Anexa nr. 2 la HCD nr. 62/2025

Ghid de evaluare a riscurilor SB/FT pentru evaluatorii autorizaţi ANEVAR

Introducere și context legal

Prevenirea spălării banilor şi finanţării terorismului (SB/FT) a devenit o obligaţie esenţială pentru evaluatorii autorizaţi, în conformitate cu **Legea nr. 129/2019**. Aceasta include evaluatori autorizaţi în categoria entităţilor raportoare obligate să aplice măsuri de cunoaștere a clientelei şi o **abordare bazată pe risc** în activitatea lor. ANEVAR, ca organism de autoreglementare, are responsabilitatea de a emite reglementări sectoriale şi de a supraveghea respectarea Legii 129/2019 de către membri. Standardele profesionale ale evaluatorilor autorizaţi (ex. **SEV 100** – Cadrul general) subliniază la rândul lor conformarea cu legislaţia şi etica; de exemplu, înainte de acceptarea oricărei misiuni, evaluatorul trebuie să-şi verifice clientul pentru a evita implicarea în activităţi ilegale sau conflicte de interes, respectând astfel cerinţele legale. În plus, Procedura de monitorizare extinsă a ANEVAR impune evaluatorilor să deţină o evidenţă a lucrărilor de evaluare care să includă **nivelul de risc al clientului**, asociat fiecărei lucrări – evidenţă ce va fi verificată la inspecţiile de calitate.

Deşi studiile recente arată că sectorul evaluărilor are per ansamblu o expunere relativ **scăzută la riscurile SB/FT** şi conform Evaluării Naţionale a Riscurilor sectorul evaluatorilor autorizaţi **a fost încadrat la risc scăzut** (majoritatea clienţilor fiind autohtoni sau din UE, iar evaluările implicând adesea instituţii reglementate precum bănci ori autorităţi publice), acest ghid oferă un cadru practic pentru identificarea, clasificarea şi evaluarea riscurilor specifice domeniului. Scopul este de a ajuta evaluatorii să recunoască din timp situaţiile atipice cu risc potenţial ridicat şi să adopte măsuri de precauţie adecvate, în conformitate cu cerinţele legale şi profesionale. Ghidul poate fi folosit atât în **activitatea curentă de evaluare**, cât şi ca instrument de **autoevaluare a riscului** şi de verificare a calităţii, pentru a asigura alinierea la Standardele de Evaluare a Bunurilor (SEV) şi la obligaţiile impuse prin Legea 129/2019.

Categorii de factori de risc în evaluare

Principiile de bază:

- abordare bazată pe risc
- Proporţionalitate
- documentare şi trasabilitate
- independenţă şi etică

Pentru a realiza o **evaluare a riscurilor SB/FT** corespunzătoare, evaluatorul trebuie să analizeze o serie de factori de risc, grupabili pe mai multe categorii: (1) tipologia şi profilul clientului, (2) tipul şi scopul lucrării de evaluare, (3) indicatori comportamentali sau operaţionali care pot trăda intenţii suspecte şi (4) factorii de risc geografici. În continuare, detaliem fiecare categorie şi elementele de urmărit.

---

1. Tipologia clientului şi profilul beneficiarului

Natura clientului are un impact major în nivelul de risc asociat unei misiuni de evaluare. Evaluatorul trebuie să identifice atât clientul direct, cât şi beneficiarul real (în cazul persoanelor juridice) şi să evalueze aspecte precum:

