



Asociația Obștească
"Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști
din Republica Moldova" (SNEP RM)
mun. Chișinău, str. Trandafirilor 33/2 of.18
tel. 069277805
email: sneprm2022@gmail.com
www.sneprm.org

Nr.07 din 15.09.2025

Agenției Geodezie, Cartografie și Cadastru

Ref: Cu privire la proiectul Ghidului în evaluare: Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Societatea Națională a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova vă exprimă recunoștința pentru oportunitatea oferită de a examina și a contribui la definitivarea proiectului Ghidului în evaluare pentru garantarea împrumutului. Reieșind din importanța acestui document în vedere uniformizării practicii de evaluare a obiectelor ce constituie garanții pentru împrumuturi, considerăm important să intervenim cu următoarele:

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.
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.
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.
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.

5. **La pct. 61.5:** Termenul de ”valoare prudențială” 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 creditori, adițional și valoarea de lichidare. Totodată, în procesul de determinare a **valorii de piață** evaluatorul se bazează pe o abordare prudențială. 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.
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.
7. **La pct.100:** În procesul evaluării proprietății imobiliare, evaluatorul trebuie să își fundamenteze concluziile pe documentele oficiale emise de agenții publice 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.

Vă mulțumim pentru examinarea propunerilor membrilor Asociației noastre și rămânem disponibili pentru dialog constructiv în viitor.

Cu respect,

Veaceslav REVEȚCHI

**Administrator
al Asociației Obștești ”Societatea Națională
a Evaluatorilor Profesioniști din Republica Moldova”**