

SINTEZA
la Ordinul Directorului general al Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru cu privire la aprobarea
Ghidului în evaluare: Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Participantul la avizare, consultare publică, expertizare	Nr. crt.	Conținutul obiecției, propunerii, recomandării, concluziei	Argumentarea autorului proiectului
Avizare și consultare			
Banca Națională a Moldovei (nr. scr. 31-002/125/4661 din 11.09.2025)	1.1	Cu referire la pct.2, propunem reformularea acestuia după cum urmează: „În sensul prezentului Ghid, termenul „împrumut” include atât creditele acordate de bănci, organizații de creditare nebancară, împrumuturile acordate de către asociațiile de economii și împrumut, cât și împrumuturi acordate de către alte persoane fizice sau juridice.” Propunerea se bazează pe următoarele argumente: - cu referire la termenul de „împrumut”, înțelegem că intenția autorului este de acoperi atât creditele acordate de creditori (care reiesind din prevederile art.1763 din Codul civil sunt băncile și organizațiile de creditare nebancare), precum și acordarea de împrumuturi – spre exemplu, de către asociațiile de economii și împrumut, sau acordarea de împrumuturi de către alte persoane fizice/juridice, în mod particular. - legislația națională nu consacră termenul de „instituție financiară”, de aceea se vor enumera concret entitățile care acordă credite conform legii, după cum a fost propus supra.	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	1.2	Cu referire la pct.5, enunțul al doilea, referitor la determinarea valorii în vederea garantării împrumutului cu bunuri mobile, în scopul asigurării obiectivității, transparenței și fundamentării valorii estimate, precum și a evitării riscului de supraevaluare și consolidării încrederii în procesul de evaluare, aplicat de angajații subdiviziunilor creditorului, responsabili de evaluarea bunurilor mobile, propunem revizuirea și completarea acestuia sau integrarea unei anexe separate, care să prevadă cerințe minime care vor avea un caracter obligatoriu pentru creditori (bănci) și care vor include: termeni de referință relevanți (ex.: obiectul evaluării / proprietarul / evaluatorul intern / informații disponibile pentru evaluare / informații despre inspectarea efectivă, etc.), descrierea obiectului evaluării, estimarea obiectului evaluării (abordarea în	Nu se acceptă. Proiectul Ghidului are ca obiect reglementarea activității de evaluare desfășurate de către evaluatori în condițiile Legii nr. 989/2002, și nu activitatea internă a creditorilor. Introducerea unor cerințe minime obligatorii pentru documentele interne ale băncilor ar depăși competențele Agenției, întrucât creditorii sunt agenți

		evaluare utilizată, justificarea acesteia, calculul efectiv, etc.), concluzia asupra valorii, anexe (ex.: documente de proprietate, documentația tehnică, comparabile, fotografii, alte documente, etc.), precum și alte informații care se consideră a fi relevante.	economici supuși reglementării și supravegherii Băncii Naționale a Moldovei. În consecință, orice exigențe procedurale cu caracter obligatoriu pentru bănci trebuie instituite prin acte emise de Banca Națională, în cadrul atribuțiilor sale legale, și nu prin Ghidul în evaluare.
	1.3	Cu referire la pct.61.7.1 este de menționat că conform Strategiei politicii monetare a Băncii Naționale a Moldovei pe termen mediu, BNM stabilește ținta inflației calculată în baza indicelui prețurilor de consum în valoare de 5,0 la sută anual cu o posibilă deviere de $\pm 1,5$ puncte procentuale. Astfel, considerăm oportun a se reformula textul pct.61.7.1. după cum urmează: „61.7.1. ținta inflației calculată în baza indicelui prețurilor de consum stabilită conform Strategiei de politică monetară a Băncii Naționale a Moldovei pe termen mediu, sau.”	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	1.4	Referitor la pct.61.7.2, considerăm că formularea existentă nu precizează clar la ce tip de rată se face referință (lunară, anuală). Pentru asigurarea comparabilității cu indicatorul de la punctul 61.7.1., considerăm oportun a se reformula textul pct.61.7.2. după cum urmează : „61.7.2 rata anuală efectivă a inflației (măsurată prin indicele prețului de consum), în cazul în care aceasta este inferioară țintei inflației.”	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	1.5	Cu referire la Nota de fundamentare la proiect, propunem reformularea compartimentului 4.1. ”Impactul asupra sectorului public”, al doilea paragraf, după cum urmează: ”Impactul indirect, dar substanțial, vizează activitatea Băncii Naționale a Moldovei, care, în exercitarea atribuțiilor sale de monitorizare și supraveghere prudențială a riscului de credit, depinde de calitatea și credibilitatea valorilor raportate în evaluările de garanții. În consecință, creditorii vor raporta autorității de supraveghere indicatori mai realiști, ceea ce va duce și la o evaluare corespunzătoare a riscului de credit de către autoritatea de supraveghere (BNM), or în cazul utilizării în procesul de acordare a	Se acceptă. Au fost operate modificări.

	1.6	creditelor a unor rapoarte de evaluare a bunurilor imobile necalitative, riscul de credit fiind subestimat.” Totodată, considerăm oportună consultarea proiectului Ghidului cel puțin cu reprezentanții creditorilor enumerați la pct.2 din proiect.	Se ia act.
Asociația Expertilor și Evaluatorilor din Republica Moldova (nr. scr. 0109-E/25 din 15.09.2025)	2.1	În temeiul procesului-verbal întâlnirii din 26.02.2025 din cadrul AGCC a evaluatorilor din întreprinderile de evaluare, sectorul bancar și Banca Națională a Moldovei s-a demonstrat necesitatea remedierii a următoarelor probleme: Majoritatea băncilor comerciale (BC) au instituit abuziv¹ și cointerestat imixiuni în procesul evaluării bunurilor propuse în gaj, prin: a) intervenție cu impact anti-concurențial² pe piața serviciilor de evaluare³, limitând accesului liber evaluatorilor pe segmentul pieței clienților BC; b) impunerea evaluatorilor selectați ca condiție de ”colaborare”³ aplicarea ”standardelor” elaborate de BC fără competență legală⁵, deseori de persoane fără competență în domeniul evaluării; c) unor evaluatori ”privilegiați” din cei ”recomandați” să asigure accesarea solicitărilor celor mai valoroase – a persoanelor juridice; d) impunerea evaluatorilor selectați ca condiție de ”colaborare”³ prestarea gratuită a munci în folosul BC (de ex. lucrarea în SI neomologate a BC); Tot odată, sunt cazuri când BC exploatează material rolul său decisiv în alegerea de clienții săi a evaluatorilor, de ex. prin impunerea evaluatorilor la plata BC unor ”comisioane” (10% din venitul generat de ”Colaborare”) ⁶; Astfel, evaluările executate în aceste condiții în scopul de gaj nu pot fi considerate conforme cu SEV și LP989/2002; ¹ fără careva suport normativ justificativ sau a deține competență legală și fără control din partea autorității centrale de specialitate – AGCC; ² confirmare - datele de raportare a BC către BNM pe creditele ipotecare eliberate; ³ a.n. ”liste evaluatorilor agreeți de bancă”; ⁴ Nu este asigurat la solicitare pe criterii oficializate accesul evaluatorilor în Liste³; ⁵ Cu substituirea ilegală a competențelor delegate exclusiv autorităților; La CAPITOLUL I. DISPOZIȚII GENERALE se propune: ❖ Se interzice creditorilor (băncile comerciale, organizațiile de împrumut ș.a.) imixiunea în sfera de competență autorității administrative centrale în domeniul evaluării bunurilor.	Nu se acceptă. Deși problemele semnalate de asociație reflectă dificultăți reale de practică, propunerile de modificare formulate depășesc sfera de reglementare a Ghidului și nu pot fi transpuse în acest document metodologic. În special, ideea de a interzice „imixtiunea” instituțiilor de credit în activitatea de evaluare nu are fundament legal, întrucât băncile comerciale, în calitatea lor de agenți economici, au dreptul de a-și stabili politici interne proprii privind administrarea riscurilor, inclusiv a celor de credit. Procesul-verbal al întâlnirii din 26 februarie 2025 reflectă clar poziția Băncii Naționale a Moldovei și a băncilor comerciale: acestea nu exercită atribuții de reglementare asupra activității evaluatorilor independenți, ci aplică mecanisme interne de diminuare a riscului de credit, în baza cărora decid asupra acceptării sau respingerii rapoartelor de evaluare. Banca Națională, la rândul său, exercită supravegherea prudentială asupra băncilor, fără a se substitui relației dintre bancă și evaluator. Prin

		❖ Orice cerință a creditorilor față de evaluatori, metodologia evaluării și modul de întocmire a rapoartelor de evaluare urmează a fi înaintată de Creditori exclusiv prin autoritatea administrativă centrală în domeniul evaluării bunurilor. ❖ Se interzice creditorilor orice imixiuni restrictivi și/sau regulatorii în activitatea de evaluare, inclusiv prin acțiuni de diferențiere a evaluatorilor sau crearea actelor gen ”Lista evaluatorilor agreeți”, ”Lista neagră a evaluatorilor” sau altele echivalente după sens și impact. ❖ În recomandarea evaluatorilor clienților, Creditorii utilizează doar lista completă actualizată a evaluatorilor, publicată de AGCC.	urmare, nu se poate reține ideea unei ingerințe instituționale în competențele Agenției, deoarece sferile de responsabilitate sunt distincte și clar delimitate prin legislația în vigoare. De asemenea, solicitarea ca toate cerințele creditorilor să fie transmise evaluatorilor exclusiv prin intermediul Agenției este incompatibilă cu statutul juridic al instituțiilor de credit și cu principiile economiei de piață. Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru nu are atribuții legale de intermediere a relației contractuale dintre evaluatori și bănci și nu poate impune un mecanism de comunicare unic, în condițiile în care băncile își desfășoară activitatea în baza legislației bancare și a supravegherii exercitate de Banca Națională. Totodată, propunerile de interzicere a listelor de evaluatori agreeți sau a altor instrumente interne de selecție a colaboratorilor nu pot fi acceptate. Din perspectiva dreptului concurențial și a libertății contractuale, băncile au posibilitatea de a-și stabili criterii proprii de colaborare, cu condiția respectării cadrului normativ general. Asemenea criterii interne nu reprezintă un act de reglementare, ci o politică de gestiune a riscului, iar intervenția directă a Agenției în acest domeniu ar
--	--	---	---

