:

1. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2020, nr. 313-317, art. 990) se modifică după cum urmează:

1.1. În hotărâre, clauza de adoptare se expune în redacție nouă:

„În temeiul art. 27 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, și al art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, precum și al art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), Guvernul HOTĂRĂȘTE: ”.

1.2. În anexa nr. 1 la hotărâre:

1.2.1. la punctul 1 textul „metode de estimare a valorii de piață: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor.” se

substituie cu textul „abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost.”.

1.2.2. punctul 2 se expune în redacție nouă:

„2. În cazul în care obiecte ale evaluării sunt bunurile imobile unice sau specifice, se vor aplica procedurile de evaluare individuală, în baza metodologiei aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în conformitate cu abordările în evaluare prevăzute de Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.”.

1.2.3. punctul 3:

1.2.3.1. la noțiunea „*zonă valorică*” cuvântul „comparabile” se substituie cu textul „ale aceluiași tip și/sau subtip”;

1.2.3.2. la noțiunea „*nivel valoric*” după textul „bunului imobil” se completează cu cuvântul „etalon”;

1.2.3.3. la noțiunea „*model de evaluare*” textul „expresie matematică prezentată” se substituie cu textul „reprezentare matematică”;

1.2.3.4. noțiunea „*data evaluării*” se expune în redacție nouă:

„*data evaluării* – data la care este raportată analiza modelului de evaluare aplicabil unui anumit tip sau subtip de bunuri imobile și constituie momentul de referință pentru estimarea valorii bunurilor respective;”;

1.2.3.5. se completează cu noțiunea „*data ultimei estimări*” cu următorul cuprins:

„*data ultimei estimări* – data la care a fost calculată ultima valoare a bunului imobil în scopul impozitării, în baza modelului de evaluare elaborat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile;”;

1.2.3.6. la noțiunea „*date de piață*” după textul „tranzacțiilor libere” se completează cu textul „, precum și prețurile ofertate”;

1.2.3.7. la noțiunea „*construcție auxiliară*” cuvântul „auxiliară” se substituie cu cuvântul „accesorie”;

1.2.3.8. noțiunea „*apartament*” se exclude;

1.2.3.9. se completează cu noțiunea „*încăpere izolată*” cu următorul cuprins:

„*încăpere izolată* – partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acestei construcții prin pereți sau prin despărțituri fără goluri pentru uși, având ieșire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă;”;

1.2.3.10. noțiunea „*sistem automatizat de evaluare*” se expune în redacție nouă:

„sistem automatizat de evaluare – sistem informațional, parte componentă a Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile”, bazat pe proceduri de prelucrare automatizată a datelor, format din părți componente integrate ce servesc pentru colectarea, păstrarea și prelucrarea datelor despre bunurile imobile care sunt necesare pentru calcularea automatizată a valorii de către organele cadastrale teritoriale.”.

1.2.4. punctul 5 se expune în redacție nouă:

„5. Lucrările de evaluare sunt executate de către organele cadastrale în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de Guvern.”.

1.2.5. punctul 6 se expune în redacție nouă:

„6. Evaluarea se efectuează pe tipuri de bunuri imobile și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile raportate la tipul concret. Se disting două tipuri de evaluare:

a) *evaluare generală* – proces de calculare a valorii bunurilor imobile, realizat prin aplicarea unui model de evaluare care ia în considerare caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și nivelul prețurilor existente la data evaluării;

b) *evaluare specială* - proces de calculare a valorii bunurilor imobile nou-formate în perioada dintre evaluările sau reevaluările generale, în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia.”.

1.2.6. punctul 7 se expune în redacție nouă:

„7. Data evaluării generale este considerată 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.”.

1.2.7. la punctul 11 după cuvântul „Evaluarea” se completează cu textul „generală și specială a”.

1.2.8. se completează cu punctul 11¹ cu următorul cuprins:

„11¹. Rezultatele evaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare, în conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.”.

1.2.9. la punctul 12 textul „destinației acestora” se substituie cu textul „tipului și subtipului acestora”.

1.2.10. punctul 13:

1.2.10.1. subpunctul 1) se completează cu litera e) cu următorul cuprins:

„e) loturile întovărășirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele (căsuțe de vacanță);”

1.2.10.2. subpunctul 2):

1.2.10.2.1. după textul „cu destinație nelocativă, ” se completează cu textul „precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții,”;

1.2.10.2.2. la litera a) textul „(comerț, prestare a serviciilor)” se exclude.

1.2.10.3. subpunctul 3) textul „loturile întovărășirilor pomicole și construcțiile amplasate pe ele (căsuțe de vacanță)” se exclude.

1.2.11. în denumirea capitolului III după cuvântul „EVALUARE” se completează cu cuvântul „GENERALĂ”.

1.2.12. la punctul 14 după textul „Procesul de evaluare” se completează cu cuvântul „generală”.

1.2.13. punctul 15:

1.2.13.1. după textul „lucrărilor de evaluare” se completează cu cuvântul „generală”;

1.2.13.2. subpunctul 1) se expune în redacție nouă:

„1) formarea grupurilor de bunuri imobile similare și identificarea bunurilor imobile etalon, precum și determinarea factorilor de influență posibili asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile;”;

1.2.13.3. subpunctul 2) se exclude;

1.2.14. punctul 16 se expune în redacție nouă:

„**16.** Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației necesare pentru elaborarea modelului de evaluare. Datele privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune sau arendă se obțin din contractele de vânzare-cumpărare și contractele de locațiune sau arendă. Drept surse de informare de alternativă servesc prețurile de ofertă a bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare, instituțiile bancare și întreprinderile de evaluare. La elaborarea modelului de evaluare vor fi luate în considerare doar tranzacțiile și ofertele ce corespund criteriilor valorii pe piață.”.

1.2.15. punctul 17:

1.2.15.1. după textul „bază de date a tranzacțiilor” se completează cu textul „și ofertelor”;

1.2.15.2. subpunctul 1) se expune în redacție nouă:

„1) informația referitoare la tranzacție sau ofertă (prețul și data tranzacției/data colectării);”;

1.2.15.3. la subpunctul 3) după textul „data tranzacției” se completează cu textul „/data colectării).

1.2.16. la punctul 18 după textul „actualizarea lor” se completează cu textul „în cadrul reevaluării generale.”.

1.2.17. punctul 22 se expune în redacție nouă:

„22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost, prioritate fiind acordată abordării prin piață.”.

1.2.18. la punctul 27 după cuvântul „reevaluări” se completează cu cuvântul „generale”.

1.2.19. punctul 30 se abrogă.

1.2.20. la punctul 33 cuvântul „periodic” se exclude.

1.2.21. la punctul 34 după textul „modelului de evaluare” se completează cu textul „aprobat”.

1.2.22. punctul 35 se expune în redacție nouă:

„35. În scopul asigurării calității evaluării bunurilor imobile și informării proprietarilor și titularilor de drepturi ale bunurilor imobile despre rezultatele intermediare ale evaluării generale, IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru” comunică oficial rezultatele. Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, prin depunerea unei contestații revizuirea caracteristicilor tehnice și apartenența bunului imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare.”.

1.2.23. se completează cu punctul 35¹ cu următorul cuprins:

„35¹. Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale evaluării generale se efectuează în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.799/2024.”.

1.2.24. punctul 36 se expune în redacție nouă:

„36. Organele cadastrale teritoriale, după încheierea consultărilor publice, cu sprijinul autorităților administrației publice locale, vor asigura notificarea proprietarilor și titularilor de drepturi.”.

1.2.25. la punctul 37 cuvântul „emiterii” se substituie cu cuvântul „recepționării”.

1.2.26. punctul 38 se expune în redacție nouă:

„38. În cazul adresării proprietarului sau titularului de drepturi privind dezacordul cu caracteristicile tehnice menționate în notificare, organele cadastrale

teritoriale vor examina obiectul și temeiul dezacordului în termen de până la 30 de zile de la data adresării.”.

1.2.27. punctul 39 se expune în redacție nouă:

„**39.** Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului imobil, utilizate în procesul de evaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnice existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrierile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. În cazul în care obiecțiile proprietarului nu sunt justificate, valoarea estimată a bunului imobil nu va fi recalculată.”.

1.2.28. la punctul 41 textul „data calculării valorii” se substituie cu textul „data evaluării și data ultimei estimări”.

1.2.29. punctul 42 se expune în redacție nouă:

„**42.** IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării generale a bunurilor imobile de un tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată evaluarea acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii estimate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.”.

1.2.30. la punctul 48 cuvântul „evaluării” se substituie cu textul „procedurii de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării generale.”.

1.2.31. la punctul 50 după textul „valorii bunului imobil” se completează cu textul „și soluționarea contestației privind rezultatele evaluării generale”.

1.2.32. se completează cu capitolul VI cu următorul cuprins:

„VI. PROCESUL DE EVALUARE SPECIALĂ

51. Procesul de evaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ:

- 1) colectarea datelor despre obiectele evaluării;
- 2) calcularea valorii bunurilor imobile;
- 3) transmiterea rezultatelor evaluării Serviciului Fiscal de Stat.

52. Organele cadastrale vor introduce în sistemul automatizat de evaluare datele privind caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile nou-formate, conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.

53. Datele necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și din dosarele tehnice ținute de organele cadastrale, precum și din surse complementare în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea datelor lipsă.

54. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte informația solicitată, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare.

55. Calcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile.

56. În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi despre rezultatele evaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau titularului de drepturi, folosind procedura de notificare.

57. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează conform prevederilor punctelor 38–40 ale prezentei anexe.

58. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor.

59. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării speciale în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.”.

1.3. În anexa nr. 2 la hotărâre:

1.3.1. punctul 4 se expune în redacție nouă:

„4. Se disting trei tipuri de reevaluare:

- 1) reevaluare generală;
- 2) reevaluare curentă (indexarea valorilor);
- 3) reevaluare specială.”.

1.3.2. punctul 5 se completează cu noțiunea „reevaluare specială” cu următorul cuprins:

„reevaluare specială – proces de calculare a valorii bunurilor imobile care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, realizat în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia.”.

1.3.3. punctul 6 se expune în redacție nouă:

„6. Lucrările de reevaluare se execută de către organele cadastrale teritoriale, în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de Guvern.”.

1.3.4. punctul 7 se expune în redacție nouă:

„7. Lucrările de reevaluare se desfășoară prin intermediul sistemului automatizat de evaluare, în baza planului anual aprobat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru fiecare tip al bunurilor imobile supus reevaluării.”.

1.3.5. se completează cu punctul 7¹ cu următorul cuprins:

„7¹. Rezultatele reevaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare, în conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.”.

1.3.6. punctul 8 se expune în redacție nouă:

„8. Reevaluarea generală se efectuează o dată la 3 ani. Data reevaluării reprezintă 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.”.

1.3.7. punctul 12:

1.3.7.1. subpunctul 1) cuvântul „oficiilor” se substituie cu cuvântul „organelor”;

1.3.7.2. subpunctul 2) se expune în redacție nouă:

„2) date despre ofertele de pe piața bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare, întreprinderile de evaluare, instituțiile bancare, întreprinderile de evaluare și alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară;”.

1.3.8. punctul 13 se abrogă.

1.3.9. punctul 14:

1.3.9.1. subpunctul 2) după textul „medii de piață” se completează cu textul „și prețurilor medii”;

1.3.9.2. subpunctul 3) după textul „cu prețurile” se completează cu textul „de piață”.

1.3.10. la punctul 21 subpunctul 2) după cuvântul „reevaluării” se completează cu cuvântul „generale”.

1.3.11. la punctul 23 textul „pe pagina sa web.” se substituie cu textul „pe site-ul web oficial al acesteia.”.

1.3.12. punctul 24 se expune în redacție nouă:

„**24.** Procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării se desfășoară în următoarele etape:

- 1) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;
- 1¹) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării generale;
- 1²) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării generale;

2) notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile recalculate în scopul impozitării;

3) examinarea adresărilor proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile cu privire la dezacordul cu rezultatele reevaluării generale în scopul impozitării. Dezacordul poate să se refere la corectitudinea reflectării caracteristicilor tehnice ale unui bun imobil concret utilizate în procesul de reevaluare, și nu la metodologia reevaluării;

4) informarea administrației publice locale privind rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile care se află în zona de activitate a acesteia.”.