- **Persoană fizică vs. persoană juridică**: Clienţii **persoane juridice** pot implica structuri de proprietate mai complexe. În special, dacă acţionariatul include **entităţi offshore**, trusturi sau firme paravan, opacitatea ridicată creşte riscul (beneficiarii reali pot fi ascunşi). Prin contrast, o persoană fizică autohtonă cu identitate clară şi tranzacţii transparente prezintă un risc mai redus. Trebuie să se ia în calcul atât ţara de rezidenţă a clientului/beneficiarului real, cât şi ţara unde se află proprietatea evaluată.
- Dacă clienţii (PF/PJ) şi beneficiarii reali figurează pe listele de sancţiuni internaţionale ale UE şi CSONU
- **Rezident vs. nerezident**: Un client **nerezident**, mai ales din jurisdicţii îndepărtate sau insuficient reglementate, necesită precauţii suplimentare. Trebuie verificat inclusiv dacă nu provine din ţări cu risc (vezi factorii geografici). Clienţii rezidenţi şi stabili local pot fi consideraţi mai predictibili, însă nu se exclude verificarea riguroasă a oricărui client.
- **Persoană expusă politic (PEP)**: Statutul de PEP al clientului sau al beneficiarului real impune automat clasificarea ca **risc ridicat**. Experienţa arată că, deşi puţini evaluatori au întâlnit clienţi PEP (doar ~1% din clienţii raportaţi în perioada 2021-2024 au avut acest statut), implicarea chiar şi rară a unor PEP poate însemna expunere la potenţiale lanţuri de corupţie sau deturnare de fonduri. Persoanele expuse politic pot abuza de servicii de

evaluare pentru a ascunde mită sau averi ilicite și se pot folosi de statutul pe care îl au (de exemplu, oferirea de proprietăți imobiliare sau a unui bun de lux ca mită către oficiali). Prin urmare, prezența unei persoane expuse politic în structura clientului trebuie tratată cu maximă vigilență.

- **Structuri corporative complexe sau netransparente**: Dacă clientul este o companie cu acționariat foarte ramificat, cu acțiuni la purtător, înregistrată în jurisdicții opace ori controlată prin interpuși, riscul crește exponențial. Un **client de tip "companie paravan"** (fără activitate reală, folosită doar pentru a deține bunuri) poate indica o încercare de a ascunde identitatea adevăratului proprietar și sursa fondurilor. Evaluatorul trebuie să solicite documente privind acționariatul și să identifice beneficiarul real; refuzul sau imposibilitatea de a obține aceste informații este un **semnal de alarmă** clar.
- **Reputația și istoricul clientului**: Informațiile disponibile despre trecutul clientului sunt relevante. Dacă din surse publice independente reiese că persoana (fizică sau juridică) este implicată în scandaluri financiare, investigată sau condamnată pentru infracțiuni (ex. fraudă, corupție), riscul este considerabil mai mare. Chiar dacă nu există astfel de informații negative, se va ține cont și de **domeniul de activitate** al clientului: clienții a căror afacere se află în sectoare **sensibile la corupție sau crimă organizată** (de exemplu construcții, comerț cu arme sau produse farmaceutice) ori în industrii cunoscute cu risc ridicat de spălare a banilor (agenții imobiliare, schimb valutar/crypto, comerț cu metale prețioase, industria jocurilor de noroc etc.) trebuie tratați cu prudență sporită.
- **Comportament față de procedurile KYC (de cunoaștere a clientelei)**: Atitudinea clientului la momentul identificării și contractării este revelatoare. Un **client cooperant**, care furnizează prompt actele solicitate (CI, acte firmă, documente proprietate etc.) și răspunde transparent la întrebări, prezintă mai puține suspiciuni. În schimb, un client care afișează un **comportament evaziv** – întârzie sau **ezită nejustificat să furnizeze informațiile cerute**, refuză să dezvăluie identitatea beneficiarului real sau dă date contradictorii – ridică imediat un semnal de alarmă. Lipsa de transparență poate însemna că încearcă să ascundă ceva (originea fondurilor, identitatea reală a cumpărătorului/vânzătorului etc.), deci evaluatorul ar trebui să considere acel client cu risc potențial ridicat și să aplice măsuri suplimentare de cunoaștere a clientelei.