	2.2	5. / sau prin documente interne de constatare a valorii...- Contravine normelor imperative; - Nu se încadrează în activitatea de evaluare. Se Instituie temei pentru substituirea neîntemeiată a procesului evaluări, reglementat de LP989/2002, care prescrie imperativ executarea raportului de evaluare în procesul evaluării, fapt care urmează a fi executat obligatoriu și doar de evaluator. - Art. 11 alin.(1) al LP989/2002 - Art. 5 – de exclus propoziția de la ” sau prin documente interne”	constitui o depășire a competențelor sale. Singura autoritate abilitată să stabilească sau să limiteze asemenea practici este Banca Națională a Moldovei, în exercitarea atribuțiilor sale de supraveghere prudențială. Nu se acceptă. Textul de la pct. 5 a fost redactat în mod diferențiat pentru bunurile imobile, pe de o parte, și bunurile mobile și stocuri, pe de altă parte, în conformitate cu cadrul normativ existent. În prezent, activitatea de evaluare a bunurilor mobile și stocurilor nu este reglementată printr-un act permisiv similar certificatului evaluatorului bunurilor imobile. Prin Legea nr. 176/2025 a fost instituită obligația certificării doar pentru evaluatorii bunurilor mobile proprietate publică, aplicabilă începând cu 01 ianuarie 2027. Prin urmare, până la intrarea în vigoare a acestei cerințe, nu există o bază legală pentru a condiționa determinarea valorii bunurilor mobile și stocurilor exclusiv de existența unui certificat profesional. De asemenea, practica existentă demonstrează că creditorii utilizează deja documente interne de constatare a valorii bunurilor mobile și stocurilor, elaborate de specialiști desemnați.
--	-----	---	--

	2.3	7. , 8. / a creditorului - Contravine normelor imperative - Neîntemeiat se atribuie "creditorului" (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării; - Art. 2, 4, 13 al LP989/2002 - de modificat: "creditorului" în "beneficiarului serviciilor de evaluare."	Aceste documente nu constituie rapoarte de evaluare în sensul Legii nr. 989/2002, dar reprezintă un instrument necesar pentru procesele interne de garantare a împrumuturilor. Prin urmare, includerea acestei prevederi în Ghid are rolul de a asigura un cadru clar și previzibil pentru activitatea creditorilor până la intrarea în vigoare a noilor cerințe de certificare, fără a substitui sau denatura activitatea de evaluare reglementată de Legea nr. 989/2002. Nu se acceptă. Este important de menționat că, în practică, creditorul nu este întotdeauna beneficiarul evaluării, ci de cele mai multe ori utilizatorul desemnat. În calitate lor de agenți economici, creditorii dețin dreptul legal de a-și stabili proceduri și politici interne proprii în materie de administrare a riscurilor de credit, inclusiv asupra tipurilor adiționale de valori utilizate pentru garantarea împrumuturilor. Astfel, solicitarea expresă a creditorului se referă doar la includerea valorii de lichidare ca element suplimentar în raport, aspect ce ține de politica internă de gestionare a riscurilor a instituției financiare.
--	-----	---	---

2.4	11. / creditorul, beneficiarul evaluării sau o combinație a acestora. - Contravine normelor imperative; - Neîntemeiat se atribuie "creditorului" (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării; - Art. 2, 4, 13 al LP989/2002 - de exclus: " creditorului," și " sau o combinație a acestora."	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 11 este conformă cadrului normativ și standardelor de evaluare, potrivit cărora creditorul este, în mod firesc, utilizator desemnat al raportului de evaluare, chiar dacă nu este întotdeauna beneficiarul evaluării. Menționarea expresă a creditorului nu îi atribuie competențe în procesul de evaluare, ci doar recunoaște faptul că acesta poate figura, în baza relațiilor juridice și financiare, drept solicitant al raportului sau parte interesată în calitate de utilizator desemnat.
2.5	15. / din partea creditorului și să refuze efectuarea evaluării. - Contravine normelor imperative; - Neîntemeiat se atribuie "creditorului" (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării; Se creează temei pentru încălcări ("coordonarea abaterilor" cu persoane terțe - creditorul) și temei pentru imixiune din partea persoanelor neconforme (creditorul); Condițiile refuzului a executa evaluarea sunt prescrise de LP989/2002 și nu țin de sfera reglementării Ghidului - Art. 4, 21-23 al LP989/2002 SEV100/ 40.6 - de modificat: "creditorului" în "beneficiarului serviciilor de evaluare." și " să refuze efectuarea evaluării." În "să execute evaluarea fără abateri de la standardele aprobate".	Se acceptă parțial. Propunerea de a substitui „creditorul” cu „beneficiarul serviciilor de evaluare” nu se acceptă, întrucât, în procesul de garantare a împrumuturilor, creditorul poate avea calitatea de beneficiar și/sau utilizator desemnat al raportului de evaluare – calitate recunoscută de standardele de evaluare.
2.6	16. / articolul integral - Contravine normelor imperative; - Neîntemeiat se atribuie "creditorului" (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării; Se creează temei pentru încălcarea cadrului normativ, prin a.n. "abateri", impuse de persoane neconforme a le cere (creditorii); Ne întemeiat să ofere persoanelor neconforme (creditori) competență în impunerea cerințelor evaluatorilor și aprecierea serviciilor de evaluare cu "neacceptarea ori respingerea" actelor conforme conf. LP989/2002. Ne întemeiat se exonerează de	Nu se acceptă. Punctul 16 nu atribuie creditorului competențe în evaluare și nu exonerează evaluatorul de obligația respectării standardelor; el stabilește o garanție procedurală: dacă raportul este întocmit cu abateri de la Standardele de

		răspunderea prevăzută de LP989/2002 evaluatorii ce acceptă încălcarea cadrului normativ la solicitarea terților - ”creditorilor” - Art. 4, 12, 23 al LP989/2002 SEV100/40 - Articolul – de exclus integral	evaluare fără solicitarea/acceptarea expresă, în scris, a creditorului (utilizator desemnat), raportul poate fi neacceptat sau respins. În schimb, dacă devierea a fost impusă/solicitată în mod expres și în scris de creditor, iar prejudiciile decurg exclusiv din această deviere, răspunderea aparține creditorului care a cerut-o. Evaluatorul nu este exonerat pentru propriile încălcări sau pentru elemente ce țin de metoda/raționamentul profesional.
2.7	19. /articolul integral - Lipsa de relevanță - Prevederile articolului nu țin de activitatea de evaluare - Art. 1, 4 al LP989/2002, SEV100/40 - Articolul – de exclus integral		Nu se acceptă. Textul consacră principiul conform căruia acceptarea în garanție a bunului evaluat aparține exclusiv creditorului, în calitate de utilizator desemnat al raportului de evaluare, și nu poate fi atribuită evaluatorului. Rolul evaluatorului rămâne strict acela de a furniza o analiză obiectivă, completă și detaliată asupra valorii bunului, conform Legii nr. 989/2002 și Standardelor de evaluare. Astfel, se asigură o delimitare necesară între procesul de evaluare, reglementat prin lege, și procesul de luare a deciziei de creditare, ce ține exclusiv de politica internă și de administrarea riscurilor creditorului. Această delimitare protejează independența evaluatorului

			și evită atribuirea unor responsabilități care exced domeniului său profesional.
2.8	21. / articolul integral - Lipsa de relevanță - Prevederile articolului nu se încadrează în activitatea de evaluare. "cerințele creditorului" – sunt norme interne și nu un act normativ, aplicabil în activitatea de evaluare - Art. 1, 4 al LP989/2002 SEV100/ 40 - Articolul – de exclus integral		Nu se acceptă. Textul nu conferă creditorului competențe în procesul de evaluare și nu substituie controlul de calitate reglementat prin Legea nr. 989/2002 și SEV 100, ci stabilește expres că verificarea realizată de angajații creditorului se limitează la conformitatea raportului cu cerințele interne de gestionare a riscurilor. În calitatea lor de agenți economici, creditorii au dreptul legal de a-și organiza și aplica politici proprii de administrare a riscurilor, inclusiv de credit, iar acest control intern face parte din mecanismele lor de guvernanță corporativă.
2.9	23./ creditorului și TVA - Contravine normelor imperative; și Sens echivoc / ambiguu. - Neîntemeiat se atribuie "creditorului" (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării; Se propune o condiție neconformă – Codul fiscal (CF) aliniază Valoarea impozabilă pentru aplicarea T.V.A. la valoarea de piață (sau valoarea contabilă dacă o depășește pe cea de piață), astfel în sensul CF valoarea de piață nu conține T.V.A., fiind în acest proces vizată ca Valoare impozabilă. Tot odată, la acest capitol LP92/2002 are ca obiect suma distinctă a T.V.A. Astfel, rezultatele evaluării urmează a fi expuse fără T.V.A., cu reflectarea distinctă a T.V.A.. pentru cazul dacă suma estimată va deveni valoare impozabilă. - Art. 4 al LP989/2002 Art. 97, alin.5 al CF1163/1997 Art. 6, alin.1 al LP92/2002 - de modificat: "creditorului" în "beneficiarului serviciilor de evaluare." La		Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 23 este conformă cadrului normativ și standardelor de evaluare, întrucât stabilește în mod expres că valoarea estimată de către evaluator este valoarea de piață, cu posibilitatea includerii altor tipuri de valori doar în condițiile permise de lege și la solicitarea beneficiarului și/sau utilizatorului desemnat – creditorul. Totodată, mențiunea privind exprimarea valorilor „cu” și/sau „fără”