1.3.13. se completează cu punctele 25¹ și 25² cu următorul cuprins:

„**25¹.** Consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării se realizează prin comunicarea oficială a acestora de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru”. Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, prin depunerea unei contestații revizuirea caracteristicilor tehnice și apartenența bunului imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare.

25². Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării se efectuează în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.799/2024.”.

1.3.14. punctul 26 se expune în redacție nouă:

„**26.** Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi despre valoarea recalculeată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către organele cadastrale teritoriale, cu sprijinul autorităților administrației publice locale.”

1.3.15. punctul 27 se expune în redacție nouă:

„27. În scopul consultării publice și notificării proprietarilor sau titularilor de drepturi privind rezultatele reevaluării generale, organele cadastrale vor utiliza și alte mijloace de distribuire a informației despre rezultatele reevaluării, și anume:

- 1) mijloacele de informare în masă;
- 2) editarea materialelor informaționale specializate.”

1.3.16. punctul 28 se abrogă.

1.3.17. punctul 29 se expune în redacție nouă:

„29. În cazul în care valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată, proprietarul sau titularul de drepturi poate depune cererea privind dezacordul acestuia în termen de o lună de la data recepționării notificării.”

1.3.18. punctul 30 se expune în redacție nouă:

„30. Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului imobil, utilizate în procesul de reevaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnic existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrierile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.”

1.3.19. punctul 34 se expune în redacție nouă:

„34. IP Cadastrul Bunurilor va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată reevaluarea generală a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr. 1163/1997.”.

1.3.20. punctul 41:

1.3.20.1. se completează cu subpunctele 2¹ și 2² cu următorul cuprins:

„2¹) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării curente;
2²) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente;”;

1.3.20.2. la subpunctul 3) textul „informarea titularilor de drepturi” se substituie cu cuvântul „notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi”.

1.3.21. la punctul 43 textul „în baza” se substituie cu textul „prin indexarea”.

1.3.22. se completează cu punctul 44¹ cu următorul cuprins:

„44¹. Consultarea publică și examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente se efectuează în conformitate cu prevederile punctului 25¹ și 25² a prezentei anexei.”

1.3.23. punctul 44 se expune în redacție nouă:

„44. Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valoarea estimată (indexată) a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 26 și 27.”

1.3.24. punctul 46 se expune în redacție nouă:

„46. IP Cadastrul Bunurilor va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării curente a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată reevaluarea curentă a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr. 1163/1997.”.

1.3.25. se completează cu capitolul IV cu următorul cuprins:

„IV. PROCEDURA DE REEVALUARE SPECIALĂ A BUNURILOR IMOBILE

47. Procesul de evaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie un proces etapizat, aplicabil bunurilor care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, și include următoarele activități:

- 1) actualizarea datelor despre obiectele evaluării;
- 2) recalcularea valorii bunurilor imobile;
- 3) transmiterea rezultatelor reevaluării Serviciului Fiscal de Stat.

48. Organele cadastrale teritoriale sunt responsabile de actualizarea datelor tehnice, funcționale și economice aferente bunurilor imobile supuse reevaluării speciale, în conformitate cu procedurile operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.

49. Datele necesare reevaluării speciale se colectează din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și tehnice existente, precum și din surse complementare, în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea, corectarea sau actualizarea informațiilor existente.

50. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru reevaluare. În

cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte informația solicitată, reevaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare.

51. Recalcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile, aplicabil la data ultimei evaluări sau reevaluări generale.

52. În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi asupra bunului imobil despre rezultatele reevaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau titularilor de drepturi, folosind procedura de notificare.

53. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează conform prevederilor punctelor 29-31 ale prezentei anexe.

54. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor.

55. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării speciale în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.”.

1.4. În anexa nr. 3 la hotărâre:

1.4.1. la punctul 1 textul „conform valorii estimate în scopul impozitării. Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.” se substituie cu textul „în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.”.

1.4.2. la punctul 3 cuvântul „valorii evaluate” se substituie cu textul „valorii de inventariere”.

1.4.3. la punctul 4 subpunctul 1) și 2) textul „administrat de primărie” se substituie cu textul „administrativ al unității administrativ-teritoriale”.

1.4.4. punctul 10:

„**10.** Procesul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități, care includ:

- 1) lucrări pregătitoare;
- 2) colectarea datelor;
- 3) determinarea valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere conform situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective;
- 4) colectarea datelor despre bunurile imobile și proprietari sau, după caz, deținători;
- 5) aprobarea, prin decizia autorității administrației publice locale, a valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale și al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, a caracteristicilor care pot influența valoarea;
- 6) calcularea/determinarea costului bunurilor imobile în scopul impozitării;
- 7) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.”.

1.4.5. la punctul 11 subpunctul 2) după textul „bunuri imobile similare” se completează cu textul „, stabilirea bunurilor imobile etalon”.

1.4.6. punctul 12 se expune în redacție nouă:

„**12.** Colectarea datelor se efectuează în scopul obținerii informației aferente valorilor bunurilor imobile similare tranzacționate, pentru determinarea unei valori medii pentru un metru pătrat al construcției principale sau auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, în vederea aplicării acestora la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.”

1.4.7. la punctul 13 textul „de piață” se exclude.

1.4.8. punctul 13 subpunctul 5) se expune în redacție nouă:

„5) analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluare de către organul responsabil de implementarea politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării, precum și modelele de evaluare în scopul impozitării aprobate de către autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării și reevaluării;”.

1.4.9. punctul 14 se expune în redacție nouă:

„**14.** În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile tehnice/funcționale și economice, precum și coeficienții de influență a acestora asupra valorii.”.

1.4.10. la punctul 15 textul „surse geoinformaționale” se substituie cu textul „sisteme informaționale de stat”.

1.4.11. la punctul 16 cuvântul „va” se substituie cu cuvântul „poate”.

1.4.12. punctul 17 se expune în redacție nouă:

„17. Valoarea medie pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau valorile bunurilor imobile etalon, în scopul aprecierii sau actualizării valorii de inventariere, caracteristicile care pot influența valoarea se aprobă prin decizia autorității administrației publice locale deliberative, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.”.

2. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va aduce actele normative proprii în concordanță cu prevederile prezentei Hotărâri cel târziu până la data intrării acesteia în vigoare.

Prim-ministru

Dorin RECEAN

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor

Victoria BELOUS

NOTA DE FUNDAMENTARE
la proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea
Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea
bunurilor imobile în scopul impozitării

1. Denumirea sau numele autorului și, după caz, a/al participanților la elaborarea proiectului actului normativ
Proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării este elaborat de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.
2. Condițiile ce au impus elaborarea proiectului actului normativ
2.1. Temeiul legal sau, după caz, sursa proiectului actului normativ
Elaborarea proiectului Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării are la bază un cadru juridic consolidat, care stabilește responsabilitățile autorităților publice în domeniul evaluării masive a bunurilor imobile și determinării valorii impozabile. Astfel, potrivit art. 27 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, 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. Această normă conferă Guvernului competența de a reglementa, prin acte normative secundare, procedura și metodologia aplicabilă procesului de evaluare masivă în scopul impozitării, cu implicarea Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în calitate de instituție responsabilă pentru elaborarea modelelor și metodologiilor de evaluare. Totodată, art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, consolidează acest temei prin alin. (5), care stipulează că reevaluarea bunurilor imobiliare se efectuează de către organele cadastrale teritoriale o dată la 3 ani, în modul stabilit de Guvern. Mai mult, alin. (8) din același articol statuează că autoritatea administrativă centrală în domeniul cadastrului bunurilor imobile este responsabilă de elaborarea politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării bunurilor imobile, confirmând astfel rolul activ și central al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru în actualizarea cadrului normativ aplicabil evaluărilor în scopul impozitării. În același timp, art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), prevede modul de determinare a valorii impozabile a bunurilor imobile în funcție de categoria de contribuabili. În cazul persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, valoarea se stabilește în baza documentelor arhivate la organele cadastrale sau conform valorii de inventariere apreciate de către comisiile de specialitate formate în cadrul primăriilor. Această prevedere subliniază necesitatea existenței unor reglementări clare privind evaluarea și actualizarea valorii de inventariere, în special în ceea ce privește regulamentul aprobat prin anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020. Prin urmare, proiectul hotărârii se fundamentează juridic pe un ansamblu coerent de norme legale care stabilesc atribuțiile autorităților competente, frecvența reevaluărilor, precum și metodologia și sursele de date utilizate în procesul de stabilire a valorii bunurilor imobile în scopul impozitării. Modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 urmărește armonizarea acestor prevederi cu noile cerințe practice și necesitatea de a asigura un cadru metodologic actualizat, coerent și aplicabil în toate cazurile prevăzute de lege.
2.2. Descrierea situației actuale și a problemelor care impun intervenția, inclusiv a cadrului normativ aplicabil și a deficiențelor/lacunelor normative
Procesul de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării este reglementat, în prezent, prin Hotărârea Guvernului nr. 827/2020, care stabilește cadrul

normativ pentru estimarea valorii impozabile a bunurilor imobile, structurat în trei regulamente anexate: evaluarea, reevaluarea și aprecierea valorii de inventariere. De la momentul aprobării acestui act normativ și până în prezent, au intervenit modificări legislative, instituționale și de practică administrativă care reclamă o revizuire și actualizare a prevederilor în vigoare.

Un prim aspect care impune intervenția legislativă este necesitatea alinierii terminologiei utilizate în hotărârea sus-menționată cu conceptele și definițiile prevăzute de Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, în special cele referitoare la abordările în evaluare, tipurile de evaluare, modelul de evaluare și regimul evaluărilor individuale. În forma actuală, unele dispoziții din Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 sunt formulate în termeni care nu mai corespund prevederilor normative în vigoare sau care generează interpretări neuniforme în aplicare, afectând caracterul predictibil și unitar al procesului de evaluare în scopul impozitării.

Un al doilea element de disfuncționalitate rezidă în faptul că procedura de evaluare și reevaluare specială a bunurilor imobile – utilizată anterior prin Hotărârea Guvernului nr. 1303/2004 – a fost omisă din reglementarea actuală, ca urmare a abrogării actului anterior odată cu intrarea în vigoare a Hotărârii Guvernului nr. 827/2020. Absența unor prevederi normative explicate privind evaluarea/reevaluare specială a bunurilor nou-formate sau a celor care au suferit modificări juridice ori tehnico-economice între două evaluări/reevaluări generale a condus la incertitudini privind regimul aplicabil acestor situații.

Totodată, în contextul modificărilor instituționale intervenite, este necesară reflectarea expresă a rolului executiv al Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” în realizarea lucrărilor de evaluare și reevaluare, precum și a responsabilităților de ordin operațional ale organelor cadastrale teritoriale, aspecte care nu sunt suficient precizate în forma actuală a actului normativ. Lipsa unei reglementări detaliate privind mecanismul de transmitere a rezultatelor evaluării și reevaluării către Serviciul Fiscal de Stat poate genera întârzieri și discrepanțe în procesul de actualizare a informațiilor din Sistemul Informațional Automatizat „Cadastru Fiscal”, afectând buna administrare a obligațiilor fiscale locale și naționale.

O altă lacună semnificativă o constituie absența reglementărilor privind procedura de contestare a rezultatelor evaluării și reevaluării, în condițiile în care Hotărârea Guvernului nr. 799/2024 a aprobat un regulament distinct în acest sens. În lipsa unei corelări directe între cele două acte normative, se creează incertitudine asupra aplicabilității procedurii de soluționare a contestațiilor, asupra etapelor de consultare publică și asupra dreptului contribuabililor de a solicita revizuirea caracteristicilor bunului sau a elementelor modelului de evaluare.

Totodată, în cuprinsul anexei nr. 3 se mențin unele formulări neclare sau necorelate cu terminologia și structura procedurală prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2, ceea ce afectează aplicarea unitară a reglementărilor privind aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere. Lipsa unei exprimări clare referitoare la stabilirea bunurilor imobile etalon și ambiguitățile în definirea etapelor metodologice impun necesitatea reformulării corespunzătoare a prevederilor existente.