Bine de știut: Potrivit datelor centralizate de ANEVAR, majoritatea evaluatorilor autorizați din România au preponderent clienți persoane fizice sau companii locale; 91% dintre firmele respondente la un chestionar sectorial au declarat **doar clienți din România**, restul având în mică măsură și clienți din UE, iar **niciunul** nu a raportat clienți proveniți din jurisdicțiile aflate pe liste negre de risc. Doar 1% dintre clienți implicau structuri juridice *complexe* sau acționari anonimi, conform datelor

raportate. Aceste cifre confirmă că, de regulă, clienții evaluatorilor sunt relativ simpli și transparenți. Totuși, **excepțiile există**, iar evaluatorii trebuie să fie pregătiți să le identifice și să le gestioneze corect, oricât de rare ar fi.

---

2. Tipul și scopul evaluării

Înțelegerea scopului evaluării joacă un rol extrem de important: de ce se solicită evaluarea (garanție bancară, raportare financiară, tranzacție), cine este utilizatorul, precum și contextul tranzacției.

Scopul pentru care se efectuează evaluarea și natura tranzacției/subiectului evaluat pot influența riscul de SB/FT. Anumite tipuri de misiuni implică fluxuri financiare semnificative sau contexte susceptibile de abuz. Principalele scopuri întâlnite și evaluarea sumară a riscurilor aferente sunt:

- **Evaluare pentru vânzare/cumpărare imobil** – tranzacție pe piața liberă: Acest scop poate prezenta risc mai ridicat, întrucât implică transfer de fonduri între părți private. Valoarea estimată de evaluator stă la baza prețului de tranzacționare; dacă prețul este *subevaluat* ori *supravealuat* intenționat față de valoarea de piață reală, tranzacția poate fi folosită pentru spălarea banilor. **Exemplu de risc:** două entități afiliate ar putea încerca să transfere fonduri ilicite printr-o vânzare imobiliară la preț artificial: proprietatea se vinde **sub valoarea de piață** între cumpărător și vânzător, iar diferența până la valoarea reală este plătită „pe sub masă" din bani murdari – în final vânzătorul încasează întregul preț, dar oficial figurează mai puțin. Invers, se pot folosi **supravealuări** pentru a justifica transferul unor sume mai mari (cumpărătorul plătește aparent un preț mare – alimentând fonduri cu proveniență dubioasă către vânzător, care returnează ulterior o parte din bani). Evaluările pentru tranzacții imobiliare trebuie deci analizate atent, mai ales dacă părțile par conectate sau prețul dorit deviază mult de la piață.

- **Evaluare pentru fuziuni, achiziții de companii (M&A)**: Când evaluarea stabilește valoarea unor pachete de acțiuni, afaceri sau active corporate într-o **fuziune sau preluare**, există riscul ca tranzacția să fie folosită pentru a ascunde o mită sau pentru a transfera avere ilicită. De exemplu, un investitor ar putea supraevalua o firmă țintă pentru a scoate bani către proprietarul acesteia sub paravanul *"preț de achiziție"*. Sau invers, poate subevalua o companie publică pentru ca cineva din interior să o cumpere ieftin și să obțină un câștig facil (situație ce poate masca **corupție** – ex. favorizarea unei persoane expuse politic în privatizări). Fuziunile transfrontaliere, cu entități din paradisuri fiscale, au risc și mai mare. Evaluatorul trebuie să fie atent la structura tranzacției: cine sunt acționarii vânzători și cumpărători, dacă există

legături ascunse între ei, sau dacă preluarea nu are logică economică (posibil semn al unui aranjament). Astfel de evaluări complexe cer o **diligenţă sporită**.