		T.V.A., de expus: "Valorile estimate se indică fără T.V.A. cu reflectarea separată a T.V.A., pentru cazul de aplicare."	TVA este necesară pentru a asigura o prezentare clară și transparentă, în concordanță cu dispozițiile normative aplicabile și cu practica fiscală, evitând confuzii în procesul de utilizare a raportului de evaluare.
2.10	25. / articolul integral - Contravine normelor imperative; - Interzis de cadrul normativ. "ipoteze speciale ori pe instrucțiuni echivalente", transmite înțelesului de evaluare "printr-o instrucțiune scrisă" pentru "estimarea valorii – fie aceasta de piață sau de alt tip", prezintă o intervenție cointereseată a creditorului de influențare rezultatelor evaluării. - Art. 23 alin.2 al LP989/2002 - Articolul – de exclus integral	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 25 nu contravine dispozițiilor imperative ale Legii nr. 989/2002 și nici nu exonerează evaluatorul de responsabilitatea profesională privind conformitatea raportului cu standardele de evaluare. Ea reglementează o situație practică întâlnită frecvent în procesul de creditare, atunci când creditorul are și calitatea de beneficiar al raportului de evaluare și este necesară documentarea transparentă a ipotezelor speciale utilizate. În conformitate cu SEV 101 „Termeni de referință”, pct. 20.1 lit. (k), ipotezele speciale trebuie să fie cunoscute și agreeate înainte de începerea evaluării și incluse expres în termenii de referință. Totodată, Ghidul în evaluare: Evaluarea bunurilor imobile, pct. 9.11, prevede că evaluatorul are obligația de a identifica și formula ipotezele generale și ipotezele speciale relevante, acestea putând fi utilizate doar dacă sunt realiste, relevante și adecvate	

			circumstanțelor. Prin urmare, menționarea unei instrucțiuni scrise din partea creditorului nu reprezintă o ingerință, ci o garanție procedurală pentru ca ipoteza specială să fie clar documentată, asumată și verificabilă. Este important de subliniat că, potrivit art. 23 alin. (2) din Legea nr. 989/2002, nu se admite intervenția beneficiarului sau a altor persoane interesate în activitatea evaluatorului în scopul influențării asupra rezultatelor evaluării. Textul de la pct. 25 respectă această prevedere, întrucât responsabilitatea de a accepta sau respinge ipoteza specială rămâne exclusiv a evaluatorului. Dacă aceasta este nerealistă, nefundamentată sau contrară eticii profesionale, evaluatorul are obligația să refuze efectuarea evaluării. Se acceptă. Punctul 26 a fost exclus.
2.11	26. / articolul integral - Lipsă de temei normativ. Depășirea competenței evaluatorului	Sens echivoc / ambiguu. - Fără temei normativ / procedural se pune în sarcina și responsabilitatea evaluatorului executarea unor atribuții ce depășesc competența și funcțiile sale profesionale – ”argumentare privind potențialul bunului de a fi acceptat ca garanție a împrumutului”, fapt ce este determinat exclusiv de politicile interne a creditorilor. Se instituie evaluatorului obligațiuni de a devia de la prevederile cadrului normativ, conducându-se de ”instrucțiuni suplimentare” a creditorului (persoană terță) în sensul LP989/2002 - Art. 1,4 al LP989/2002, Art. 54 al LP100/2017 - Articolul – de exclus integral	

	2.12	27.1. / și/sau utilizatorului desemnat – Contravine normelor imperative; - ”utilizatorul desemnat” nu are statut de subiect, desemnat conf. art. 4 al LP989/2002; - Art. 4 LP989/2002 - expresia – de exclus.	Nu se acceptă. Utilizarea sintagmei „utilizator desemnat” este justificată și conformă Standardelor de evaluare, care definesc în mod expres această noțiune în Glosar. Conform SEV, utilizatorul desemnat este clientul sau orice terță parte identificată de către evaluator, prin nume sau tip, în baza comunicării cu clientul, ca utilizator al raportului de evaluare. Prin urmare, includerea expresiei „utilizator desemnat” în Ghid nu contravine cadrului normativ, ci asigură alinierea la standardele profesionale aplicabile, clarificând statutul băncilor și al altor instituții financiare în raport cu rapoartele de evaluare utilizate pentru garantarea împrumuturilor.
	2.13	27.2. / , și enumeră documentele ... - Contravine normelor imperative; - La raportul de evaluare obligatoriu se anexează copiile de pe actele, utilizate de evaluator, în baza cărora au fost determinate caracteristicile calitative și cantitative. În acest sens, ”ipotezele formulate pentru acoperirea eventualelor deficiențe documentare.”, fiind de natură incertă și subiectivă nu pot substitui datele din actele prescrise a fi anexate imperativ. - Art. 11, alin.3, p. k LP989/2002 - de exclus propoziția de la: ” , și enumeră documentele”	Nu se acceptă. Menționarea și anexarea documentelor relevante utilizate reprezintă o cerință esențială pentru fundamentarea concluziilor evaluatorului și pentru verificabilitatea raportului, în conformitate cu art. 11 alin. (3) lit. k) din Legea nr. 989/2002, care impune prezentarea completă și documentată a datelor ce stau la baza evaluării. În plus, enumerarea documentelor solicitate, dar neprezentate, împreună

			cu indicarea ipotezelor formulate pentru acoperirea acestor lipsuri, asigură o delimitare clară între informațiile furnizate de beneficiar și raționamentele profesionale asumate de evaluator.
2.14	28. / și/sau utilizatorul desemnat - Contravine normelor imperative; - "utilizatorul desemnat" nu are statut de subiect, desemnat conf. art. 4 al LP989/2002; - Art. 4 LP989/2002 - expresia – de exclus		Nu se acceptă. Argumentarea a fost prezentată în răspunsurile sus-formulate.
2.15	29. / Durata minimă de elaborare - Imixtiune în afacerile private - Afectează prin limitare libertatea politicii de activitate din cadrul activității de întreprinzător. - Art. 1 al CC 1107/2002, Art. 14 al LP235/2006 - de exclus propoziția de la: " Durata minimă de"		Se acceptă parțial. Urmare a discuțiilor publice din 16 septembrie 2025, textul pct. 29 a fost ajustat în vederea clarificării caracterului acestei cerințe, prin introducerea termenului „recomandată” după sintagma „durata minimă”. Această formulare actualizată reflectă atât necesitatea păstrării unui standard de bună practică, cât și flexibilitatea procesului de evaluare, în funcție de particularitățile bunului evaluat, de specificul pieței și de condițiile concrete în care are loc evaluarea.
2.16	37. / În astfel de cazuri, evaluatorul informează beneficiarul evaluării și/sau utilizatorul desemnat - Lipsă de temei normativ. Depășirea competenței evaluatorului Sens echivoc / ambiguu. - Fără temei normativ / procedural se pune în sarcina și responsabilitatea evaluatorului executarea unor atribuții ce depășesc competența și funcțiile sale profesionale – "argumenta potențialul bunului pentru garantarea împrumutului" Se instituie evaluatorului obligațiuni de a devia de la prevederile cadrului normativ,		Se acceptă parțial. S-a exclus formularea „și va argumenta potențialul bunului pentru garantarea împrumutului”, se menține însă prevederea potrivit căreia evaluatorul are obligația de a informa beneficiarul

		conducându-se de ”instrucțiunile primite în formă scrisă”, inclusiv de la ”utilizatorul desemnat” ce nu are statut de subiect, desemnat conf. art. 4 al LP989/2002; - Art. 1,4 al LP989/2002 Art. 54 al LP100/2017 - de exclus la articol de la: ” În astfel de cazuri, ...”	evaluării și/sau utilizatorul desemnat în cazul aplicării exclusive a abordării prin cost, precum și de a continua evaluarea în baza instrucțiunilor scrise primite, întrucât asigură transparența raportului și oferă utilizatorilor desemnați cadrul necesar pentru a înțelege limitele metodologice aplicate.
2.17	43. , 43.1 – 43.4/ articolele integral - Lipsă de temei normativ. Depășirea competenței evaluatorului Sens echivoc / ambiguu. - Fără temei normativ / procedural se pune în sarcina și responsabilitatea evaluatorului executarea unor atribuții ce depășesc competența și funcțiile sale profesionale – determinarea unor factori ce nu au o clară definire și cadrul normativ ca temei de determinare , de ex.”estimarea performanței garanției pe durata creditului”, determinarea ”cererii viitoare”, ”cererii prognozate”, ”Impactului evenimentelor anticipate la data evaluării asupra evoluției valorii garanției pe termen scurt” - Art. 54 al LP100/2017 - de exclus integral art. 43. , 43.1 – 43.4/	Se acceptă parțial. Argumentele invocate privind depășirea competenței evaluatorului prin impunerea obligației de a estima performanța garanției pe durata creditului sau de a prognoza cererea viitoare au fost considerate justificate. Cu toate acestea, s-a considerat necesar ca raportul de evaluare să conțină o analiză factuală și documentabilă a pieței relevante și a factorilor observabili la data evaluării, care să poată fi utilizați de către creditorii pentru propria lor estimare a performanței garanției. În acest sens, textul a fost reformulat pentru a clarifica faptul că evaluatorul furnizează doar informații obiective și verificabile, iar responsabilitatea interpretării și utilizării acestora pentru prognoze și gestiunea riscurilor aparține exclusiv creditorilor.	