Prin urmare, intervenția normativă se impune pentru a remedia aceste lacune și disfuncționalități, prin revizuirea structurii și conținutului reglementărilor existente, completarea cu tipuri distincte de evaluare și reevaluare, corelarea cu actele normative în vigoare și stabilirea unui mecanism procedural clar de informare, notificare, contestare și transmitere a datelor, care să asigure eficiență administrativă, legalitate și transparență în procesul de evaluare în scopul impozitării a bunurilor imobile.

3. Obiectivele urmărite și soluțiile propuse

3.1. Principalele prevederi ale proiectului și evidențierea elementelor noi

Proiectul de hotărâre propus urmărește actualizarea și completarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării, în vederea asigurării unei aplicabilități coerente și uniforme a procedurilor stabilite în acest domeniu. Inițiativa

răspunde necesității de armonizare a prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu actele normative în vigoare, cu bunele practici de implementare și cu mecanismele instituționale existente.

Una dintre principalele intervenții vizează **revizuirea și clarificarea terminologiei utilizate**, prin înlocuirea expresiilor depășite precum „metode de estimare a valorii” cu termenii corecți din Legea nr. 989/2002 – „abordare prin piață, prin venit și prin cost”. De asemenea, sunt reformulate definițiile unor noțiuni-cheie precum „model de evaluare”, „sistem automatizat de evaluare”, „data evaluării” și este introdus conceptul de „data ultimei estimări”, în scopul unei distincții mai clare între momentele de calcul și cele de referință fiscală. Noțiunile de „apartament” și „construcție auxiliară” sunt eliminate sau înlocuite cu termeni mai preciși, precum „încăpere izolată” și „construcție accesorie”.

Proiectul introduce o structură distinctă pentru **evaluarea specială**, definind-o ca proces de estimare aplicabil bunurilor imobile nou-formate între două evaluări/reevaluări generale. Sunt stabilite etapele acestui proces, responsabilitățile IP Cadastrul Bunurilor Imobile și ale organelor cadastrale teritoriale, modalitatea de informare și notificare a proprietarilor, precum și regimul de păstrare și transmitere a datelor către Serviciul Fiscal de Stat.

În paralel, se introduc completări importante privind **reevaluarea specială** în anexa nr. 2 a hotărârii, ca formă distinctă față de reevaluarea generală sau curentă (prin indexare). Sunt precizate condițiile de aplicare, sursele de date utilizabile, și se stabilește procedura de contestare a rezultatelor. Reevaluarea specială devine astfel un instrument reglementat care poate fi aplicat în mod repetat, obiectiv și trasabil, în contextul modificărilor intervenite asupra bunurilor imobile între două cicluri de reevaluare generală.

Totodată, în concordanță cu Hotărârea Guvernului nr. 799/2024, proiectul instituie **mecanismul formal de examinare a contestațiilor privind rezultatele evaluării și reevaluării**. Sunt reglementate etapele de consultare publică, modalitatea de comunicare a rezultatelor intermediare prin Geoportalul tematic al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, termenele pentru depunerea contestațiilor și procedura de soluționare a acestora pentru fiecare tip de evaluare/reevaluare. Aceste prevederi întăresc drepturile contribuabililor și asigură transparența procesului de evaluare în scopul impozitării.

Un alt element esențial îl reprezintă **mecanismul clar de transmitere a datelor către Serviciul Fiscal de Stat**, stabilit prin termene ferme și raportări diferențiate în funcție de tipul evaluării/reevaluări (generală, specială, curentă). Astfel, rezultatele evaluării/reevaluării trebuie transmise până la finele lunii februarie a anului următor, iar datele suplimentare – în mod operativ, în măsura apariției acestora. Acest cadru procedural asigură sincronizarea informațională între instituțiile implicate și contribuie la administrarea eficientă a impozitului pe bunurile imobile.

Modificările operate asupra anexei nr. 3 au ca scop principal armonizarea terminologiei utilizate cu cea prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 ale aceleiași hotărâri, precum și **consolidarea metodologică a procedurilor de lucru** aplicabile în cadrul autorităților administrației publice locale și al comisiilor de inventariere. În același timp, sunt introduse elemente normative noi, printre care se numără stabilirea bunurilor imobile etalon ca reper valoric, precum și reglementarea expresă a caracterului deliberativ și consultativ al actului de aprobare a valorilor de inventariere, cu respectarea cerințelor de transparență prevăzute de Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

3.2. Opțiunile alternative analizate și motivele pentru care acestea nu au fost luate în considerare

În procesul de elaborare a proiectului Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020, nu au fost identificate și analizate opțiuni alternative de reglementare, întrucât acest act normativ constituie, în prezent, unicul cadru normativ secundar care reglementează în mod expres și detaliat activitatea de evaluare și reevaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării.

Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 este actul de aplicare a prevederilor art. 27 alin. (2) din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, art. 279 din Codul fiscal și art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000, în ceea ce privește metodologia, procedura și instituțiile implicate în procesul de evaluare în scopul impozitării. În consecință, modificarea și completarea acestuia reprezintă singura cale funcțională de intervenție normativă pentru remedierea disfuncționalităților constatate și pentru adaptarea reglementărilor la noile cerințe normative și administrative.

Adoptarea unui act normativ nou sau reglementarea separată a unor aspecte punctuale nu ar fi justificată juridic și nici fezabilă tehnic, întrucât ar conduce la fragmentarea normativă a procesului de evaluare, la suprapuneri de competențe și la riscul de incoerență în aplicare. Astfel, actualul proiect de modificare a fost fundamentat exclusiv pe necesitatea actualizării actului de bază și pe consolidarea sa în calitate de instrument normativ unic aplicabil domeniului.

4. Analiza impactului de reglementare

4.1. Impactul asupra sectorului public

Proiectul hotărârii consolidează și clarifică funcțiile instituționale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, ale Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile” și ale organelor cadastrale teritoriale, fără a modifica structura administrativă existentă. Totodată, prin modificările aduse anexei nr. 3, sunt clarificate și responsabilitățile autorităților administrației publice locale, în special ale comisiilor de inventariere și ale serviciilor de colectare a impozitelor și taxelor locale, prin standardizarea etapelor metodologice aplicabile procesului de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere. Prin reglementarea expresă a competențelor operaționale și de coordonare, actul normativ întărește coerența instituțională în domeniul evaluării în scopul impozitării și facilitează aplicarea uniformă a procedurilor.

Pe termen scurt, impactul se va manifesta prin ajustarea procedurilor administrative interne și prin integrarea clară a procesului de evaluare specială în activitatea curentă a autorităților implicate. De asemenea, instituțiile vor fi sprijinite în aplicarea prevederilor Hotărârii Guvernului nr. 799/2024 privind examinarea contestațiilor, ceea ce va conduce la o îmbunătățire a comunicării cu contribuabilii și la un proces mai transparent de informare și contestare. De asemenea, claritatea normativă asigurată prin noile prevederi din anexa nr. 3 va permite consiliilor locale să fundamenteze deciziile de aprobare a valorilor de inventariere pe o bază tehnică și procedurală unitară, cu aplicarea coerentă a valorilor bunurilor imobile etalon.

Pe termen mediu și lung, se preconizează o eficientizare a mecanismului de actualizare a bazei fiscale prin transmiterea periodică și standardizată a valorilor estimate către Serviciul Fiscal de Stat, precum și o reducere a discrepanțelor dintre situația de facto a bunurilor și reflectarea acestora în evidențele fiscale. Aceste măsuri vor contribui la întărirea capacității administrative și la creșterea calității guvernantei fiscale la nivel local și central.

4.2. Impactul financiar și argumentarea costurilor estimative

Implementarea prezentului proiect nu necesită cheltuieli financiare suplimentare din bugetul de stat.

4.3. Impactul asupra sectorului privat

Nu este aplicabil.

4.4. Impactul social

Proiectul are un impact social favorabil, contribuind la asigurarea unui cadru normativ clar și echitabil în procesul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării. Prin reglementarea detaliată a tipurilor de evaluare și reevaluare, inclusiv a evaluării/reevaluării speciale, și prin stabilirea unui mecanism transparent de notificare și contestare, proiectul oferă contribuabililor garanții suplimentare privind corectitudinea valorii atribuite bunurilor lor, precum și posibilitatea de a solicita revizuirea acesteia în caz de neconcordanțe.

Introducerea unor termene și proceduri uniforme pentru consultarea publică și pentru soluționarea contestațiilor sporește gradul de informare și implicare a populației în procesul

de evaluare în scopul impozitării, contribuind la creșterea încrederii în autoritățile publice și la reducerea conflictelor legate de impunerea fiscală. Totodată, comunicarea rezultatelor evaluării prin intermediul platformelor digitale oficiale asigură acces egal la informație pentru toți contribuabilii.
4.4.1. Impactul asupra datelor cu caracter personal
Nu este aplicabil.
4.4.2. Impactul asupra echității și egalității de gen
Nu este aplicabil.
4.5. Impactul asupra mediului
Proiectul nu conține prevederi care ar avea consecințe negative asupra mediului.
4.6. Alte impacturi și informații relevante
Nu au fost identificate.
5. Compatibilitatea proiectului actului normativ cu legislația UE
5.1. Măsurile normative necesare pentru transpunerea actelor juridice ale UE în legislația națională
Nu este aplicabil.
5.2. Măsurile normative care urmăresc crearea cadrului juridic intern necesar pentru implementarea legislației UE
Nu este aplicabil.
6. Avizarea și consultarea publică a proiectului actului normativ
În scopul respectării prevederilor Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, și în conformitate cu art. 20 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, anunțul privind inițierea elaborării proiectului hotărârii Guvernului a fost plasat pe portalul www.particip.gov.md, precum și pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, www.agcc.gov.md, la directoriul Transparența decizională, secțiunea Anunțuri, link-ul de acces: https://agcc.gov.md/content/anun%C8%9B-privind-ini%C8%9Biereaprocesului-de-elaborare-proiectului-hot%C4%83r%C3%A2rii-guvernului-pentru-1 La etapa de elaborare a proiectului Hotărârii de Guvern, au fost consultate instituțiile și părțile interesate implicate în mod direct în aplicarea cadrului normativ privind evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării. În acest sens, au fost solicitate și recepționate propuneri și observații de la Serviciul Fiscal de Stat, Congresul Autorităților Locale din Moldova și Instituția Publică „Cadastrul Bunurilor Imobile”. Propunerile recepționate au vizat, în principal, clarificarea atribuțiilor autorităților responsabile de executarea lucrărilor de evaluare și reevaluare, includerea procedurii de evaluare și reevaluare specială, precum și consolidarea mecanismului de transmitere a rezultatelor către autoritatea fiscală. Observațiile relevante au fost analizate și integrate, după caz, în conținutul proiectului, în vederea asigurării aplicabilității practice și coerenței instituționale a actului normativ. În conformitate cu prevederile Legii nr. 239/2008 privind transparența în procesul decizional, proiectul de modificare este plasat pe site-ul web oficial al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru, www.agcc.gov.md, la directoriul Transparența decizională, secțiunea Proiecte supuse consultărilor publice și pe platforma guvernamentală www.particip.gov.md.
7. Concluziile expertizelor
În conformitate cu prevederile art. 34, 36 și 37 din Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative, proiectul va fi supus expertizei anticorupție și expertizei juridice după finalizarea procedurii de avizare.
8. Modul de încorporare a actului în cadrul normativ existent
Implementarea prevederilor prezentului proiect nu necesită modificarea altor acte normative. Proiectul se integrează în sistemul legislației naționale și este corelat cu prevederile actelor normative cu care se află în conexiune.

9. Măsurile necesare pentru implementarea prevederilor proiectului actului normativ

Implementarea eficientă a prevederilor proiectului de hotărâre necesită o serie de măsuri administrative și tehnico-normative din partea autorităților implicate. În mod prioritar, este necesară revizuirea și actualizarea procedurilor operaționale interne ale Instituției Publice „Cadastrul Bunurilor Imobile”, în scopul asigurării conformității cu noile prevederi referitoare la evaluarea și reevaluarea generală, specială și curentă, precum și la mecanismul de notificare, comunicare și contestare a rezultatelor. Concomitent, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în calitate de autoritate administrativă centrală în domeniu, urmează să modifice și să aprobe actele normative secundare aferente domeniului evaluării – inclusiv instrucțiunile metodologice privind înscrierea valorilor în sistemul automatizat, aprobarea modelelor de evaluare și gestionarea contestațiilor.