- **Evaluare pentru lichidare, insolvenţă sau executare silită**: Scopul este determinarea valorii de lichidare (de obicei în condiţii de distress). Aparent, aceste evaluări servesc interesul creditorilor şi sunt supravegheate de practicieni în insolvenţă sau executori, deci riscul ar putea părea redus. Totuşi, pot exista **manevre de subevaluare intenţionată** a activelor, pentru ca acestea să fie vândute apoi către complici la preţuri mici (fraudându-se creditorii şi *curăţând* practic averea debitorului în favoarea unor terţi). Un evaluator poate fi presat de debitor sau de cumpărători interesaţi să dea valori cât mai mici. Astfel de situaţii reprezintă un risc de **abuz şi spălare a banilor** (fondurile rezultate din prejudicierea creditorilor devin „curate" la noii proprietari). Evaluatorul trebuie să fie foarte obiectiv şi să documenteze temeinic evaluarea, mai ales când constată lipsă de competiţie la vânzare sau interese ascunse.

  Evaluările pentru lichidare, insolvenţă sau executare silită sunt situaţii cu risc AML pentru că:

  - ***Insolvenţa***: există riscul ca debitorul să fi ascuns, supraevaluat sau subevaluat active pentru a transfera averea ori a prejudicia creditorii;
  - ***Lichidarea***: evaluările pot fi folosite pentru justificarea unor tranzacţii de transfer de active către entităţi afiliate sau "paravan";
  - ***Executarea silită:*** ar putea exista un interes de a manipula valoarea bunurilor pentru a favoriza anumite părţi (creditorii, cumpărătorii de bunuri la licitaţie etc.).

- **Evaluare pentru garantarea unui împrumut (garanţii bancare)**: Acestea sunt printre cele mai frecvente lucrări – peste 54% din veniturile evaluatorilor provin din evaluări pentru credite bancare şi raportări financiare combinate. Implicarea unei bănci reduce de obicei riscul, băncile având propriile proceduri de cunoaştere a clientelei şi monitorizare. În lanţul unei finanţări, banca dublează măsurile de prevenire a SB/FT, ceea ce contribuie la diminuarea riscului sectorului de evaluare. Totuşi, pot apărea scheme de fraudă: de pildă, un client poate încerca să obţină un credit mult supradimensionat pe baza unei evaluări umflate a garanţiei (eventual cu complicitatea evaluatorului corupt), apoi să nu ramburseze creditul – transformând astfel împrumutul obţinut (bani curaţi de la bancă) în profit ilicit. Astfel de cazuri sunt grave şi relativ rare, dar evaluatorul ar trebui să fie atent la **cereri neobişnuite**: de exemplu, un client care solicită insistent o valoare mai mare „ca să ia credit maxim" sau oferă un onorariu exagerat pentru a urgenta şi influenţa rezultatul. În general

însă, colaborarea cu instituții financiare oferă un mediu mai controlat – băncile vor verifica oricum evaluarea și nu vor acorda împrumuturi dacă aceasta nu corespunde standardelor lor de risc.

- **Evaluare pentru impozitare sau raportări financiare**: Aceste scopuri, destul de comune, în general prezintă un **risc intrinsec mai scăzut** de spălare a banilor. Evaluările pentru stabilirea valorii impozabile a clădirilor, de exemplu, sunt folosite de obicei doar la calculul impozitelor locale; deși există tentația proprietarilor de a obține valori cât mai **mici** (pentru a plăti impozite mai reduse), acest lucru ține de **evaziune fiscală**, care este într-adevăr un delict ce poate genera bani iliciți. Evaluatorul trebuie să fie vigilent dacă i se cere explicit să *"iasă o valoare mai mică"* – o astfel de solicitare încalcă etica și legea. Însă din perspectiva SB/FT, aceste situații au impact mai limitat (nu se "spală" bani, ci se sustrag de la plată). Evaluările pentru **raportare financiară** (în scop contabil, IFRS, raportări de grup etc.) sunt și ele în general formalități tehnice cu risc redus de ML/FT – nu implică tranzacționare de bunuri sau fluxuri de numerar, ci doar reflectarea valorii în situații financiare. Desigur, dacă o companie ar vrea să **fraudeze investitori** sau creditori, ar putea supraevalua active în bilanț, dar acest aspect ține mai mult de fraudă contabilă decât de spălare de bani clasică. Per total, scopurile **non-tranzacționale** (raportare financiară, înregistrarea în contabilitate, evaluări pentru instanțe judecătorești, evaluări pentru asigurări) sunt considerate cu **vulnerabilitate scăzută** la SB/FT.