	2.18	45. / articolul integral - Lipsa de relevanță Lipsă de temei normativ. Încălcarea obligațiilor evaluatorului Sens echivoc / ambiguu. - Prevederile articolului nu țin de activitatea de evaluare – se prevede, că persoanele fără statut de subiect desemnat conf. LP989/2002, vor interveni în activitatea de evaluare, prin forțarea evaluatorilor la ”utilizarea unor modele predefinite de raportare și calcul care se abat de la prevederile SEV 105 Modele de evaluare”, obiecte fără statut legal și conform în activitatea de evaluare. Deci, evaluatorul va executa evaluarea cu încălcarea (a.n. ”abatere”) LP989/2002 și SEV și nu va purta răspunderea pentru activitatea bazată pe ”relevanța și caracterul complet al informațiilor și parametrilor integrați în modelul respectiv” - Art. 1, 4, 22 al LP989/2002 SEV100/ 40 Art. 54 al LP100/2017 - Articolul – de exclus integral	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 45 are ca scop delimitarea clară a responsabilității evaluatorului în situațiile în care creditorul, în calitate de utilizator desemnat, solicită utilizarea unor modele predefinite de raportare și calcul care nu corespund integral cerințelor SEV 105 „Modele de evaluare”. Evaluatorul rămâne pe deplin responsabil pentru respectarea cadrului normativ aplicabil, inclusiv a prevederilor Legii nr. 989/2002 și ale Standardelor de evaluare, atunci când își exercită raționamentele profesionale. Totodată, atunci când este impusă aplicarea unui model standardizat de către creditor, evaluatorul nu poate fi ținut responsabil pentru relevanța și caracterul complet al datelor sau parametrilor integrați în acel model, întrucât aceștia nu derivă din judecata sa profesională, ci din instrucțiunea utilizatorului desemnat. Această soluție reflectă practica internațională privind utilizarea modelelor predefinite de către instituțiile financiare și evită atribuirea unor responsabilități nejustificate evaluatorului pentru elemente asupra cărora nu are control.
--	------	--	---

	2.19	47. / datele de identificare ale evaluatorului i care a efectuat inspecția și datele persoanei desemnate care l-a însoțit. - Asigurarea protecției datelor personale. Evaluatorul care execută inspectarea – este cel care execută evaluarea și se identifică după nr. certificatului evaluatorului. Datele de identificare persoana care l-a ”însoțit” – sunt protejate de lege și nu sunt relevante pentru procesul evaluării , mai mult a atît – titularul poate în ori-ce moment retrage acordul său de prelucrare a datelor și astfel restricționa utilizarea evaluării. - LP133/2011 - De exclus propoziția de la: ” datele de identificare ale evaluatorului”	Se acceptă parțial. Se menține obligația de a indica în raportul de evaluare datele de identificare ale evaluatorului care a efectuat inspecția, inclusiv nume, prenume și elementele de identificare profesională (seria și numărul certificatului de evaluator al bunurilor imobile sau, după caz, numărul și data contractului individual de muncă pentru stagiar). În raport se vor include doar datele strict necesare pentru identificare și calitatea în care persoana a participat (beneficiar al evaluării, titular de drepturi asupra bunului sau reprezentant împuternicit, reprezentant al utilizatorului desemnat al raportului). Nu se vor solicita sau reține alte date de contact, cu respectarea legislației privind protecția datelor cu caracter personal (Legea nr. 133/2011). Prin această soluție, se realizează un echilibru între obligația de transparență și trasabilitate a procesului de evaluare și respectarea cerințelor legale privind protecția datelor cu caracter personal, evitându-se atât lipsa de relevanță a informațiilor, cât și riscul de prelucrare excesivă a datelor.
	2.20	62. / Concluzia evaluatorului i va fi formulată pe baza abordării de evaluare considerată cea mai relevantă - Contravine SEV și prin urmare – LP989/2002 - a)SEV103/10.6 prevede, că evaluatorul trebuie să ia în considerare mai multe abordări și metode de	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 62 este în concordanță cu Standardele de

		evaluare, nu doar o singură abordare sau metodă de evaluare pentru a obține rezultatul evaluării; b) SEV103/10.7 prevede, că “atunci când se utilizează mai multe abordări și metode de evaluare sau chiar mai multe metode din cadrul aceleiași abordări, se va executa „procesul de analiză și reconciliere a diferitelor valori pentru a se ajunge la o singură concluzie” cu unica condiție restrictivă – ”excluzând media valorilor obținute”. c) Imixiunea metodologică, ne identificată ca conformă de SEV, prezintă o deviere de la SEV și duce la neconformitatea cu SEV a raportului de evaluare: SEV103/40.6 ”Oricare alte devieri ar face ca evaluarea să nu fie conformă cu SEV”. Astfel, SEV103 prevede, că evaluatorul va aplica mai multe abordări cu ”reconcilierea” rezultatelor obținute, fără restricția aplicării ponderilor justificate, iar în cazul diferențelor semnificative ”indicații foarte diferite” (criteriu urmează a fi definit) – va determina care dintre abordări aplicate conduc la o indicație mai bună sau mai credibilă asupra valorii. (SEV103/10.9). - SEV 103 /10.6, 10.7, 40.6 - De exclus expresia: ” pe baza abordării de evaluare considerată cea mai relevantă,”	evaluare și cu principiile metodologice general acceptate, întrucât nu limitează aplicarea mai multor abordări, ci stabilește modul în care evaluatorul formulează concluzia finală. Potrivit SEV 103, evaluatorul are obligația să aplice mai multe abordări și metode de evaluare, să analizeze rezultatele și să efectueze procesul de reconciliere, excluzând calculul unei medii – fie aceasta aritmetică sau ponderată (par. 10.6–10.7). Totodată, atunci când abordările conduc la rezultate foarte diferite, evaluatorul trebuie să analizeze motivele acestor diferențe și să determine care abordare sau metodă oferă o indicație mai credibilă asupra valorii (par. 10.9).
2.21	64. / de către creditor, care informează în acest sens evaluatorul. - Contravine normelor imperative; - Neîntemeiat se atribuie ”creditorului” (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării; - Art. 4 al LP989/2002 - de modificat: ”creditorul” în ”beneficiarul serviciilor de evaluare.”	Nu se acceptă. Argumentarea a fost prezentată în răspunsurile sus-formulate.	
2.22	65. / rtioul integral - Lipsa de relevanță - Prevederile articolului nu țin de activitatea de evaluare - Art. 1, 4 al LP989/2002 - Articolul – de exclus integral	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 65 este relevantă pentru procesul de evaluare în scopul garantării împrumuturilor, întrucât stabilește cadrul de efectuare a evaluărilor periodice ale garanțiilor aflate în portofoliul creditorilor. Această prevedere nu adaugă atribuții noi evaluatorului, ci confirmă faptul că	

	2.23	66. / masiv, prin utilizarea modelelor statistice sau a sistemelor automate.. - Prevederile articolului nu țin de activitatea de evaluare – LP989/2002 prescrie aplicarea evaluării masive doar la calcularea bazei impozabile a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare din contul bugetului de stat și nu în alte scopuri. SEV nu prevede evaluarea masivă , fapt ce face ca ”evaluarea” respectivă să nu fie conformă cu SEV (SEV103/40.6) și aplicabilă în scopuri de gaj. - Art. 1, 4 al LP989/2002 SEV100/ 40 - Articolul – de exclus integral	reevaluările se efectuează atât în baza reglementărilor normative aplicabile, cât și în funcție de termenele stabilite prin politicile interne ale creditorilor, în calitatea lor de agenți economici care își gestionează riscurile de credit. Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 66 este conformă cadrului normativ și standardelor profesionale, întrucât stabilește posibilitatea de a utiliza, pe lângă evaluările individuale, și metode statistice, automate sau hibride, în evaluarea garanțiilor aflate în portofoliile creditorilor. Art. 1 din Legea nr.989/2002 definește noțiunea de „evaluare masivă” ca proces de evaluare a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare, la o dată concretă, prin aplicarea procedurilor standard de evaluare și a analizei statistice. Această definiție confirmă recunoașterea legală a evaluării masive ca formă de evaluare, fără a restrânge domeniul de aplicare doar la scopul fiscal. Art. 7 din aceeași lege prevede că scopul evaluării masive este determinarea valorii de piață sau a altei valori a unui grup de bunuri imobile, iar alin. (2) stabilește utilizarea a acesteia pentru calcularea bazei impozabile. Totuși, formularea legii indică unul
--	------	--	--

			dintre cazurile de aplicare, nu unicul, ceea ce lasă posibilitatea de extindere a utilizării evaluării masive și în alte scopuri, inclusiv pentru administrarea riscurilor de credit. SEV 105 „Modele de evaluare” reglementează selectarea și aplicarea modelelor statistice și automate, confirmând că acestea pot fi utilizate în procesul de evaluare, cu condiția să fie conforme cu standardele și să asigure transparență și fundamentare profesională. În acest sens, evaluarea masivă nu este contrară SEV, ci se aliniază practicilor internaționale, atunci când modelele utilizate respectă cerințele metodologice.
2.24	69., 69.1- 69.3 / articolele integral - Contravine normelor imperative; - Prevederile contravin flagrant cadrului normativ al activității de evaluare; Neîntemeiat se atribuie ”creditorului” (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării, în special – a reglementa procesul evaluării contrar prevederilor LP989/2002 și SEV. ”Creditorului” i se oferă competența a interveni neautorizat de la dispunerea executării încălcărilor (abateri) la toate etapele evaluării, evaluării fără inspectare pînă la modul de raportare a valorii; În fapt, ”cerințele creditorului” – sunt norme - Art. 2, 4, 13 al LP989/2002, SEV21/2025 - Articolele – de exclus integral	Nu se acceptă. Prevederile de la pct. 69–69.3 nu contravin cadrului normativ, întrucât nu atribuie creditorului competențe de evaluare, ci reglementează exclusiv situațiile practice în care acesta, în calitate de beneficiar și/sau utilizator desemnat al raportului, poate solicita aplicarea unor condiții sau limitări procedurale. Conform art. 21 alin. (2) și art. 22 lit. a) din Legea nr. 989/2002, evaluatorul are dreptul și obligația de a refuza evaluarea atunci când condițiile impuse compromit conformitatea cu	

			standardele. Prevederea din Ghid nu anulează această competență, ci o întărește, prin faptul că orice abatere solicitată de creditor trebuie documentată în scris și reflectată explicit în raportul de evaluare. SEV 101 și SEV 103 prevăd obligația evaluatorului de a menționa ipotezele speciale și limitările, precum și impactul acestora asupra valorii estimate. În acest cadru, dacă inspecția nu se efectuează sau se face parțial (pct. 69.2), evaluatorul nu își pierde responsabilitatea profesională, ci menționează în raport natura limitării și faptul că eventualele consecințe asupra valorii decurg din cerința creditorului. Astfel, responsabilitatea pentru decizia de a solicita abaterea revine creditorului, iar responsabilitatea pentru consemnarea corectă și obiectivă a acestei abateri rămâne la evaluator. Instituțiile de credit, în calitate de agenți economici, au dreptul legal să își stabilească politici interne de administrare a riscurilor. Solicitarea de actualizări pe baza unor documente istorice (pct. 69.1) sau stabilirea unui format specific de raportare (pct. 69.3) fac parte din aceste politici și nu reprezintă o ingerință în determinarea
--	--	--	---