Măsurile menționate vor fi planificate și realizate etapizat, astfel încât prevederile proiectului să poată fi aplicate integral începând cu ciclul de evaluare aferent anului fiscal 2026.

Director general

Ivan DANII

**Tabelul comparativ la proiectul Hotărârii de Guvern
pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la
evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării**

Conținutul normei în vigoare	Modificarea propusă	Conținutul normei după modificare
1.1. Hotărârea Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2020, nr. 313-317, art. 990)		
În temeiul Legii nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, precum și al art. 279 alin. (5) din Codul fiscal nr. 1163/1997 (republicat în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, Guvernul HOTĂRĂȘTE:	1.1. În hotărâre, clauza de adoptare se expune în redacție nouă: „În temeiul art. 27 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, și al art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, precum și al art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), Guvernul HOTĂRĂȘTE: ”.	În temeiul art. 27 din Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 102, art. 773), cu modificările ulterioare, și al art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997 (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, ediție specială din 8 februarie 2007), cu modificările ulterioare, precum și al art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2000, nr. 127-129, art. 886), Guvernul HOTĂRĂȘTE:
1.2. Anexa nr. 1 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020: REGULAMENT privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării		
1. Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – <i>Regulament</i>) stabilește modul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, prin aplicarea procedurilor de evaluare masivă și a celor trei metode de estimare a valorii de piață:	1.2.1. la punctul 1 textul „metode de estimare a valorii de piață: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor.” se substituie cu textul „abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost.”.	1. Regulamentul privind evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – <i>Regulament</i>) stabilește modul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării, prin aplicarea procedurilor de evaluare masivă și a celor trei abordări în evaluare: abordarea prin

metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor și metoda cheltuielilor.		piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost.
2. În cazul în care obiecte ale evaluării sunt bunurile imobiliare unice sau specifice, se vor aplica procedurile de evaluare individuală, stabilite în baza Regulamentului provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 958/2003.	1.2.2. punctul 2 se expune în redacție nouă: „2. În cazul în care obiecte ale evaluării sunt bunurile imobile unice sau specifice, se vor aplica procedurile de evaluare individuală, în baza metodologiei aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în conformitate cu abordările în evaluare prevăzute de Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.”.	2. În cazul în care obiecte ale evaluării sunt bunurile imobile unice sau specifice, se vor aplica procedurile de evaluare individuală, în baza metodologiei aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în conformitate cu abordările în evaluare prevăzute de Legea nr. 989/2002 cu privire la activitatea de evaluare.
3. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni: [...] <i>zonă valorică</i> – zonă geografică în care bunurile imobile comparabile au valori similare; <i>nivel valoric</i> – valoarea bunului imobil într-o anumită zonă valorică; <i>model de evaluare</i> – expresie matematică prezentată în formă de tabel sau formulă care descrie corelația dintre valoarea bunului imobil și factorii valorici ce o determină; <i>data evaluării</i> – data la care este estimată valoarea bunurilor imobile în cadrul unei evaluări;	1.2.3. punctul 3: 1.2.3.1. la noțiunea „ <i>zonă valorică</i> ” cuvântul „comparabile” se substituie cu textul „ale aceluiași tip și/sau subtip”; 1.2.3.2. la noțiunea „ <i>nivel valoric</i> ” după textul „bunului imobil” se completează cu cuvântul „etalon”; 1.2.3.3. la noțiunea „ <i>model de evaluare</i> ” textul „expresie matematică prezentată” se substituie cu textul „reprezentare matematică”; 1.2.3.4. noțiunea „ <i>data evaluării</i> ” se expune în redacție nouă: „ <i>data evaluării</i> – data la care este raportată analiza modelului de evaluare aplicabil unui anumit tip sau subtip de bunuri imobile și constituie momentul de referință pentru estimarea valorii bunurilor respective;”;	3. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni: [...] <i>zonă valorică</i> – zonă geografică în care bunurile imobile ale aceluiași tip și/sau subtip au valori similare; <i>nivel valoric</i> – valoarea bunului imobil etalon într-o anumită zonă valorică; <i>model de evaluare</i> – reprezentare matematică în formă de tabel sau formulă care descrie corelația dintre valoarea bunului imobil și factorii valorici ce o determină; <i>data evaluării</i> – data la care este raportată analiza modelului de evaluare aplicabil unui anumit tip sau subtip de bunuri imobile și constituie momentul de referință pentru estimarea valorii bunurilor respective;

<i>date de piață</i> – informația privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune, arendă achitate în cadrul tranzacțiilor libere pentru bunurile imobile ale căror caracteristici sunt cunoscute; [...] <i>construcție auxiliară</i> – construcție capitală destinată desfășurării unor activități specifice, complementare funcției de bază a construcției principale și care, prin amplasarea în vecinătatea construcției principale, alcătuiește împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă; <i>apartament</i> – încăpere izolată, care este parte componentă a casei de locuit, compusă din camere de locuit, dependențe și care este destinată domiciliului permanent;	1.2.3.5. se completează cu noțiunea „<i>data ultimei estimări</i>” cu următorul cuprins: „<i>data ultimei estimări</i> – data la care a fost calculată ultima valoare a bunului imobil în scopul impozitării, în baza modelului de evaluare elaborat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile;”; 1.2.3.6. la noțiunea „<i>date de piață</i>” după textul „tranzacțiilor libere” se completează cu textul „, precum și prețurile oferate”; 1.2.3.7. la noțiunea „<i>construcție auxiliară</i>” cuvântul „auxiliară” se substituie cu cuvântul „accesorie”; 1.2.3.8. noțiunea „<i>apartament</i>” se exclude; 1.2.3.9. se completează cu noțiunea „<i>încăpere izolată</i>” cu următorul cuprins: „<i>încăpere izolată</i> – partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acestei construcții prin pereți sau prin despărțituri	<i>data ultimei estimări</i> – data la care a fost calculată ultima valoare a bunului imobil în scopul impozitării, în baza modelului de evaluare elaborat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile; <i>date de piață</i> – informația privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune, arendă achitate în cadrul tranzacțiilor libere, precum și prețurile oferate pentru bunurile imobile ale căror caracteristici sunt cunoscute; [...] <i>construcție accesorie</i> – construcție capitală destinată desfășurării unor activități specifice, complementare funcției de bază a construcției principale și care, prin amplasarea în vecinătatea construcției principale, alcătuiește împreună cu aceasta o unitate funcțională distinctă; <i>noțiune exclusă</i> <i>încăpere izolată</i> – partea interioară a unei construcții, separată de alte părți adiacente ale acestei construcții prin pereți sau prin
--	---	--

<i>sistem automatizat de evaluare</i> – sistem informațional, parte componentă a Sistemului informațional automatizat „Cadastrul bunurilor imobile”, bazat pe proceduri de prelucrare automatizată a datelor, format din părți componente integrate ce servesc pentru colectarea, păstrarea și prelucrarea datelor despre bunurile imobile care sunt necesare pentru determinarea valorii lor în scopul impozitării.	fără goluri pentru uși, având ieșire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă;”; 1.2.3.10. noțiunea „<i>sistem automatizat de evaluare</i>” se expune în redacție nouă: „<i>sistem automatizat de evaluare</i> – sistem informațional, parte componentă a Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile”, bazat pe proceduri de prelucrare automatizată a datelor, format din părți componente integrate ce servesc pentru colectarea, păstrarea și prelucrarea datelor despre bunurile imobile care sunt necesare pentru calcularea automatizată a valorii de către organele cadastrale teritoriale.”.	despărțituri fără goluri pentru uși, având ieșire separată pe palierul scării, în coridor comun, în curte sau în stradă; <i>sistem automatizat de evaluare</i> – sistem informațional, parte componentă a Sistemului informațional „Cadastrul bunurilor imobile”, bazat pe proceduri de prelucrare automatizată a datelor, format din părți componente integrate ce servesc pentru colectarea, păstrarea și prelucrarea datelor despre bunurile imobile care sunt necesare pentru calcularea automatizată a valorii de către organele cadastrale teritoriale.
5. Lucrările de evaluare sunt executate de organele cadastrale în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile publice locale.	1.2.4. punctul 5 se expune în redacție nouă: „5. Lucrările de evaluare sunt executate de către organele cadastrale în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de Guvern.”.	5. Lucrările de evaluare sunt executate de către organele cadastrale în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de Guvern.
6. Evaluarea se efectuează pe tipuri de bunuri imobile și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile imobile raportate la tipul concret.	1.2.5. punctul 6 se expune în redacție nouă: „6. Evaluarea se efectuează pe tipuri de bunuri imobile și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile raportate la tipul concret. Se disting două tipuri de evaluare: a) <i>evaluare generală</i> – proces de calculare a valorii bunurilor imobile, realizat prin aplicarea unui model de evaluare care ia în considerare	6. Evaluarea se efectuează pe tipuri de bunuri imobile și reprezintă prima estimare a valorii pentru bunurile raportate la tipul concret. Se disting două tipuri de evaluare: a) <i>evaluare generală</i> – proces de calculare a valorii bunurilor imobile, realizat prin aplicarea unui model de evaluare care ia în considerare caracteristicile factorilor valorici

	caracteristicile factorilor valorici ai bunurilor imobile și nivelul prețurilor existente la data evaluării; b) <i>evaluare specială</i> - proces de calculare a valorii bunurilor imobile nou-formate în perioada dintre evaluările sau reevaluările generale, în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia.”.	ai bunurilor imobile și nivelul prețurilor existente la data evaluării; b) <i>evaluare specială</i> - proces de calculare a valorii bunurilor imobile nou-formate în perioada dintre evaluările sau reevaluările generale, în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia.”
7. Data evaluării este considerată 1 iunie a anului în care sunt desfășurate lucrările de evaluare.	1.2.6. punctul 7 se expune în redacție nouă: „7. Data evaluării generale este considerată 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.”.	7. Data evaluării generale este considerată 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.
11. Evaluarea bunurilor imobile se efectuează prin intermediul sistemului automatizat de evaluare.	1.2.7. la punctul 11 după cuvântul „Evaluarea” se completează cu textul „generală și specială a”.	11. Evaluarea generală și specială a bunurilor imobile se efectuează prin intermediul sistemului automatizat de evaluare.
	1.2.8. se completează cu punctul 11 ¹ cu următorul cuprins: „ 11¹. Rezultatele evaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare, în conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.”.	11¹. Rezultatele evaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare, în conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.
12. Clasificarea bunurilor imobile pentru evaluarea în scopul impozitării se efectuează în baza destinației acestora .	1.2.9. la punctul 12 textul „destinației acestora” se substituie cu textul „tipului și subtipului acestora”.	12. Clasificarea bunurilor imobile pentru evaluarea în scopul impozitării se efectuează în baza tipului și subtipului acestora .