Bine de știut: Potrivit evaluării sectoriale ANEVAR, serviciile de evaluare **nu reprezintă ele însele tranzacții de bunuri sau bani**, ci estimări de valoare ulterior folosite la tranzacții; prin urmare, riscul direct e mai mic, iar în multe cazuri partenerul principal al evaluatorului este o instituție a statului sau o bancă (care are deja mecanisme de prevenire a SB/FT). Astfel, un volum important din activitatea evaluatorilor (evaluări pentru garantarea creditelor bancare, raportări financiare, evaluări pentru impozitare sau pentru instanțe) se desfășoară într-un cadru relativ controlat și transparent, ceea ce explică de ce **nu au fost raportate tranzacții suspecte** de către evaluatori în perioada 2021-2024. Totuși, evaluările legate de **tranzacții comerciale** efective (vânzări, achiziții, fuziuni) rămân cele în care **vigilența** profesionistului este esențială, deoarece acolo există potențialul ca rapoartele să fie instrumentalizate de clienți rău-intenționați.

---

3. Indicatori de risc și semnale de alarmă

Dincolo de profilul clientului și al tranzacției, evaluatorul trebuie să fie atent la **anumite indicii comportamentale sau circumstanțiale** care pot semnala un risc

mai mare de SB/FT. Aceşti **indicatori de risc** acţionează ca semnale de alarmă în desfăşurarea efectivă a unei misiuni de evaluare. Iată câţiva dintre cei mai importanţi:

- **Lipsa transparenţei sau refuzul de a furniza informaţii** – aşa cum am menţionat, un client care evită să ofere detalii despre identitatea sa completă, despre beneficiarul real al companiei sau despre scopul final al evaluării ridică suspiciuni. De asemenea, dacă o companie client refuză să îşi prezinte structura acţionariatului sau furnizează documente ambigue (ex. un **împuternicit** care acţionează în numele altcuiva fără a divulga pentru cine), evaluatorul trebuie să insiste şi eventual să clasifice acel client cu risc **ridicat**. **Legea 129/2019** obligă la identificarea beneficiarului real; dacă acesta nu poate fi identificat, evaluatorul nu ar trebui să continue relaţia de afaceri.

- **Comportament evaziv sau presiuni nejustificate** – orice tentativă a clientului de a **grăbi excesiv procesul** sau de a evita etapele normale (ex: "nu avem timp de verificările acestea, am nevoie de raport mâine dimineaţă, nu contează actele") este un semnal de alarmă. Infractorii încearcă adesea să creeze **urgenţe artificiale** pentru a evita verificările detaliate. Presiunea pentru livrare urgentă, combinată eventual cu oferta unui onorariu peste piaţă, insistenţa pe o valoare "favorabilă" poate indica intenţia de a mitui evaluatorul sau de a-l determina să "închidă ochii" la ceva. Evaluatorul ar trebui în astfel de cazuri să aplice măsuri suplimentare de cunoaştere a clientelei (mai strict procedurile) şi să documenteze fiecare pas.