	2.25	70.-80. / articolele integral - Contravine normelor imperative; - Prevederile contravin flagrant cadrului normativ al activității de evaluare, prezintă o tentativă de substituirea/mimare a acesteia. LP989/2002 prescrie aplicarea evaluării masive doar la calcularea bazei impozabile a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare din contul bugetului de stat și nu în alte scopuri. SEV nu prevede evaluarea masivă , fapt ce face ca ”evaluarea” respectivă să nu fie conformă cu SEV (SEV103/40.6); Neîntemeiat se atribuie ”creditorului” (persoanei fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe în procesul evaluării, în special – a reglementa procesul evaluării contrar prevederilor LP989/2002 și SEV. - Art. 1, 2, 4, 13 al LP989/2002 SEV100/ 40.6 - Articolele – de exclus integral	valorii, ci un mod de standardizare a informațiilor utilizate de creditor. Nu se acceptă. Legea nr. 989/2002, prin art. 1, definește expres „evaluarea masivă” ca proces de evaluare a unui grup de bunuri imobile cu caracteristici similare, la o dată concretă, prin aplicarea procedurilor standard și a analizei statistice. Art. 7 alin. (2) stabilește utilizarea acestei metode pentru calcularea bazei impozabile, însă această prevedere are caracter exemplificativ, nu limitativ. Formularea legii demonstrează că evaluarea masivă este o metodă legal recunoscută, aplicabilă și în alte scopuri decât cel fiscal, inclusiv în administrarea riscurilor de credit și în monitorizarea portofoliilor de garanții. Astfel, textele de la pct. 70–80 nu extind în mod nejustificat domeniul de aplicare, ci valorifică o metodă legală, adaptată unui alt context reglementat. SEV 105 „Modele de evaluare” reglementează detaliat selectarea, utilizarea și validarea modelelor statistice, automate sau hibride. Standardul prevede că modelele trebuie calibrate, testate și documentate în mod transparent, iar ipotezele speciale și limitările aplicării trebuie incluse în
--	------	--	--

			raportul de evaluare. Prevederile Ghidului (pct. 76–78) transpun aceste cerințe în mod explicit, prin descrierea etapelor de aplicare a evaluării masive: identificarea bunurilor, stabilirea ipotezelor, managementul datelor, calibrarea și validarea modelului, analiza rezultatelor și formularea concluziilor. Mai mult, se subliniază că rezultatele evaluărilor masive nu sunt opozabile celor individuale și nu pot fi utilizate ca instrument de verificare a rapoartelor de evaluare individuală (pct. 78 și 80), ceea ce este perfect conform cu SEV 100 și SEV 105. Punctele 70–80 aduc claritate și disciplină profesională: definesc populațiile statistice eligibile (pct. 70–71), stabilesc etapele obligatorii ale modelării (pct. 76), limitează utilizarea rezultatelor (pct. 78 și 80) și consolidează principiul conformității cu SEV 105. Acest cadru previne utilizarea necorespunzătoare a modelelor statistice și garantează că evaluarea masivă rămâne un instrument auxiliar, aplicat doar atunci când există populații statistice relevante și doar pentru scopul de monitorizare.
--	--	--	--

	2.26	81. / articolul integral - Lipsa de relevanță; - Prevederile articolelor nu țin de domeniul de reglementare a Ghidului – ” acest tip de evaluări nefiind reglementat de prezentul Ghid.” - Articolul – de exclus integral	Nu se acceptă. Menținerea textului este necesară pentru a evita eventuale confuzii interpretative și pentru a delimita clar aplicabilitatea prezentului Ghid, destinat exclusiv evaluărilor pentru garantarea împrumutului. Astfel, se întărește coerența metodologică și se previne aplicarea eronată a dispozițiilor sale în contexte juridice distincte.
	2.27	84. / se iau în considerare costurile aferente tranzacționării. - Contravine normelor imperative; - SEV102 / A.60 definește Valoarea de lichidare ca ” suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în cadrul procesului de lichidare,”. Suma respectivă îl vizează exclusiv pe vinzător, astfel costurile aferente tranzacționării – nu fac parte din această sumă, fiind obținute de alte persoane, dependente de acțiunile creditorului gajist și prescise a fi suportate de cumpărător de Codul Civil. - SEV102/A.60 Codul Civil - Articolul – de exclus integral	Se acceptă. Punctul 84 a fost exclus.
	2.28	88. / numai în cazul în care acesta este supus unui risc identificat și acoperit de contractul de asigurare - Contravine normelor imperative; Depășirea competenței evaluatorului - Codul Civil prevede obligativitatea determinării valorii de înlocuire a obiectului ipotecii indiferent de clasificarea și destinația lui. Astfel evaluatorul urmează să determine valoarea de înlocuire indiferent de intențiile părților, decizia a o aplica sau nu – nu este în competența evaluatorului. În cazul loturilor de teren, valoarea de înlocuire se reduce la valoarea lui de piață în vaza calificării de SEV103 a valorii de înlocuire: ”costul unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă”; - SEV103/A.30 Art. 678 Codului Civil - Articolul de expus: ”Valoarea de înlocuire atribuită lotului de teren se determină în baza valorii lui de piață, iar lotului de teren aderent – în baza metodei extracției.”	Se acceptă parțial. Punctul 88 a fost exclus, întrucât prevederile referitoare la valoarea asigurată sunt deja reglementate la punctele 87 și 96. Pentru a evita dublarea dispozițiilor și a asigura coerența textului, s-a considerat oportună eliminarea acestuia.
	2.29	92. / Nu se includ în valoarea estimată îmbunătățiri sau extinderi neînregistrate sau neautorizate... - Contravine normelor imperative; - Codul Civil prevede: Art. 467	Nu se acceptă.

		alin.(3) Bunul accesoriu urmează situația juridică a bunului principal dacă părțile nu convin altfel. Art. 521 alin.(1) Construcțiile și lucrările subterane sau de la suprafața terenului sînt prezumate a fi făcute de proprietarul terenului pe cheltuiala sa și îi aparțin acestuia pînă la proba contrară. Art. 676 alin. (3) Dreptul de gaj se extinde și asupra accesoriilor bunului gajat dacă contractul nu prevede altfel. (4) Gajul se extinde asupra oricărui bun care se unește prin accesiune cu bunul gajat, precum și asupra oricăror altor îmbunătățiri aduse lui. Astfel norma legală recunoaște expres prezumția aparținerii îmbunătățirilor sau "extinderilor" după proprietarul terenului, obiecte care devin obiecte de gaj prin prescrierea extinderii lui asupra lor. - SEV103/A.30 Art. 467, 521, 676 Codului Civil - Propoziția vizată de expus: "Valoarea estimată îmbunătățiri sau extinderi neînregistrate sau neautorizate se determină strict în baza rezultatelor lucrărilor cadastrale și se indică distinct în procesul alocării valorii"	Prevederea de la pct. 92 este conformă cu Standardele de evaluare și cu reglementările în vigoare privind înregistrarea și autorizarea construcțiilor și lucrărilor. În cazul determinării valorii de înlocuire în scopul asigurării, este esențial ca evaluarea să se bazeze exclusiv pe elemente care au un statut juridic cert, fiind înregistrate și autorizate conform legislației. Includerea în valoarea de înlocuire a îmbunătățirilor sau extinderilor neînregistrate ar crea un risc major de supraevaluare a obiectului asigurat și de generare a unor despăgubiri disproporționate, contrare principiului asigurării bazate pe risc și realitate juridică. De asemenea, evaluarea unor elemente fără recunoaștere juridică sau cadastrală ar conduce la valori lipsite de opozabilitate și verificabilitate, ceea ce ar diminua credibilitatea raportului de evaluare și ar putea afecta direct atât creditorul, cât și asiguratorul. Prin excepția deja prevăzută în text – situațiile în care modificările sunt impuse de actele normative în vigoare – se asigură coerența cu Codul civil și cu legislația în materie de construcții, păstrând un echilibru între practica evaluării și reglementările legale.
--	--	--	--

2.30	95. / deduce mărimea uzurii fizice aferente acesteia - Contravine normelor imperative; - Contravine SEV103/ A30.3, A30.4 care prevede deducerea nu doar a deprecierei fizice dar a oricăror forme de depreciere, respectiv, fizică, funcțională sau externă ale activului subiect. - SEV103/ A30.3, A30.4 - Expresia vizată de expus: ”deduce mărimea oricăror forme de depreciere aferente acesteia”	Se acceptă. Au fost operate modificări.
2.31	96. / articolul integral - Depășirea competenței evaluatorului - Prevederile la articol nu țin de activitatea de evaluare și competența evaluatorilor. - Art. 1 al LP989/2002 - Articolul – de exclus integral	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 96 se încadrează în activitatea de evaluare, întrucât stabilește principiul conform căruia valoarea de piață constituie reperul fundamental pentru determinarea despăgubirii în situațiile în care reconstrucția bunului nu este posibilă.
2.32	97. / În anumite cazuri - Sens echivoc / ambiguu. - Se obligă evaluatorul să acționeze în situații incerte și care nu sunt clar definite. - Art. 54 al LP100/2017 - Expresia vizată de expus: ”când evaluatorul nu deține competențe necesare”	Se acceptă. Au fost operate modificări.
2.33	99., 100. / Gradul de executare a construcției la data evaluării se stabilește în baza avizului tehnic elaborat de un expert tehnic atestat - Deficiență normativă, limitare neîntemeiată a competenței evaluatorilor - Avizul tehnic este întocmit anterior datei evaluării și în situația derulării în timp a lucrărilor de construcție, constatarea nu mai este obiectivă la data evaluării. Tot odată, evaluatorii certificați au capacitatea deplină sinestătător a determina gradul de executare, în baza: a) procesul stabilirii gradului de executare conf. capitolului 7 din CP C.04.06-2013 este un procedeu matematic simplu, rezolvarea căruia se încadrează în programul studiilor medii; b) procesul stabilirii gradului de executare conf. capitolului 7 din CP C.04.06-2013 este tehnic identic Metodei normative, aplicate de evaluatori la determinarea deprecierei fizice; Astfel, nu există nici un impediment tehnic în determinarea de către evaluatori a gradului de finalizare pe procedura conf. capitolului 7 din CP C.04 .06-2013, limitarea esențială impusă în acest sens în Ghiduri nu este întemeiată de AGCC cu motive obiective și probate. - Art. 82.1 al GHID 59/2025 - Art.99 - de expus:	Se acceptă. Au fost operate modificări.