13. Se disting următoarele tipuri și subtipuri de bunuri imobile: 1) [...] 2) bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, utilizate predominant pentru: a) desfășurarea activităților administrative, economice, diferite de cele de producere (comerț, prestare a serviciilor), și terenurile pe care sunt amplasate aceste bunuri; [...] 3) bunuri imobile cu destinație agricolă, la care sunt atribuite terenurile agricole fără construcții, terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică (conform prevederilor Codului fiscal nr.1163/1997), plantațiile perene, loturile întovărașirilor pomicole și construcțiile amplasate pe ele (căsuțe de vacanță);	1.2.10. punctul 13: 1.2.10.1. subpunctul 1) se completează cu litera e) cu următorul cuprins: „e) loturile întovărașirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele (căsuțe de vacanță);” 1.2.10.2. subpunctul 2): 1.2.10.2.1. după textul „cu destinație nelocativă, ” se completează cu textul „precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții,”; 1.2.10.2.2. la litera a) textul „(comerț, prestare a serviciilor)” se exclude. 1.2.10.3. subpunctul 3) textul „loturile întovărașirilor pomicole și construcțiile amplasate pe ele (căsuțe de vacanță)” se exclude.	13. Se disting următoarele tipuri și subtipuri de bunuri imobile: 1) [...] e) loturile întovărașirilor pomicole cu sau fără construcții amplasate pe ele (căsuțe de vacanță); 2) bunuri imobile cu destinație comercială și industrială, la care sunt atribuite construcțiile și încăperile izolate cu destinație nelocativă, precum și terenurile pe care sunt amplasate sau urmează a fi amplasate astfel de construcții, utilizate predominant pentru: a) desfășurarea activităților administrative, economice, diferite de cele de producere, și terenurile pe care sunt amplasate aceste bunuri; [...] 3) bunuri imobile cu destinație agricolă, la care sunt atribuite terenurile agricole fără construcții, terenurile agricole și construcțiile amplasate pe ele și folosite în activitatea economică (conform prevederilor Codului fiscal nr.1163/1997), plantațiile perene;
III. PROCESUL DE EVALUARE	1.2.11. în denumirea capitolului III după cuvântul „EVALUARE” se completează cu cuvântul „GENERALĂ”.	III. PROCESUL DE EVALUARE GENERALĂ

14. Procesul de evaluare a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ:	1.2.12. la punctul 14 după textul „Procesul de evaluare” se completează cu cuvântul „generală”.	14. Procesul de evaluare generală a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ:
15. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării și asigurării executării lucrărilor de evaluare a bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare sunt întreprinse următoarele activități: 1) desfășurarea proiectelor-pilot pentru formarea grupurilor de bunuri imobile similare și identificarea bunurilor imobile etalon, precum și determinarea factorilor de influență asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile; 2) identificarea, în comun cu autoritățile administrației publice locale, a obiectelor evaluării care nu sunt înregistrate în Cadastrul bunurilor imobile și înregistrarea acestora de către organele cadastrale; [...]	1.2.13. punctul 15: 1.2.13.1. după textul „lucrărilor de evaluare” se completează cu cuvântul „generală”; 1.2.13.2. subpunctul 1) se expune în redacție nouă: „1) formarea grupurilor de bunuri imobile similare și identificarea bunurilor imobile etalon, precum și determinarea factorilor de influență posibili asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile;”; 1.2.13.3. subpunctul 2) se exclude;	15. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării și asigurării executării lucrărilor de evaluare generală a bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare sunt întreprinse următoarele activități: 1) formarea grupurilor de bunuri imobile similare și identificarea bunurilor imobile etalon, precum și determinarea factorilor de influență posibili asupra valorii diferitor tipuri de bunuri imobile; 2) exclus [...]
16. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației necesare pentru elaborarea sau actualizarea modelului de evaluare. Datele privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune sau arendă se obțin din contractele de vânzare-cumpărare și contractele de locațiune sau arendă. Drept surse de informare de alternativă servesc autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare și întreprinderile de evaluare. La elaborarea modelului de evaluare vor fi luate în	1.2.14. punctul 16 se expune în redacție nouă: „16. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației necesare pentru elaborarea modelului de evaluare. Datele privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune sau arendă se obțin din contractele de vânzare-cumpărare și contractele de locațiune sau arendă. Drept surse de informare de alternativă servesc prețurile de ofertă a bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare,	16. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației necesare pentru elaborarea modelului de evaluare. Datele privind prețurile de vânzare și plățile de locațiune sau arendă se obțin din contractele de vânzare-cumpărare și contractele de locațiune sau arendă. Drept surse de informare de alternativă servesc prețurile de ofertă a bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare, instituțiile

considerare doar tranzacțiile ce corespund criteriilor valorii pe piață.	instituțiile bancare și întreprinderile de evaluare. La elaborarea modelului de evaluare vor fi luate în considerare doar tranzacțiile și ofertele ce corespund criteriilor valorii pe piață.”.	bancare și întreprinderile de evaluare. La elaborarea modelului de evaluare vor fi luate în considerare doar tranzacțiile și ofertele ce corespund criteriilor valorii pe piață.
17. În scopul acumulării datelor de piață, organele cadastrale vor menține o bază de date a tranzacțiilor imobiliare, care va conține: 1) informația referitor la tranzacție (prețul și data tranzacției); [...] 3) caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunului imobil la data tranzacției.	1.2.15. punctul 17: 1.2.15.1.după textul „bază de date a tranzacțiilor” se completează cu textul „și ofertelor”; 1.2.15.2.supbunctul 1) se expune în redacție nouă: „1) informația referitoare la tranzacție sau ofertă (prețul și data tranzacției/data colectării);”; 1.2.15.3.la subpunctul 3) după textul „data tranzacției” se completează cu textul „/data colectării”.	17. În scopul acumulării datelor de piață, organele cadastrale vor menține o bază de date a tranzacțiilor și ofertelor imobiliare, care va conține: 1) informația referitor la tranzacție sau ofertă (prețul și data tranzacției/data colectării); [...] 3) caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunului imobil la data tranzacției/data colectării.
18. Colectarea datelor de piață este un proces continuu necesar pentru a asigura monitorizarea calității modelelor de evaluare și actualizarea lor.	1.2.16. la punctul 18 după textul „actualizarea lor” se completează cu textul „în cadrul reevaluării generale.”.	18. Colectarea datelor de piață este un proces continuu necesar pentru a asigura monitorizarea calității modelelor de evaluare și actualizarea lor în cadrul reevaluării generale.
22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei metode de evaluare: metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor sau metoda cheltuielilor, prioritate fiind acordată metodei analizei comparative a vânzărilor.	1.2.17. punctul 22 se expune în redacție nouă: „ 22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost, prioritate fiind acordată abordării prin piață.”.	22. În funcție de tipul bunului imobil, modelul de evaluare poate fi elaborat în baza uneia dintre cele trei abordări în evaluare: abordarea prin piață, abordarea prin venit, abordarea prin cost, prioritate fiind acordată abordării prin piață.
27. Modelele de evaluare sunt aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și pot fi actualizate doar în cadrul unei reevaluări a tuturor bunurilor imobile de un anumit tip.	1.2.18. la punctul 27 după cuvântul „reevaluări” se completează cu cuvântul „generale”.	27. Modelele de evaluare sunt aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și pot fi actualizate doar în cadrul unei reevaluări generale a tuturor bunurilor imobile de un anumit tip.
30. Dacă obiect al evaluării este construcția nefinalizată, în scopul acumulării informației	1.2.19. punctul 30 se abrogă.	30. abrogat

necesare pentru evaluare, organele cadastrale teritoriale vor executa lucrări cadastrale pentru acest bun imobil conform unei proceduri simplificate aprobate de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.		
33. Datele din cadastru folosite în procesul evaluării trebuie să reflecte situația reală la zi și se actualizează periodic conform Legii nr. 267/2012 cu privire la monitoringul bunurilor imobile.	1.2.20. la punctul 33 cuvântul „periodic” se exclude.	33. Datele din cadastru folosite în procesul evaluării trebuie să reflecte situația reală la zi și se actualizează conform Legii nr. 267/2012 cu privire la monitoringul bunurilor imobile.
34. Calcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile.	1.2.21. la punctul 34 după textul „modelului de evaluare” se completează cu textul „aprobat”.	34. Calcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile.
35. În scopul asigurării calității evaluării bunurilor imobile și informării proprietarilor bunurilor imobile despre rezultatele evaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau altor titulari de drepturi, folosind procedura de notificare.	1.2.22. punctul 35 se expune în redacție nouă: „ 35. În scopul asigurării calității evaluării bunurilor imobile și informării proprietarilor și titularilor de drepturi ale bunurilor imobile despre rezultatele intermediare ale evaluării generale, IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru” comunică oficial rezultatele. Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, prin depunerea unei contestații revizuirea caracteristicilor tehnice și apartenența bunului imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare.”.	35. În scopul asigurării calității evaluării bunurilor imobile și informării proprietarilor și titularilor de drepturi ale bunurilor imobile despre rezultatele intermediare ale evaluării generale, IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru” comunică oficial rezultatele. Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, prin depunerea unei contestații revizuirea caracteristicilor tehnice și apartenența bunului imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare.
	1.2.23. se completează cu punctul 35 ¹ cu următorul cuprins:	35¹. Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale evaluării generale se efectuează

	„ 35 ¹ . Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale evaluării generale se efectuează în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.799/2024.”.	în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.799/2024.
36. Organele cadastrale vor asigura transmiterea notificărilor proprietarilor pe adresa amplasării bunului imobil sau, cu sprijinul autorităților administrației publice locale, vor afișa listele cu caracteristicile bunurilor imobile și valoarea estimată în locurile publice accesibile tuturor proprietarilor.	1.2.24. punctul 36 se expune în redacție nouă: „ 36. Organele cadastrale teritoriale, după încheierea consultărilor publice, cu sprijinul autorităților administrației publice locale, vor asigura notificarea proprietarilor și titularilor de drepturi.”.	36. Organele cadastrale teritoriale, după încheierea consultărilor publice, cu sprijinul autorităților administrației publice locale, vor asigura notificarea proprietarilor și titularilor de drepturi.
37. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul.	1.2.25. la punctul 37 cuvântul „emiterii” se substituie cu cuvântul „recepționării”.	37. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data recepționării notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul.
38. În cazul adresării proprietarului privind dezacordul cu caracteristicile tehnice menționate în notificare, organele cadastrale vor examina obiectul și temeiul dezacordului în termen de până la 15 zile lucrătoare de la data adresării.	1.2.26. punctul 38 se expune în redacție nouă: „ 38. În cazul adresării proprietarului sau titularului de drepturi privind dezacordul cu caracteristicile tehnice menționate în notificare, organele cadastrale teritoriale vor examina obiectul și temeiul dezacordului în termen de până la 30 de zile de la data adresării.”.	38. În cazul adresării proprietarului sau titularului de drepturi privind dezacordul cu caracteristicile tehnice menționate în notificare, organele cadastrale teritoriale vor examina obiectul și temeiul dezacordului în termen de până la 30 de zile de la data adresării.
39. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrierile despre caracteristicile	1.2.27. punctul 39 se expune în redacție nouă: „ 39. Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat	39. Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului

bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurii stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru. În cazul în care obiecțiile proprietarului nu sunt justificate, valoarea estimată a bunului imobil nu va fi recalculată.	de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului imobil, utilizate în procesul de evaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnice existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrierile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. În cazul în care obiecțiile proprietarului nu sunt justificate, valoarea estimată a bunului imobil nu va fi recalculată.”.	imobil, utilizate în procesul de evaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnice existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrierile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. În cazul în care obiecțiile proprietarului nu sunt justificate, valoarea estimată a bunului imobil nu va fi recalculată.
41. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data calculării valorii, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor.	1.2.28. la punctul 41 textul „data calculării valorii” se substituie cu textul „data evaluării și data ultimei estimări”.	41. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor.
42. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va prezenta nu mai rar decât o dată pe lună, până la data de 5 a lunii următoare de gestiune, Serviciului Fiscal de Stat informația cu privire la bunurile imobile evaluate și titularii de drepturi asupra acestora.	1.2.29. punctul 42 se expune în redacție nouă: „42. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării generale a bunurilor imobile de un tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată evaluarea acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii estimate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor	42. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării generale a bunurilor imobile de un tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată evaluarea acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii estimate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în

	transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.”.	conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.
48. Hotarele și nivelul valoric al zonelor sunt revăzute în cadrul evaluării . Se admite modificarea hotarelor zonelor valorice în perioada dintre o evaluare și reevaluare sau dintre două reevaluări, în cazul schimbării hotarelor administrative sau a hotarelor zonelor funcționale ale localității. În urma operării modificărilor se va întocmi și se va aproba o nouă hartă valorică a localității.	1.2.30. la punctul 48 cuvântul „evaluării” se substituie cu textul „procedurii de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării generale.”.	48. Hotarele și nivelul valoric al zonelor sunt revăzute în cadrul procedurii de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării generale . Se admite modificarea hotarelor zonelor valorice în perioada dintre o evaluare și reevaluare sau dintre două reevaluări, în cazul schimbării hotarelor administrative sau a hotarelor zonelor funcționale ale localității. În urma operării modificărilor se va întocmi și se va aproba o nouă hartă valorică a localității.
50. Soluționarea litigiilor în problemele ce țin de calcularea valorii bunului imobil se efectuează în conformitate cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.	1.2.31. la punctul 50 după textul „valorii bunului imobil” se completează cu textul „și soluționarea contestației privind rezultatele evaluării generale”.	50. Soluționarea litigiilor în problemele ce țin de calcularea valorii bunului imobil și soluționarea contestației privind rezultatele evaluării generale se efectuează în conformitate cu prevederile Codului administrativ al Republicii Moldova nr. 116/2018.
	1.2.32. se completează cu capitolul VI cu următorul cuprins: „VI. PROCESUL DE EVALUARE SPECIALĂ 51. Procesul de evaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ: 1) colectarea datelor despre obiectele evaluării; 2) calcularea valorii bunurilor imobile; 3) transmiterea rezultatelor evaluării Serviciului Fiscal de Stat.	VI. PROCESUL DE EVALUARE SPECIALĂ 51. Procesul de evaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități care includ: 1) colectarea datelor despre obiectele evaluării; 2) calcularea valorii bunurilor imobile; 3) transmiterea rezultatelor evaluării Serviciului Fiscal de Stat.