- **Frecvenţa neobişnuită a solicitărilor** – dacă acelaşi client (sau grup de clienţi afiliaţi) solicită **multe evaluări într-un interval scurt** de timp, fără o justificare clară de business, trebuie cercetată motivaţia. De exemplu, un client persoană fizică care cere evaluări repetate pentru diverse proprietăţi, pe care nu pare să le şi tranzacţioneze ulterior, ar putea încerca să creeze un **circuit scriptic** pentru fonduri (folosind rapoarte de evaluare multiple ca parte a stratagemelor de spălare – cum ar fi obţinerea de împrumuturi succesive garantate cu bunuri supraevaluate sau justificarea prin rapoarte a unor fluxuri de bani între conturi). Similar, dacă o proprietate este evaluată de mai multe ori într-un an la cererea aceluiaşi client, fără motiv întemeiat (ex. nu a fost vândută, nu s-au făcut investiţii), acest lucru iese din tiparul normal şi impune întrebări. **Fragmentarea neobişnuită** a evaluărilor sau solicitarea lor *"pe bucăţi"* poate fi şi ea un indicator (ex: clientul vrea evaluări separate pe loturi mici dintr-un teren mare, pentru a evita atenţia).

- **Documentaţie insuficientă sau aparent falsificată** – orice neconcordanţă în actele puse la dispoziţie de client trebuie tratată cu seriozitate. Spre exemplu, dacă actele de proprietate ale imobilului sunt vechi, neînscrise la zi sau lipsesc pagini, există riscul ca situaţia juridică să fie precară sau ca imobilul să fie

folosit într-o schemă ilegală (ex. *titluri fabricate*). La fel, în situația în care clientul prezintă copii suspecte ale documentelor de identitate sau ale documentelor firmei (sau evită complet să le prezinte și oferă doar informații sumare), evaluatorul ar trebui să ceară clarificări sau documente alternative. **Verificarea veridicității** documentelor (ex. consultarea registrelor oficiale – cadastru, registrul comerțului – pentru confirmare) este o măsură rezonabilă în cazul oricărei suspiciuni. Un alt exemplu: absența documentelor privind proveniența fondurilor pentru achiziție (deși evaluatorul nu are întotdeauna acces la asemenea informații, uneori clientul divulgă că va plăti "cash" integral – dacă suma e mare și sursa banilor nu e clară, e un semnal de alarmă major).

- **Tranzacții repetitive cu aceleași active**
- **Beneficiari reali ascunși sau greu de identificat (offshore, interpuși)**
- **Diferențe mari între valoarea de piață și valoarea tranzacționată, fără justificare economică**
- **Situații atipice identificate pe parcursul evaluării** – aici intră orice altceva care nu pare " în regulă" în derularea unei misiuni, chiar dacă inițial nu era evident. De pildă, dacă la vizionarea proprietății evaluatorul constată **indicii de activități ilegale** (ex. proprietatea este un depozit unde se observă mărfuri posibil de contrabandă) sau clientul face comentarii indiscrete ("sper să iasă valoarea mare ca să obțin și eu niște bani în plus"), acestea sunt semnale să trateze cazul cu precauție. Un alt exemplu: evaluatorul observă în istoricul de carte funciară că respectiva proprietate a fost cumpărată cu doar câteva luni în urmă și acum se revinde – o **revânzare rapidă** poate indica fie o fluctuație de piață, fie o manevră suspectă pentru a spăla bani. Situațiile neobișnuite trebuie documentate și, dacă nu se pot clarifica rezonabil, pot conduce la **raportarea tranzacției ca fiind suspectă** către autorități.

În practica internațională și conform ghidurilor ONPCSB, au fost identificați câțiva **indicatori de suspiciune**, cum ar fi: proprietăți oferite ca mită către oficiali, investiții imobiliare finanțate inexplicabil (fără venit legal al cumpărătorului), utilizarea de *societăți fantomă* pentru achiziția de bunuri, contractarea de **credite ipotecare multiple sau neobișnuit de mari** cu proprietăți drept garanție (pentru integrarea de fonduri ilicite), *ipotecarea repetată* a aceluiași bun sau **achiziții și revânzări rapide succesive** (menite să creeze aparența unui lanț de tranzacții legitime). Evaluatorii ar trebui să fie conștienți de aceste tipologii – chiar dacă rolul lor este doar de a evalua, nu de a investiga, recunoașterea acestor semne le poate indica când o situație iese din normal și necesită investigații suplimentare sau **raportare**.