		”Gradul de executare a construcției la data evaluării se stabilește în baza avizului tehnic elaborat la data evaluării de un expert tehnic atestat sau de evaluator, conf. capitolului 7 din CP C.04.06-2013” Art. 100 – de exclus integral	
2.34	101. / articolul integral - Sens echivoc / ambiguu. - Independența evaluatorului este asigurată de cadrul normativ, prevederile căruia nu pot fi substituite/modificate cu clauze stabilite contractual, mai mult ca atât – care nu au o formulare clar definită și încadrată normativ. - Art. 10, 22, 23, 24 al LP989/2002 Art. 54 al LP100/2017 - Articolul – de exclus integral.		Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 101 consolidează principiile de independență și obiectivitate ale evaluatorului, consacrate deja de Legea nr. 989/2002. Introducerea unei clauze contractuale explicite, prin care se interzice stabilirea unui rezultat prestabilit sau orice altă formă de influență asupra evaluatorului, nu substituie cadrul legal, ci îl completează printr-un instrument practic de garantare a aplicării lui în relațiile contractuale. Această clauză are rol preventiv și protejează evaluatorul de eventualele presiuni exercitate de beneficiari sau de alte părți interesate, în special în contextul evaluărilor pentru garantarea împrumuturilor, unde există riscul unor ingerințe asupra valorii estimate.
2.35	102. / articolul integral - Sens echivoc / ambiguu. Neconformitatea în competențe - Prevederile sunt ambigue și prevăd caz particular limitat. Evaluatorului se indică să sesizeze abuzurile nu la persoane abilitate prin Lege a apăra drepturile evaluatorului dar la persoana cointeresată în tăinuirea acestor abuzuri. - Art. 54 al LP100/2017 Art. 19 al LP989/2002 - articolul de expus: ”În cazul imixiunii nereglementate în procesul evaluării a factorului de decizie din cadrul potențialului creditor, evaluatorul va ignora imixiunea respectivă și va informa despre ea conducătorul întreprinderii de evaluare și asociația profesională ai cărui membru este”		Se acceptă parțial. În redacția actuală, se prevede expres că, în cazul constatării unei încălcări a clauzei de independență, evaluatorul are obligația de a informa nu doar conducerea ierarhic superioară a creditorului, ci și întreprinderea de evaluare din care face parte și asociația

	2.36	106. / articolul integral - Contravine normelor imperative; Depășirea competenței persoanelor terțe - Neîntemeiat se atribuie ” angajaților creditorului” (persoane fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) competențe de control în procesul evaluării; Neîntemeiat se recunoaște legalitatea aplicării în activitatea de evaluare actelor neconforme – ”cerințele creditorului” sunt acte interne și nu acte normative, aplicabile în activitatea de evaluare, admiterea de evaluator aplicării în evaluare așa gen de acte are ca rezultat neconformitatea evaluării cu SEV și LP989/2002 - Art. 19, 20 al LP989/2002 SEV100/ 40.6 - articolul de expus: ” În cazul în care, beneficiarul sau utilizatorul desemnat a evaluării au temei a presupune evaluarea neconformă prevederilor SEV și ale prezentului Ghid, el informează asociația profesională din care evaluatorul face parte și, după caz, Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru, în vederea verificării pretinselor neconformități.”	profesională al cărei membru este. Această soluție întărește mecanismele de protecție a independenței profesionale, evită situațiile de conflict de interese și asigură trasabilitatea demersurilor efectuate de evaluator în apărarea standardelor profesionale. Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 106 nu atribuie angajaților creditorului competențe de control asupra activității de evaluare, ci stabilește o procedură de informare atunci când, în cadrul verificărilor interne privind conformitatea raportului cu cerințele proprii, se constată indicii de nerespectare a prevederilor Standardelor de evaluare sau ale prezentului Ghid. Această soluție nu afectează independența evaluatorului și nici nu transferă competențe exclusive ale autorităților publice ori ale asociațiilor profesionale către creditor, întrucât decizia asupra aplicării unor eventuale măsuri rămâne la instituțiile abilitate prin lege. Creditorul, în calitate de beneficiar și/sau utilizator desemnat al raportului, are dreptul să sesizeze abaterile observate și să transmită aceste informații către organismele competente (asociația profesională sau Agenția Geodezie, Cartografie și
--	------	---	--

	2.37	107. / articolul integral - Contravine normelor imperative; Depășirea competenței persoanelor terțe; Încălcarea drepturilor fundamentale; Sens echivoc / ambiguu. - Se încalcă art. 12 și 13 al LP989/2002, care prevăd condițiile recunoașterii veridicității rezultatelor evaluării și modalitate de soluționării litigiilor privind rezultatele evaluării, astfel Ilegal se atribuie ”creditorului” (persoane fără statut de subiect sau autoritate competentă, conf. LP989/2002) temeiul normativ și dreptul a suprima concurență liberă, discrimina și suprima evaluatorii prin ”ne acceptarea” rapoartelor de evaluare, în baza unor presupuse încălcări ce nu au o confirmare stabilită imperativ - prin decizie judiciară definitivă; Nu e specificată natura și gravitatea ”nerespectării SEV”, în special asupra veridicității rezultatelor evaluării ș.a. Astfel, prin sancționarea ne întemeiată legal în activitate profesională a evaluatorului se încalcă mai multe drepturi lui fundamentale – prezumția nevinovăției , dreptul la muncă etc. - Art. 12,13 al LP989/2002 Art. 21, 43 al CRM1/1994 - Articolul – de exclus integral	Cadastru), fără a putea substitui sau influența procesul de evaluare. Se acceptă parțial. Au fost operate modificări luând în calcul argumentele invocate.
Asociația Obștească „Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova” (nr. scr. 07 din 15.09.2025)	3.1	Referitor la identificarea Utilizatorului Desemnat: Mai multe prevederi incluse în ghidul remis spre examinare conțin referiri că instituția care oferă împrumuturile garantate poată să nu fie identificat, ceea ce presupune că la momentul inițierii misiunii de evaluare evaluatorul nu are suficientă informație care este obligatoriu să se conțină în termenii de referință pentru evaluare. Dat fiind că regulamentele interne ale instituțiilor de creditare pot fi diferite și, prin urmare, pot conține prevederi specifice pentru rapoartele de evaluare, considerăm că ghidul de evaluare nu ar trebui să conțină clauze care admit că utilizatorul desemnat să rămână neidentificat.	Se acceptă parțial. Agenția recunoaște caracterul obligatoriu al acestei informații în termenii de referință și importanța indicării explicite a creditorului încă de la inițierea misiunii de evaluare, pentru a asigura transparența și conformitatea metodologică. Totuși, în practică, există situații în care instituția creditoare nu este cunoscută la momentul solicitării raportului, iar excluderea posibilității utilizării unei mențiuni generice ar bloca procesul de evaluare și, implicit, cel de creditare. În acest sens, textul actualizat al prevederii instituie regula generală a indicării explicite a creditorului,

			menținând mențiunea generică „instituții financiare” strict ca soluție de rezervă, aplicabilă doar atunci când creditorul nu este identificat. Această formulare reprezintă un compromis între cerințele de rigoare profesională și realitățile pieței, asigurând în același timp atât respectarea cadrului normativ, cât și flexibilitatea necesară în raport cu particularitățile proceselor de creditare.
3.2	La pct.26: Considerăm că nu este obligația evaluatorului de a decide ce fel de bunuri poate lua banca în gaj. Inexistența unei piețe active nu poate însemna că bunul nu are o valoare și nu poate fi evaluat. Ar fi rațional ca băncile să elaboreze reguli privind bunurile care pot fi acceptate ca garanție și să informeze clientul la etapa când acesta se adresează la bancă. Astfel, se va evita necesitatea evaluatorului de a informa beneficiarul evaluării și/sau utilizatorul desemnat al raportului și a aștepta instrucțiuni suplimentare. În ceea ce privește analiza stadiului de dezvoltare a pieței și segmentului căruia i se atribuie activul evaluat, evaluatorul va include aceste informații în Reportul de evaluare, pentru a furniza o informație completă și exhaustivă persoanelor responsabile din cadrul instituțiilor creditoare.	Se acceptă. Punctul 26 a fost exclus.	
3.3	La pct.40: Considerăm necesar să fie dezvoltată ideea care stă în spatele sintagmei ” în conformitate cu necesitățile stabilite”, deoarece nu este clar cine și în ce condiții stabilește aceste necesități.	Se acceptă. Pentru a oferi claritate pct. 40 și pct. 41 au fost comasate.	
3.4	La pct. 47: propunem să fie specificat concret ce date de identificare ale ”persoanei desemnate” trebuie să fie incluse. De exemplu: nume, prenume, IDNP, date despre careva împuterniciri din partea creditorului/beneficiarului, altele asemenea. La fel, considerăm că trebuie de inclus instrucțiuni cum se procedează în cazul în care obiectul este prezentat de către un agent imobiliar.	Se acceptă. Au fost operate modificări.	