	52. Organele cadastrale vor introduce în sistemul automatizat de evaluare datele privind caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile nou-formate, conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. 53. Datele necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și din dosarele tehnice ținute de organele cadastrale, precum și din surse complementare în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea datelor lipsă. 54. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte informația solicitată, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare. 55. Calcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile. 56. În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi despre rezultatele evaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și	52. Organele cadastrale vor introduce în sistemul automatizat de evaluare datele privind caracteristicile tehnice, funcționale și economice ale bunurilor imobile nou-formate, conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. 53. Datele necesare vor fi colectate din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și din dosarele tehnice ținute de organele cadastrale, precum și din surse complementare în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea datelor lipsă. 54. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru evaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte informația solicitată, evaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare. 55. Calcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile. 56. În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi despre rezultatele evaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și
--	--	--

	factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau titularului de drepturi, folosind procedura de notificare. 57. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează conform prevederilor punctelor 38–40 ale prezentei anexe. 58. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor. 59. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării speciale în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.”.	factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau titularului de drepturi, folosind procedura de notificare. 57. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează conform prevederilor punctelor 38–40 ale prezentei anexe. 58. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări, factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor. 59. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele evaluării speciale în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.
1.3. Anexa nr. 2 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020: REGULAMENT privind reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării		
4. Se disting două tipuri de reevaluare: 1) reevaluarea generală; 2) reevaluarea curentă (indexarea valorilor).	1.3.1. punctul 4 se expune în redacție nouă: „4. Se disting trei tipuri de reevaluare: 1) reevaluare generală; 2) reevaluare curentă (indexarea valorilor); 3) reevaluare specială.”.	4. Se disting trei tipuri de reevaluare: 1) reevaluare generală; 2) reevaluare curentă (indexarea valorilor); 3) reevaluare specială.

5. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni: [...]	1.3.2. punctul 5 se completează cu noțiunea „reevaluare specială” cu următorul cuprins: „reevaluare specială – proces de calculare a valorii bunurilor imobile care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, realizat în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia.”.	5. În sensul prezentului Regulament se utilizează următoarele noțiuni: [...] <i>reevaluare specială</i> – proces de calculare a valorii bunurilor imobile care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, realizat în baza principiilor ultimei evaluări sau reevaluări generale și raportat la data acesteia.
6. Lucrările de reevaluare generală și reevaluare curentă se execută de către organele cadastrale: IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu structurile sale teritoriale (oficiile cadastrale teritoriale amplasate în centrele raionale, în municipii și în orașele Ceadâr-Lunga și Vulcănești (în continuare – <i>oficii cadastrale teritoriale</i>)), în baza contractelor încheiate cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru și a tarifelor aprobate de Guvern.	1.3.3. punctul 6 se expune în redacție nouă: „6. Lucrările de reevaluare se execută de către organele cadastrale teritoriale, în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de Guvern.”.	6. Lucrările de reevaluare se execută de către organele cadastrale teritoriale, în baza contractelor încheiate anual de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile cu Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru sau cu autoritățile administrației publice locale, în conformitate cu tarifele aprobate de Guvern.
7. Lucrările de reevaluare generală și reevaluare curentă se desfășoară în baza planului anual aprobat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru fiecare tip al bunurilor imobile supus reevaluării.	1.3.4. punctul 7 se expune în redacție nouă: „7. Lucrările de reevaluare se desfășoară prin intermediul sistemului automatizat de evaluare, în baza planului anual aprobat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru fiecare tip al bunurilor imobile supus reevaluării.”.	7. Lucrările de reevaluare se desfășoară prin intermediul sistemului automatizat de evaluare, în baza planului anual aprobat de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru fiecare tip al bunurilor imobile supus reevaluării.
	1.3.5. se completează cu punctul 7 ¹ cu următorul cuprins: „7 ¹ . Rezultatele reevaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare, în	7 ¹ . Rezultatele reevaluării bunurilor imobile unice sau specifice, pentru care au fost aplicate procedurile de evaluare individuală, sunt înscrise în sistemul automatizat de evaluare, în conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.

	conformitate cu instrucțiunea aprobată de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.”.	
8. Reevaluarea generală se efectuează o dată la 3 ani. Data reevaluării reprezintă 1 iunie a anului în care se desfășoară lucrările de reevaluare.	1.3.6. punctul 8 se expune în redacție nouă: „ 8. Reevaluarea generală se efectuează o dată la 3 ani. Data reevaluării reprezintă 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.”.	8. Reevaluarea generală se efectuează o dată la 3 ani. Data reevaluării reprezintă 1 iunie a anului în care a fost elaborat modelul de evaluare aplicabil, iar valorile estimate ale bunurilor imobile se raportează la această dată, reflectând condițiile de piață și alte caracteristici relevante existente la acel moment.
12. Se disting următoarele tipuri și surse de colectare a datelor de piață: 1) date din acte juridice, în temeiul cărora au fost înregistrate drepturile asupra bunurilor imobile, păstrate în arhivele oficiilor cadastrale teritoriale; 2) date despre ofertele de pe piața bunurilor imobile colectate de la proprietarii bunurilor imobile, agențiile imobiliare, întreprinderile de evaluare, bănci și de la alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară;	1.3.7. punctul 12: 1.3.7.1. subpunctul 1) cuvântul „oficiilor” se substituie cu cuvântul „organelor”; 1.3.7.2. subpunctul 2) se expune în redacție nouă: „2) date despre ofertele de pe piața bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare, întreprinderile de evaluare, instituțiile bancare, întreprinderile de evaluare și alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară;”.	12. Se disting următoarele tipuri și surse de colectare a datelor de piață: 1) date din acte juridice, în temeiul cărora au fost înregistrate drepturile asupra bunurilor imobile, păstrate în arhivele organelor cadastrale teritoriale; 2) date despre ofertele de pe piața bunurilor imobile listate pe platformele online, datele furnizate de autoritățile administrației publice locale, agențiile imobiliare, întreprinderile de evaluare, instituțiile bancare, întreprinderile de evaluare și alți participanți profesioniști de pe piața imobiliară;
13. Datele despre ofertele de pe piața bunurilor imobile se acumulează de către organele cadastrale în modul și termenele stabilite de Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru.	1.3.8. punctul 13 se abrogă.	13. abrogat
14. Analiza datelor de piață se execută de către organele cadastrale pentru toate tipurile de bunuri imobile în modul stabilit de Agenția Geodezie,	1.3.9. punctul 14:	14. Analiza datelor de piață se execută de către organele cadastrale pentru toate tipurile de bunuri imobile în modul stabilit de Agenția Geodezie,

Cartografie și Cadastru. În urma analizei datelor de piață se stabilesc următoarele: [...] 2) dinamica prețurilor medii de piață de dare în arendă, locațiune pentru tipurile de bunuri imobile supuse reevaluării; 3) nivelul de corespundere a valorilor estimate în scopul impozitării cu prețurile din perioada analizată.	1.3.9.1. subpunctul 2) după textul „medii de piață” se completează cu textul „și prețurilor medii”; 1.3.9.2. subpunctul 3) după textul „cu prețurile” se completează cu textul „de piață”.	Cartografie și Cadastru. În urma analizei datelor de piață se stabilesc următoarele: [...] 2) dinamica prețurilor medii de piață și prețurilor medii de dare în arendă, locațiune pentru tipurile de bunuri imobile supuse reevaluării; 3) nivelul de corespundere a valorilor estimate în scopul impozitării cu prețurile de piață din perioada analizată.
21. Aplicarea uneia dintre metodele de actualizare a modelelor de evaluare este determinată de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru în baza rapoartelor prezentate de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile în funcție de: [...] 2) nivelul de modificare a condițiilor pieței bunurilor imobile și a factorilor de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile la data reevaluării.	1.3.10. la punctul 21 subpunctul 2) după cuvântul „reevaluării” se completează cu cuvântul „generale”.	21. Aplicarea uneia dintre metodele de actualizare a modelelor de evaluare este determinată de către Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru în baza rapoartelor prezentate de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile în funcție de: [...] 2) nivelul de modificare a condițiilor pieței bunurilor imobile și a factorilor de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile la data reevaluării generale.
23. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru aprobă modelele de evaluare pentru fiecare tip de bunuri imobile în modul stabilit și publică informația pe pagina sa web.	1.3.11. la punctul 23 textul „pe pagina sa web.” se substituie cu textul „pe site-ul web oficial al acesteia.”.	23. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru aprobă modelele de evaluare pentru fiecare tip de bunuri imobile în modul stabilit și publică informația pe site-ul web oficial al acesteia.
24. Procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării se desfășoară în următoarele etape: 1) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;	1.3.12. punctul 24 se expune în redacție nouă: „24. Procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării se desfășoară în următoarele etape: 1) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării;	24. Procesul de recalculare a valorilor estimate în scopul impozitării se desfășoară în următoarele etape: 1) recalcularea valorilor estimate în scopul impozitării; 1¹) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării generale;

2) informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile recalculate în scopul impozitării; 3) examinarea cererilor titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile cu privire la dezacordul cu rezultatele evaluării în scopul impozitării. Dezacordul poate să se refere la corectitudinea reflectării caracteristicilor tehnice ale unui bun imobil concret utilizate în procesul de reevaluare, și nu la metodologia reevaluării; 4) informarea administrației publice locale privind rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile care se află în zona de activitate a acesteia.	1¹) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării generale; 1²) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării generale; 2) notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile recalculate în scopul impozitării; 3) examinarea adresărilor proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile cu privire la dezacordul cu rezultatele reevaluării generale în scopul impozitării. Dezacordul poate să se refere la corectitudinea reflectării caracteristicilor tehnice ale unui bun imobil concret utilizate în procesul de reevaluare, și nu la metodologia reevaluării; 4) informarea administrației publice locale privind rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile care se află în zona de activitate a acesteia.”.	1²) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării generale; 2) notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile recalculate în scopul impozitării; 3) examinarea adresărilor proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile cu privire la dezacordul cu rezultatele reevaluării generale în scopul impozitării. Dezacordul poate să se refere la corectitudinea reflectării caracteristicilor tehnice ale unui bun imobil concret utilizate în procesul de reevaluare, și nu la metodologia reevaluării; 4) informarea administrației publice locale privind rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile care se află în zona de activitate a acesteia.
	1.3.13.se completează cu punctele 25¹ și 25² cu următorul cuprins: „25¹. Consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării se realizează prin comunicarea oficială a acestora de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru”. Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, prin depunerea unei contestații revizuirea	25¹. Consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării se realizează prin comunicarea oficială a acestora de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile prin intermediul Sistemului informațional geografic de stat „Geoportalul tematic pentru datele spațiale ale Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru”. Proprietarul sau titularul de drepturi poate solicita, prin depunerea unei constestații revizuirea caracteristicilor tehnice și apartenența bunului

	caracteristicilor tehnice și apartenența bunului imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare. 25². Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării se efectuează în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.799/2024.”.	imobil la un anumit tip/subtip de bunuri imobile, precum și componentele modelului de evaluare. 25². Examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării se efectuează în conformitate cu Regulamentul cu privire la procedura de examinare a contestațiilor rezultatelor evaluării și reevaluării în scopul impozitării, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.799/2024.
26. Informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile despre valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către organele cadastrale prin asigurarea accesului proprietarilor bunurilor imobile la portalul informațional al IP Cadastrul Bunurilor Imobile sau prin afișarea listelor cu caracteristicile bunurilor imobile și valorile estimate în locurile accesibile tuturor proprietarilor.	1.3.14. punctul 26 se expune în redacție nouă: „26. Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi despre valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către organele cadastrale teritoriale, cu sprijinul autorităților administrației publice locale.”	26. Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi despre valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează de către organele cadastrale teritoriale, cu sprijinul autorităților administrației publice locale.
27. În scopul informării proprietarilor bunurilor imobile, organele cadastrale vor utiliza și alte mijloace de distribuire a informației despre rezultatele reevaluării, și anume: 1) mijloacele de informare în masă; 2) editarea buletinelor informaționale specializate.	1.3.15. punctul 27 se expune în redacție nouă: „27. În scopul consultării publice și notificării proprietarilor sau titularilor de drepturi privind rezultatele reevaluării generale, organele cadastrale vor utiliza și alte mijloace de distribuire a informației despre rezultatele reevaluării, și anume: 1) mijloacele de informare în masă; 2) editarea materialelor informaționale specializate.”	27. În scopul consultării publice și notificării proprietarilor sau titularilor de drepturi privind rezultatele reevaluării generale, organele cadastrale vor utiliza și alte mijloace de distribuire a informației despre rezultatele reevaluării, și anume: 1) mijloacele de informare în masă; 2) editarea materialelor informaționale specializate.