	3.5	La pct. 61.5: Termenul de ”valoare prudentțială” nu este definit nici în Standardele de Evaluare, dar nici în textul proiectului Ghidului de evaluare. Conform reglementărilor în sectorul bancar, dar și practicii în domeniul evaluării activelor observată în țările Uniunii Europene (inclusiv, în România), în scopul garantării împrumuturilor este estimată valoarea de piață, iar în unele cazuri expres solicitate de creditorii, adițional și valoarea de lichidare. Totodată, în procesul de determinare a valorii de piață evaluatorul se bazează pe o abordare prudentțială. Considerăm, că este necesar de revizuit redacția pct.61.5 pentru a evita introducerea unui nou tip al valorii nedefinit în Standardele de evaluare sau în legislația națională.	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	3.6	La pct. 61.6: propunem să fie modificată redacția pentru a ține cont că, în funcție de tipul activului evaluat, la aplicarea metodei actualizării fluxurilor de numerar se folosește nu doar plata de chirie, dar și alte tipuri de venituri care pot fi generate de activele evaluate.	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	3.7	La pct.100: În procesul evaluării proprietății imobiliare, evaluatorul trebuie să își fundamenteze concluziile pe documentele oficiale emise de agenții publici sau privați autorizați. Conform legislației Republicii Moldova, determinarea gradului de executare a unei construcții se efectuează de experții tehnici, care dețin certificatele relevante. În aceste condiții, considerăm că prevederile incluse în redacția actuală a punctului 100 urmează a fi coordonate cu cadrul normativ național în vigoare.	Se acceptă. Au fost operate modificări.
Camera de Comerț și Industrie a Republicii Moldova (nr. scr. 633-06/15 din 15.09.2025)	4.1	Pct.6 al proiectului ghidului cu următorul conținut „Evaluatorii au obligația de a menține o independență strictă și neechivocă față de procesul de acordare a împrumutului”, propunem să fie completat cu următoarea sintagmă: „în vederea respectării obligațiilor persoanelor terțe privind asigurarea confidențialității raportului de evaluare”.	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	4.2	De asemenea considerăm oportună modificarea pct. 40 prevederile căruia includ două componente ce reflectă sensuri separate.	Precizare. Prevederea nu conține sensuri distincte, ci elemente interdependente care formează o singură cerință metodologică. Textul reglementează atât obligația evaluatorului de a reflecta

	4.3	Cu referire la mențiunea stipulată în pct. 100, ținem să precizăm că conform legislației naționale dreptul de a determina gradul de executare a construcției nu aparține evaluatorilor, ci experților tehnici.	exclusiv dreptul asupra bunului supus evaluării, cât și modalitatea de alocare a valorii în funcție de necesitățile stabilite, aspecte care se completează reciproc și nu justifică o separare. În același timp, pct. 40 a fost reformulat, fiind comasat cu pct. 41, pentru a aduce clarificări suplimentare, prin explicarea situațiilor când este sau nu necesară alocarea valorii între teren și clădire, precum și modul de tratare a valorilor globale ce includ componente non-imobiliare. Se acceptă. Au fost operate modificări.
Asociația Băncilor din Moldova (nr. scr. 02-06/178 din 18.09.2025)	5.1	La pct. 15, pentru prima propoziție, se propune următoarea formulare: <i>“Solicitările de abatere de la Standardele de evaluare trebuie formulate în scris, transmise evaluatorului și atașate la raportul de evaluare.”</i>	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	5.2	La pct. 29 se propune următoarea redacție : <i>”Termenul de realizare a evaluării se stabilește de comun acord între beneficiarul evaluării și/sau utilizatorul desemnat al raportului și întreprinderea de evaluare și poate varia în funcție de particularitățile bunului evaluat, de caracteristicile și amplasarea acestuia, precum și de condițiile pieței”.</i> Considerăm că stabilirea unei durate minime ar putea fi percepută drept o restricționare a libertății și independenței evaluatorului în exercitarea activității profesionale. Totodată, o astfel de abordare riscă să afecteze flexibilitatea procesului de evaluare, care trebuie adaptat specificului fiecărui caz, pentru a asigura obiectivitatea și calitatea concluziilor formulate;	Se acceptă parțial. Instituirea acestei cerințe are drept scop asigurarea unui reper metodologic care să garanteze respectarea etapelor obligatorii ale procesului de evaluare și să prevină situațiile în care rapoartele ar putea fi întocmite într-un termen nerealist de scurt, ceea ce ar afecta atât calitatea concluziilor, cât și credibilitatea rezultatelor. Prin menținerea acestei prevederi se urmărește uniformizarea practicilor de

			evaluare și consolidarea încrederii utilizatorilor în rapoartele întocmite de evaluatori, fără a aduce atingere independenței profesionale a acestora. Totodată, urmare a discuțiilor publice din 16 septembrie 2025, textul pct. 29 a fost ajustat în vederea clarificării caracterului acestei cerințe, prin introducerea termenului „recomandată” după sintagma „durata minimă”. Această formulare actualizată reflectă atât necesitatea păstrării unui standard de bună practică, cât și flexibilitatea procesului de evaluare, în funcție de particularitățile bunului evaluat, de specificul pieței și de condițiile concrete în care are loc evaluarea.
5.3	La pct. 61.6, se observă că prevederea potrivit căreia „ <i>așteptările participanților la piață privind majorările viitoare ale chirilor pot fi integrate în evaluare pe întreaga perioadă de prognoză a fluxurilor de numerar</i> ” intră în contradicție cu dispoziția de la pct. 59.2, care stabilește că „ <i>la determinarea valorii nu se iau în calcul așteptările privind creșterea prețurilor</i> ”. În context, se impune revizuirea și ajustarea formulării de la pct. 59.2, în scopul eliminării contradicției identificate și asigurării concordanței cu restul prevederilor proiectului Ghidului.		Se acceptă. Au fost operate modificări.
5.4	Se propune a completa pct.67 cu următorul text, după cuvintele <i>acordării împrumutului:</i> ” <i>cu estimarea valorii de piață și valorii de înlocuire</i> ”.		Se acceptă. Au fost operate modificări.
5.5	La pct. 70 se propune modificarea sintagmei " <i>Evaluarea masivă sau de portofoliu</i> " în " <i>Evaluarea masivă (de portofoliu)</i> ”;		Se acceptă. Au fost operate modificări.

	5.6	Se propune excluderea din redacția proiectului a mențiunii referitoare la raportul de evaluare de la pct. 78 și, în locul acesteia, cu specificarea că rezultatele procesului de monitorizare masivă a valorilor urmează a fi transmise creditorului prin act de predare–primire;	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 78 este conformă atât cu Legea nr. 989/2002, cât și cu Standardele de evaluare, care impun ca rezultatele oricărui proces de evaluare să fie documentate și prezentate prin raport de evaluare. Eliminarea acestei mențiuni ar crea riscul substituției raportului de evaluare cu un simplu act de predare–primire, ceea ce ar diminua credibilitatea profesională și ar lipsi utilizatorii de transparența și trasabilitatea concluziilor formulate de evaluator. Raportul de evaluare constituie documentul unic recunoscut legal și profesional pentru prezentarea valorilor estimate, indiferent de metoda aplicată (individuală sau masivă). În cazul evaluării masive, raportul are rolul de a explica ipotezele generale și speciale utilizate, precum și limitările rezultate din aplicarea modelelor statistice, asigurând astfel caracterul obiectiv, verificabil și opozabil al concluziilor.
	5.7	La pct. 79 se recomandă introducerea unei mențiuni explicite privind aplicabilitatea metodelor hibride în evaluarea bunurilor imobile nerezidențiale. O asemenea precizare este necesară pentru a asigura un cadru unitar de interpretare și pentru a evita riscul aplicării neuniforme a acestor metode în practică;	Nu se acceptă. Textul de la pct. 79 are caracter general și este aplicabil tuturor tipurilor de bunuri, inclusiv bunurilor imobile nerezidențiale, fără a fi necesară o precizare expresă. Introducerea unei mențiuni restrictive doar pentru

			imobilele nerezidențiale ar putea crea confuzie, sugerând în mod eronat că metodele hibride ar fi excluse pentru imobilele rezidențiale, ceea ce contravine principiului aplicabilității generale a ghidurilor și ar limita flexibilitatea profesională a evaluatorului.
5.8	Se propune modificarea pct. 80, propoziția a doua (ultima), care va avea următoarea redacție „ <i>Creditorul poate utiliza metode statistice de evaluare, evaluări masive, metode hibride sau alte tipuri de abordări exclusiv în scopul monitorizării portofoliilor proprii de garanții</i> ”; Considerând prevederea propusă, băncile vor avea posibilitatea de a efectua reevaluări interne ale portofoliului în scop de monitorizare sau apela la evaluări masive efectuate de evaluatori externi, conform prevederilor din Anexa nr. 2 la Hotărârea nr. 111 din 24.05.2018 cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la tratamentul riscului de credit pentru bănci potrivit abordării standardizate.	Se acceptă. Au fost operate modificări.	
5.9	La pct. 82, având în vedere că bunurile trebuie să fie asigurate inclusiv în etapa executării silite, se propune completarea cu sintagma ” <i>valoarea de înlocuire</i> ” după textul ” <i>valoarea de piață</i> ”;	Se acceptă. Au fost operate modificări.	
5.10	La pct. 88 se propune stabilirea obligativității evaluării terenului, indiferent de clauzele contractului de asigurare, întrucât acesta se semnează ulterior prezentării raportului de evaluare, iar evaluatorul nu poate anticipa prevederile care vor fi incluse în contract. Totodată, pentru a facilita activitatea asigurătorului, ar fi oportun ca în raport să fie prezentate distinct valorile aferente terenului și construcțiilor;	Se acceptă parțial. Punctul 88 a fost exclus, întrucât prevederile referitoare la valoarea asigurată sunt deja reglementate la punctele 87 și 96. Pentru a evita dublarea dispozițiilor și a asigura coerența textului, s-a considerat oportună eliminarea acestuia.	