28. Informația cu privire la valoarea estimată în scopul impozitării poate fi obținută, pe parcursul unei luni de la data anunțării rezultatelor reevaluării, în mod gratuit de către titularii de drepturi asupra bunurilor imobile la oficiul cadastral teritorial în a cărui rază de activitate este amplasat bunul imobil.	1.3.16.punctul 28 se abrogă.	28. <i>abrogat</i>
29. În cazul în care valoarea estimată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată de către proprietarul bunurilor imobile, oficiul cadastral teritorial examinează rezultatele reevaluării bunurilor imobile conform procedurii stabilite în Regulamentul cu privire la evaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării.	1.3.17.punctul 29 se expune în redacție nouă: „29. În cazul în care valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată, proprietarul sau titularul de drepturi poate depune cererea privind dezacordul acestuia în termen de o lună de la data recepționării notificării.”	29. În cazul în care valoarea recalculată a bunurilor imobile în scopul impozitării este contestată, proprietarul sau titularul de drepturi poate depune cererea privind dezacordul acestuia în termen de o lună de la data recepționării notificării.
30. În urma examinării cererilor proprietarilor cu privire la dezacordul privind caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza reevaluării în scopul impozitării, după verificarea acestora în termen de până la 15 zile lucrătoare de la data adresării, în cazul în care dezacordul rămâne întemeiat, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru va ajusta modelul de evaluare pentru tipul/subtipul respectiv de bunuri imobile.	1.3.18.punctul 30 se expune în redacție nouă: „30. Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului imobil, utilizate în procesul de reevaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnic existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrierile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.”	30. Organul cadastral teritorial verifică corectitudinea reflectării în sistemul automatizat de evaluare a caracteristicilor tehnice ale bunului imobil, utilizate în procesul de reevaluare generală, în raport cu datele din Registrul bunurilor imobile și din dosarul cadastral/tehnic existent în arhivă. În cazul în care se constată că obiecțiile proprietarului sunt întemeiate, organele cadastrale vor modifica înscrierile despre caracteristicile bunului imobil și vor recalcula valoarea lui conform procedurilor operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile.
34. Transmiterea rezultatelor reevaluării generale Serviciului Fiscal de Stat se efectuează în	1.3.19.punctul 34 se expune în redacție nouă:	34. IP Cadastrul Bunurilor va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării

conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr. 1163/1997.	„34. IP Cadastrul Bunurilor va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării generale a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată reevaluarea generală a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr. 1163/1997 .”.	generale a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată reevaluarea generală a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr. 1163/1997.
41. Procesul de reevaluare curentă a valorilor estimate cuprinde următoarele etape: [...] 3) informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile estimate ale acestora, calculate în cadrul procesului de reevaluare curentă;	1.3.20. punctul 41: 1.3.20.1. se completează cu subpunctele 2 ¹ și 2 ² cu următorul cuprins: „2 ¹) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării curente; 2 ²) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente;”; 1.3.20.2. la subpunctul 3) textul „informarea titularilor de drepturi” se substituie cu cuvântul „notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi”.	41. Procesul de reevaluare curentă a valorilor estimate cuprinde următoarele etape: [...] 2 ¹) consultarea publică a rezultatelor intermediare a reevaluării curente; 2 ²) examinarea contestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente; 3) notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valorile estimate ale acestora, calculate în cadrul procesului de reevaluare curentă;
43. Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile se va executa în mod automatizat în baza modelului de evaluare aprobat în cadrul evaluării sau reevaluării generale. Data reevaluării curente este 1 iunie a anului în care se efectuează această reevaluare.	1.3.21. la punctul 43 textul „în baza” se substituie cu textul „prin indexarea”.	43. Recalcularea valorilor estimate ale bunurilor imobile se va executa în mod automatizat prin indexarea modelului de evaluare aprobat în cadrul evaluării sau reevaluării generale. Data reevaluării curente este 1 iunie a anului în care se efectuează această reevaluare.

	1.3.22. se completează cu punctul 44 ¹ cu următorul cuprins: „44 ¹ . Consultarea publică și examinarea constestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente se efectuează în conformitate cu prevederile punctului 25 ¹ și 25 ² a prezentei anexei.”	44 ¹ . Consultarea publică și examinarea constestațiilor privind rezultatele intermediare ale reevaluării curente se efectuează în conformitate cu prevederile punctului 25 ¹ și 25 ² a prezentei anexei.
44. Informarea titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valoarea estimată (indexată) a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 26, 27 și 28.	1.3.23. punctul 44 se expune în redacție nouă: „44. Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valoarea estimată (indexată) a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 26 și 27.”	44. Notificarea proprietarilor sau titularilor de drepturi asupra bunurilor imobile privind valoarea estimată (indexată) a bunurilor imobile în scopul impozitării se efectuează în conformitate cu prevederile punctelor 26 și 27.
46. Transmiterea rezultatelor reevaluării curente Serviciului Fiscal de Stat se realizează cel târziu în luna februarie a anului în care se efectuează impozitarea bunurilor imobile, conform valorilor indexate în urma reevaluării curente.	1.3.24. punctul 46 se expune în redacție nouă: „46. IP Cadastrul Bunurilor va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării curente a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată reevaluarea curentă a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr. 1163/1997.”.	46. IP Cadastrul Bunurilor va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării curente a bunurilor imobile de un anumit tip sau subtip cel târziu până la finele lunii februarie a anului următor anului în care a fost realizată reevaluarea curentă a acestui tip sau subtip de bunuri. În cazul ajustării/completării informațiilor aferente valorii reevaluate a unor bunuri imobile care se atribuie la acel tip sau subtip, datele actualizate se vor transmite Serviciului Fiscal de Stat în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr. 1163/1997.
	1.3.25. se completează cu capitolul IV cu următorul cuprins: „IV. PROCEDURA DE REEVALUARE SPECIALĂ A BUNURILOR IMOBILE	„IV. PROCEDURA DE REEVALUARE SPECIALĂ A BUNURILOR IMOBILE

	47. Procesul de evaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie un proces etapizat, aplicabil bunurilor care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, și include următoarele activități: 1) actualizarea datelor despre obiectele evaluării; 2) recalcularea valorii bunurilor imobile; 3) transmiterea rezultatelor reevaluării Serviciului Fiscal de Stat. 48. Organele cadastrale teritoriale sunt responsabile de actualizarea datelor tehnice, funcționale și economice aferente bunurilor imobile supuse reevaluării speciale, în conformitate cu procedurile operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. 49. Datele necesare reevaluării speciale se colectează din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și tehnice existente, precum și din surse complementare, în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea, corectarea sau actualizarea informațiilor existente. 50. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru reevaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte informația solicitată, reevaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral	47. Procesul de evaluare specială a bunurilor imobile în scopul impozitării constituie un proces etapizat, aplicabil bunurilor care au suferit modificări de natură juridică sau tehnico-economică în perioada cuprinsă între evaluările sau reevaluările generale, și include următoarele activități: 1) actualizarea datelor despre obiectele evaluării; 2) recalcularea valorii bunurilor imobile; 3) transmiterea rezultatelor reevaluării Serviciului Fiscal de Stat. 48. Organele cadastrale teritoriale sunt responsabile de actualizarea datelor tehnice, funcționale și economice aferente bunurilor imobile supuse reevaluării speciale, în conformitate cu procedurile operaționale interne stabilite de către IP Cadastrul Bunurilor Imobile. 49. Datele necesare reevaluării speciale se colectează din Registrul bunurilor imobile, din dosarele cadastrale și tehnice existente, precum și din surse complementare, în măsura în care acestea sunt necesare pentru completarea, corectarea sau actualizarea informațiilor existente. 50. Proprietarul bunului imobil sau titularul de drepturi este obligat să prezinte organelor cadastrale teritoriale informația necesară pentru reevaluare. În cazul în care proprietarul sau titularul de drepturi refuză să prezinte informația solicitată, reevaluarea se efectuează în baza informației deținute de către organul cadastral
--	--	--

	teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare. 51. Recalcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile, aplicabil la data ultimei evaluări sau reevaluări generale. 52. În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi asupra bunului imobil despre rezultatele reevaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau titularilor de drepturi, folosind procedura de notificare. 53. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează conform prevederilor punctelor 29-31 ale prezentei anexe. 54. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări,	teritorial privind bunul imobil în cauză sau bunurile imobile similare. 51. Recalcularea valorilor bunurilor imobile se efectuează în baza modelului de evaluare aprobat pentru tipul sau subtipul respectiv de bunuri imobile, aplicabil la data ultimei evaluări sau reevaluări generale. 52. În scopul informării proprietarului sau titularului de drepturi asupra bunului imobil despre rezultatele reevaluării, organele cadastrale, înainte de transmiterea informației Serviciului Fiscal de Stat, vor comunica datele despre valoarea estimată și factorii valorici ce au contribuit la determinarea ei proprietarilor bunurilor imobile sau titularilor de drepturi, folosind procedura de notificare. 53. În caz de dezacord cu caracteristicile tehnice ale bunului imobil care au stat la baza calculării valorii, proprietarul sau titularul de drepturi are dreptul să se adreseze organului cadastral în termen de o lună de la data emiterii notificării, indicând caracteristicile cu care nu este de acord și temeiul. Examinarea și soluționarea cererii se efectuează conform prevederilor punctelor 29-31 ale prezentei anexe. 54. Valoarea estimată a bunului imobil este introdusă în capitolul-supliment la Registrul bunurilor imobile. Suplimentul respectiv se va păstra în formă electronică și va conține: valoarea estimată, data evaluării și data ultimei estimări,
--	---	---

	factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor. 55. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării speciale în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.”.	factorii valorici ce au contribuit la estimarea valorii și mărimea lor. 55. IP Cadastrul Bunurilor Imobile va transmite Serviciului Fiscal de Stat rezultatele reevaluării speciale în conformitate cu prevederile titlului VI al Codului fiscal nr.1163/1997.
1.4. Anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 827/2020: REGULAMENT cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării		
1. Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – <i>Regulament</i>) este un mecanism provizoriu, cu titlu de recomandare, ce stabilește modul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile ale persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, în scopul impozitării de către comisiile de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile din cadrul primăriilor conform art. 4 alin. (5) liniuța a doua din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal. Prezentul Regulament se recomandă a fi aplicat pentru bunurile imobile din localitățile unde nu a fost efectuată evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale, conform valorii estimate în scopul impozitării. Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.	1.4.1. la punctul 1 textul „conform valorii estimate în scopul impozitării. Pentru bunurile imobile înregistrate în Registrul bunurilor imobile, evaluarea acestora se va efectua în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.” se substituie cu textul „în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.”.	1. Regulamentul cu privire la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării (în continuare – <i>Regulament</i>) este un mecanism provizoriu, cu titlu de recomandare, ce stabilește modul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile ale persoanelor fizice care nu sunt înregistrate în calitate de întreprinzători, în scopul impozitării de către comisiile de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile din cadrul primăriilor conform art. 4 alin. (5) liniuța a doua din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a Titlului VI din Codul fiscal. Prezentul Regulament se recomandă a fi aplicat pentru bunurile imobile din localitățile unde nu a fost efectuată evaluarea masivă de către organele cadastrale teritoriale, în conformitate cu procedura prevăzută în anexele nr. 1 și nr. 2 la prezenta hotărâre.

3. În scopul impozitării bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate sau al actualizării valorii evaluate în scopul impozitării, autoritățile administrației publice locale instituie Comisia de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile în cadrul primăriilor (în continuare – <i>Comisia de inventariere</i>).	1.4.2. la punctul 3 cuvântul „valorii evaluate” se substituie cu textul „valorii de inventariere”.	3. În scopul impozitării bunurilor imobile care nu au fost evaluate de către organele cadastrale teritoriale conform valorii estimate sau al actualizării valorii de inventariere în scopul impozitării, autoritățile administrației publice locale instituie Comisia de specialitate pentru inventarierea bunurilor imobile în cadrul primăriilor (în continuare – <i>Comisia de inventariere</i>).
4. Atribuțiile principale ale Comisiei de inventariere sunt următoarele: 1) identificarea bunurilor imobile din raza teritoriului administrat de primărie, a căror valoare de inventariere urmează a fi apreciată sau actualizată; 2) aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile din raza teritoriului administrat de primărie;	1.4.3. la punctul 4 subpunctul 1) și 2) textul „administrat de primărie” se substituie cu textul „administrativ al unității administrativ-teritoriale”.	4. Atribuțiile principale ale Comisiei de inventariere sunt următoarele: 1) identificarea bunurilor imobile din raza teritoriului administrativ al unității administrativ-teritoriale, a căror valoare de inventariere urmează a fi apreciată sau actualizată; 2) aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere a bunurilor imobile din raza teritoriului administrativ al unității administrativ-teritoriale;
10. Procesul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități, care includ: 1) lucrări pregătitoare; 2) colectarea datelor de piață; 3) determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere conform	1.4.4. punctul 10: „10. Procesul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități, care includ: 1) lucrări pregătitoare; 2) colectarea datelor; 3) determinarea valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de	10. Procesul de apreciere sau actualizare a valorii de inventariere a bunurilor imobile în scopul impozitării reprezintă o consecutivitate de activități, care includ: 1) lucrări pregătitoare; 2) colectarea datelor; 3) determinarea valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, pentru aprecierea sau actualizarea

situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective; 4) colectarea datelor despre bunurile imobile și proprietari sau, după caz, deținători; 5) aprobarea, prin decizia autorității administrației publice locale, a prețurilor medii de piață pentru un metru pătrat al construcției principale și al construcției auxiliare, a caracteristicilor care pot influența valoarea; 6) calcularea/determinarea costului bunurilor imobile în scopul impozitării; 7) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.	inventariere conform situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective; 4) colectarea datelor despre bunurile imobile și proprietari sau, după caz, deținători; 5) aprobarea, prin decizia autorității administrației publice locale, a valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale și al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, a caracteristicilor care pot influența valoarea; 6) calcularea/determinarea costului bunurilor imobile în scopul impozitării; 7) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.”.	valorii de inventariere conform situației de la 1 ianuarie a perioadei fiscale respective; 4) colectarea datelor despre bunurile imobile și proprietari sau, după caz, deținători; 5) aprobarea, prin decizia autorității administrației publice locale, a valorii medii pentru un metru pătrat al construcției principale și al construcției auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, a caracteristicilor care pot influența valoarea; 6) calcularea/determinarea costului bunurilor imobile în scopul impozitării; 7) transmiterea rezultatelor Serviciului de colectare a impozitelor și taxelor locale din cadrul primăriei.
11. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării și asigurării executării lucrărilor de determinare a costului bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare se întreprind următoarele activități: [...] 2) formarea grupurilor de bunuri imobile similare și aprecierea caracteristicilor care pot influența valoarea diferitelor tipuri de bunuri imobile (în caz de existență a diferenței de preț în diferite zone ale localității);	1.4.5. la punctul 11 subpunctul 2) după textul „bunuri imobile similare” se completează cu textul „ , stabilirea bunurilor imobile etalon”.	11. Lucrările pregătitoare se efectuează în scopul organizării și asigurării executării lucrărilor de determinare a costului bunurilor imobile. În cadrul lucrărilor pregătitoare se întreprind următoarele activități: [...] 2) formarea grupurilor de bunuri imobile similare, stabilirea bunurilor imobile etalon și aprecierea caracteristicilor care pot influența valoarea diferitelor tipuri de bunuri imobile (în caz de existență a diferenței de preț în diferite zone ale localității);
12. Colectarea datelor de piață se efectuează în scopul obținerii informației aferente costului bunurilor imobile similare tranzacționate, pentru	1.4.6. punctul 12 se expune în redacție nouă: „12. Colectarea datelor se efectuează în scopul obținerii informației aferente valorilor bunurilor	12. Colectarea datelor se efectuează în scopul obținerii informației aferente valorilor bunurilor imobile similare tranzacționate,

determinarea unui preț mediu de piață pentru un metru pătrat al construcției principale sau auxiliare, în vederea aplicării acesteia la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.	imobile similare tranzacționate, pentru determinarea unei valori medii pentru un metru pătrat al construcției principale sau auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, în vederea aplicării acestora la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.”	pentru determinarea unei valori medii pentru un metru pătrat al construcției principale sau auxiliare sau a valorii pentru bunul imobil etalon, în vederea aplicării acestora la aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere.
13. În scopul acumulării datelor de piață, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere în scop de impozitare, Comisia de inventariere poate colecta datele de piață din următoarele surse:	1.4.7. la punctul 13 textul „de piață” se exclude.	13. În scopul acumulării datelor de piață, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere în scop de impozitare, Comisia de inventariere poate colecta datele din următoarele surse:
13. În scopul acumulării datelor de piață, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere în scop de impozitare, Comisia de inventariere poate colecta datele de piață din următoarele surse: [...] 5) analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluare de către organul responsabil de implementarea politicii statului în domeniul evaluării;	1.4.8. punctul 13 subpunctul 5) se expune în redacție nouă: „5) analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluare de către organul responsabil de implementarea politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării, precum și modelele de evaluare în scopul impozitării aprobate de către autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării și reevaluării;”.	13. În scopul acumulării datelor de piață, pentru aprecierea sau actualizarea valorii de inventariere în scop de impozitare, Comisia de inventariere poate colecta datele de piață din următoarele surse: [...] 5) analiza pieței efectuată în scopul elaborării modelelor de evaluare de către organul responsabil de implementarea politicii statului în domeniul evaluării și reevaluării, precum și modelele de evaluare în scopul impozitării aprobate de către autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării și reevaluării;
14. În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile care vor influența valoarea de inventariere.	1.4.9. punctul 14 se expune în redacție nouă: „ 14. În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile tehnice/funcționale și economice, precum și coeficienții de influență a acestora asupra valorii.”.	14. În funcție de datele disponibile, Comisia de inventariere determină caracteristicile tehnice/funcționale și economice, precum și coeficienții de influență a acestora asupra valorii.

15. În cazul în care Comisia de inventariere, din anumite motive, nu va avea acces la datele necesare, inclusiv la datele privind suprafața bunului imobil, sau nu va fi posibilă măsurarea în teren a suprafeței, datele respective se vor colecta prin determinarea/colectarea de la distanță, utilizându-se date din surse geoinformaționale .	1.4.10. la punctul 15 textul „surse geoinformaționale” se substituie cu textul „sisteme informaționale de stat”.	15. În cazul în care Comisia de inventariere, din anumite motive, nu va avea acces la datele necesare, inclusiv la datele privind suprafața bunului imobil, sau nu va fi posibilă măsurarea în teren a suprafeței, datele respective se vor colecta prin determinarea/colectarea de la distanță, utilizându-se date din sisteme informaționale de stat .
16. Comisia de inventariere va utiliza drept caracteristici care au influență asupra valorii materialul construcțiilor, amplasamentul construcțiilor în unitatea administrativ-teritorială, dotarea construcțiilor cu obiecte de infrastructură tehnico-edilitară, anul edificării construcției.	1.4.11. la punctul 16 cuvântul „va” se substituie cu cuvântul „poate”.	16. Comisia de inventariere poate utiliza drept caracteristici care au influență asupra valorii materialul construcțiilor, amplasamentul construcțiilor în unitatea administrativ-teritorială, dotarea construcțiilor cu obiecte de infrastructură tehnico-edilitară, anul edificării construcției.
17. Prețurile medii de piață pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare, în scopul aprecierii sau actualizării valorii de inventariere, caracteristicile care pot influența valoarea se aprobă prin decizia autorității administrației publice locale deliberative, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.	1.4.12. punctul 17 se expune în redacție nouă: „17. Valoarea medie pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau valorile bunurilor imobile etalon, în scopul aprecierii sau actualizării valorii de inventariere, caracteristicile care pot influența valoarea se aprobă prin decizia autorității administrației publice locale deliberative, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.”.	17. Valoarea medie pentru un metru pătrat al construcției principale, al construcției auxiliare sau valorile bunurilor imobile etalon, în scopul aprecierii sau actualizării valorii de inventariere, caracteristicile care pot influența valoarea se aprobă prin decizia autorității administrației publice locale deliberative, pentru care urmează a fi asigurat procesul de consultare publică stabilit în Legea nr. 100/2017 cu privire la actele normative.

Director general

Ivan DANII



Nr.36/01-05/534 din 06.05.2025

Cancelaria de Stat

În temeiul prevederilor pct. 197 din Regulamentul Guvernului, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 610/2018, se prezintă pentru înregistrarea în lista proiectelor care urmează a fi examinate în cadrul următoarei ședințe a secretarilor generali ai ministerelor, *proiectul hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile*, însoțit de materialele aferente.

CERERE
privind înregistrarea de către Cancelaria de Stat
a proiectelor de acte ale Guvernului

Nr. crt.	Criterii de înregistrare	Nota autorului
1.	Categoria și denumirea proiectului	Proiectul Hotărârii de Guvern pentru modificarea Hotărârii Guvernului nr. 827/2020 cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile
2.	Autoritatea care a elaborat proiectul	Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru
3.	Justificarea depunerii cererii	Proiectul este elaborat în scopul realizării prevederilor art. 27 din Legea nr.989/2002 cu privire la activitatea de evaluare, art. 279 din Codul fiscal nr. 1163/1997, precum și art. 4 alin. (5) din Legea nr. 1056/2000 pentru punerea în aplicare a titlului VI din Codul fiscal.
4.	Referința la documentul de planificare care prevede elaborarea proiectului (<i>PNA, PND, PNR, alte documente de planificare sectoriale</i>)	Acțiunea nr. 30 din Planul de activitate al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru pentru anul 2025, aprobat prin Ordinul Directorului general nr.11/2025.
5.	Lista autorităților și instituțiilor a căror avizare este necesară	Ministerul Finanțelor, inclusiv: Serviciul Fiscal de Stat; Congresul Autorităților Locale din Moldova.
6.	Termenul-limită pentru depunerea avizelor/expertizelor	10 zile lucrătoare
7.	Persoana responsabilă de promovarea proiectului	Nicoleta Popa, consultantă principală, Secția evaluarea bunurilor imobile, tel. (022) 88-12-63, e-mail: nicoleta.popa@agcc.gov.md

8.	Anexe	1. Proiectul hotărârii de Guvern; 2. Nota de fundamentare; 3. Tabelul comparativ.
9.	Data și ora depunerii cererii	Conform semnăturii electronice.
10.	Semnătura	Conform semnăturii electronice.

Director general

Ivan DANII