	5.11	Se propune reformularea pct. 100, care va avea următoarea redacție: <i>"La solicitarea expresă, formulată în scris, de către creditor, determinarea prezenței elementelor constructive se efectuează exclusiv de către un specialist/evaluator care deține studii superioare în domeniul general de studii Arhitectură și construcții, conform Nomenclatorului domeniilor de studii și al specialităților din învățământul superior, aprobat de Guvern. Determinarea gradului de executare a construcției se realizează în conformitate cu prevederile capitolului 7 din CP C.04.06-2013 „Regulamentul privind emiterea avizului tehnic ce atestă gradul de executare a construcției și corespunderea lucrărilor de construcție cu documentația de proiect” aprobat de Ministerul Infrastructurii și Dezvoltării Regionale. În toate celelalte situații, gradul de executare a construcției se stabilește de către un expert tehnic certificat”;</i>	Se acceptă. Au fost operate modificări.
	5.12	La pct. 105, în legătură cu diferența de evaluare indicată (20%), considerăm necesară o clarificare suplimentară privind modalitatea și autoritatea responsabilă de aprecierea acestei diferențe – fie că este vorba de creditori, Consiliul de verificare sau o altă entitate competentă. Totodată, nu este clar dacă acest punct vizează exclusiv verificarea realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare (SEV) sau include și controlul de conformitate efectuat de către bănci. Pentru a preveni interpretările ambigue, se recomandă precizarea explicită a tipului de verificare avut în vedere;	Se acceptă. Punctul 105 a fost exclus.
	5.13	La pct. 107 se propune reformularea prevederii, astfel încât aceasta să confere băncilor dreptul de a adopta decizii interne prin care să refuze acceptarea rapoartelor de evaluare întocmite de anumite companii-evaluatori, atunci când, în baza unor argumente fundamentate, se apreciază existența unor riscuri (semnificative). O asemenea precizare este necesară în special pentru situația lipsei unei relații contractuale directe cu evaluatorii respectivi, pentru a consolida cadrul de gestionare a riscurilor și pentru a asigura un nivel adecvat de prudențialitate;	Nu se acceptă. Prevederea de la pct. 107 vine în completarea mecanismului instituit la pct. 106 și reglementează expres consecințele juridice în situația în care neconformitatea rapoartelor de evaluare a fost deja constatată prin procedurile legale de control profesional (asociațiile profesionale și/sau Agenția Geodezie, Cartografie și Cadastru). Propunerea de a conferi băncilor dreptul de a refuza rapoartele

	5.14	În Anexa nr. 1 a proiectului Ghidului, nu este inclusă secțiunea «Analiza segmentului de piață. Opinia evaluatorului cu privire la factorii de piață cu impact estimat asupra valorii imobilului în zona identificată». În penultima variantă a Ghidului, această cerință figura în pct. 2.1 din Structura-cadru a Raportului. Considerăm că menținerea acestei secțiuni ar contribui la o mai bună consistență și claritate a evaluărilor. Totodată Cerința «Se vor include declarațiile de conformitate, independență și lipsa conflictului de interese» din pct. 1.3 al Anexei nr. 1 a Ghidului este identică cu cea din pct. 4.2 «Declarații obligatorii». În acest context, se recomandă excluderea pct. 4.2 pentru a evita redundanța și a asigura claritatea documentului.”	de evaluare exclusiv în baza deciziilor interne ar depăși cadrul normativ, întrucât ar introduce un mecanism paralel și lipsit de fundament legal, substituind atribuțiile autorităților competente și ale organismelor profesionale abilitate. O asemenea extindere ar crea premise pentru decizii neuniforme sau arbitrare, cu potențial impact anticoncurențial asupra pieței serviciilor de evaluare și cu riscul de a diminua protecția juridică a evaluatorilor. Menținerea textului în forma actuală garantează echilibrul dintre dreptul creditorului de a refuza rapoarte neconforme și necesitatea ca această decizie să se bazeze pe constatări oficiale și obiective, asigurând totodată transparență și protecția independenței profesionale. Se acceptă. Au fost operate modificări.
Iuliana Godonoga, Andrei	6.1	Referitor la pct 43 de a include în raportul de evaluare un comentariu detaliat privind „factorii relevanți pentru estimarea performanței garanției pe durata creditului” (pct.	Se acceptă parțial.

Besprozvanii, Anna Lungu, Constantin Grosu, Oleg Bostan (nr. scr. f/n din 19.09.2025)	43.1–43.4), menționăm că, deși evaluatorul poate furniza informații de piață și poate aprecia valoarea actuală de piață a bunului, estimarea modului în care garanția își va menține valoarea pe toată durata creditului nu ține de competența și responsabilitatea evaluatorului și nu poate fi făcută pe baza informațiilor de care acesta dispune. Mai jos prezentăm argumentele pentru fiecare subpunct: 43.1. Evoluția pieței relevante • Evaluatorul poate analiza situația actuală și trecută a pieței (tranzacții recente, tendințe de preț, nivelul ofertei). • Nu este posibilă prognozarea evoluției viitoare a pieței pe durata creditului, deoarece aceasta depinde de raportul volumului ofertei la volumul cererii, chiar dacă oferta (la momentul evaluării) poate fi extrasă și analizată pe piața deschisă volumul cererii nu poate fi apreciat din care rezultă imposibilitatea prognozei. • Estimarea performanței viitoare ar necesita modele econometrice complexe și asumarea de riscuri speculative, ceea ce contravine principiilor de prudență și obiectivitate impuse evaluatorului de Standardele Internaționale de Evaluare . 43.2. Cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de bun și amplasarea acestuia • Cererea anterioară și curentă pot fi analizate pe baza datelor de piață istorice și recente. • Nu există surse de informații privind cererea, doar opinii generale din diferite articole, podcasturi, youtube (ceea ce nu poate fi folosit în analiza pieței în cadrul unui raport de evaluare). Nici agenții imobiliare și / sau alți participanți pe piața imobiliară nu efectuează sistematizarea cererii. • Estimarea cererii viitoare implică anticiparea comportamentului viitor al investitorilor și consumatorilor, care este influențat de factori exogeni (dobânzi, politici fiscale, evoluția economică generală etc). • Evaluatorul nu poate garanta continuitatea sau stabilitatea cererii în viitor, întrucât aceasta poate fluctua semnificativ independent de caracteristicile actuale ale bunului evaluat, de gestionarea lui, întreținerea, schimbările urbanistice etc. 43.3. Orice cerere potențială sau prognozată pentru utilizări alternative ale bunului, existentă sau anticipabilă la data evaluării • Identificarea unor posibile utilizări alternative evaluatorul o determină în capitolul CMBU	Argumentele invocate privind imposibilitatea prognozei pe termen mediu și lung a performanței garanției au fost considerate întemeiate, întrucât asemenea analize depășesc competența evaluatorului și ar conduce la introducerea unor elemente speculative, contrare principiilor de prudență și obiectivitate reglementate de SEV și de Legea nr. 989/2002. Totodată, s-a menținut necesitatea includerii în raport a unor comentarii și analize factuale referitoare la piața relevantă, la cererea și oferta curentă, precum și la tendințele identificate la data evaluării, acestea încadrându-se în aria profesională a evaluatorului și având caracter documentabil și verificabil. În consecință, textul pct. 43 a fost reformulat astfel încât să fie clar delimitate competențele evaluatorului de atribuțiile creditorilor în procesul de analiză a performanței garanțiilor. Noua redactare prevede că raportul de evaluare trebuie să conțină comentarii și analize utile pentru estimarea de către creditorii a performanței garanției pe durata creditului, evaluatorul având responsabilitatea de a furniza doar informații factuale și analize de piață actuale, fără a realiza prognoze speculative sau anticipări asupra evoluțiilor viitoare incerte.
---	---	---

	• Evaluatorul nu deține informații tehnice suficiente pentru a prognoza schimbări viitoare de destinație sau reglementare urbanistică. • Orice astfel de prognoză ar reprezenta speculație și nu poate fi inclusă într-un raport de evaluare conform principiului prudenței, obiectivității, acurateței și actualității informației relevante din raport conform SEV 104 30.2 43.4. Impactul evenimentelor anticipate la data evaluării asupra evoluției valorii garanției pe termen scurt • Evenimentele viitoare (modificări legislative, fluctuații economice, crize financiare, dezastre naturale etc.) sunt incerte și imposibil de cuantificat în mod obiectiv de către evaluator. • Evaluatorul nu are competențe de analiză a riscurilor macroeconomice sau geopolitice, acestea fiind domeniul instituțiilor financiare și al departamentelor de risc ale băncii. • În lipsa unor date certe și verificabile, orice încercare de a estima efectele viitoare ar conduce la concluzii speculative, nefundamentate și potențial eronate. Conform SEV 104/ 10.2 Informațiile și datele de intrare ar trebui să se bazeze pe informații factice. Totodată SEV 106/ 30 Rapoarte de evaluare, nu prevede ca în componența raportului de evaluare să fie inclusă astfel de informație. E de menționat faptul că în alte țări și conform ghidurilor internaționale de evaluare (IVS, EVS, RICS, USPAP etc.) nu există o cerință explicită ca evaluatorul să estimeze performanța garanției pe durata creditului sau să prezinte informații asemănătoare pct. 43 Prin urmare, apreciem că includerea în raportul de evaluare a unor comentarii privind performanța garanției pe durata creditului, conform pct. 43.1–43.4, nu este fezabilă și nu se încadrează în responsabilitățile și competențele evaluatorului, acestea fiind de competența exclusivă a instituției financiare care gestionează riscul de credit. Propunem ca acest punct să fie reformulat Din Raportul trebuie să includă și un comentariu cu privire la factorii relevanți pentru estimarea performanței garanției pe durata creditului, precum: 43.1. Evoluția pieței relevante; 43.2. Cererea anterioară, curentă și viitoare, după caz, pentru tipul de bun și amplasarea acestuia;	
--	--	--

	43.3. Orice cerere potențială sau prognozată pentru utilizări alternative ale bunului, existentă sau anticipabilă la data evaluării; 43.4. Impactul evenimentelor anticipate la data evaluării asupra evoluției valorii garanției pe termen scurt In Raportul de evaluare ar trebui să includă o analiză a pieței relevante pentru tipul de proprietate evaluată, care să cuprindă: 1. descrierea generală a pieței și a segmentului relevant proprietății evaluate, 2. analiza tranzacțiilor (ofertelor) recente și a nivelului ofertei actuale pentru proprietatea evaluată 3. tendințele observabile ale prețurilor și gradului de vandabilitate la data evaluării 4. poziționarea proprietății evaluate în contextul pieței Această analiza este posibila la data evaluării • obiectivă și verificabilă, bazată pe date reale, recente și documentabile (tranzacții, oferte); • aliniată la competențele profesionale ale evaluatorului, care poate analiza piața, dar nu poate face prognoze pe termen mediu/lung privind performanța garanției; • evită introducerea de informații speculative, care ar afecta caracterul prudent și credibil al raportului de evaluare.	
--	---	--

Director general

Ivan DANII