4. Surse de risc geografice

Risc geo-jurisdicţional: Ţara de origine a clientului (sau jurisdicţia de înregistrare a firmei client) şi amplasarea bunului evaluat pot amplifica riscul. În general, legislaţia clasifică următoarele situaţii ca fiind **cu risc ridicat**:

- **Jurisdicţii aflate pe liste negre/grad ridicat de risc**: Ţări sancţionate internaţional (de ex. Coreea de Nord, Iran) sau state incluse pe lista neagră a FATF/GAFI ori pe lista Uniunii Europene a ţărilor terţe cu deficienţe strategice în AML. Orice client (persoană sau companie) legat de o asemenea jurisdicţie va fi tratat automat cu risc sporit şi necesită **măsuri de precauţie extinse**. De exemplu, un investitor dintr-un paradis fiscal notoriu sau o firmă înregistrată într-un off-shore cu renume în privinţa spălării de bani va trebui verificat cu atenţie (inclusiv sursa fondurilor). În practică, evaluatorii autorizaţi din România au foarte puţini clienţi din ţări exotice – evaluarea sectorială arată că sub 5% dintre firmele respondente au avut clienţi extra-UE, şi niciunul din zone de risc înalt – dar asta nu exclude posibilitatea apariţiei unor astfel de clienţi în viitor.

- **Ţări din afara SEE/UE**: Chiar dacă nu sunt pe lista neagră oficială, ţările din afara Spaţiului Economic European pot prezenta riscuri variabile. Ţările cu sisteme financiare opace, cu corupţie ridicată sau cu crimă organizată puternică (de ex. unele state din fosta URSS, Africa, Asia) pot fi considerate *jurisdicţii de risc mediu sau sporit*. De asemenea, ţări cunoscute ca paradisuri fiscale (Panama, Cayman, Seychelles, Insulele Virgine Britanice etc.), chiar dacă nu sunt sancţionate, ridică un semn de întrebare prin **lipsa de transparenţă** – companiile înregistrate acolo fac dificilă identificarea beneficiarilor reali.

- **Zone de conflict sau supuse sancţiunilor regionale**: În contextul geopolitic actual, există entităţi şi persoane sancţionate (de exemplu, anumiţi cetăţeni sau companii din Rusia, Belarus etc.). Dacă un client sau proprietarul bunului evaluat este listat pe sancţiuni internaţionale, evaluatorul nu are voie să desfăşoare activităţi care să îi faciliteze tranzacţiile – ar încălca regimurile de sancţiuni. Prin urmare, verificarea numelui clientului în bazele de date de sancţiuni globale este necesară.

- **Amplasarea bunului**: În mod obişnuit, amplasarea geografică a proprietăţii evaluate contează mai puţin la AML decât jurisdicţia clientului, dar poate fi relevantă în unele cazuri. De exemplu, evaluarea unei proprietăţi într-o ţară străină (sau deţinută în străinătate de clientul local) ridică problema dacă evaluatorul poate înţelege contextul juridic şi de piaţă al acelei ţări; totodată, dacă ţara respectivă e cu risc (ex. evaluator român chemat să evalueze un hotel

în Siria sau Iran), acesta s-ar afla într-o situație complicată. În general, evaluatorii români evaluează active din România; dacă totuși apar solicitări pentru bunuri în zone îndepărtate, trebuie analizat de ce nu a apelat clientul la un evaluator local și dacă nu cumva se încearcă evitarea unor controale de acolo.

Bine de știut: Conform obligațiilor legale, evaluatorii **trebuie să verifice dacă clientul sau beneficiarul real este o persoană expusă public (PEP)** ori dacă provine dintr-o țară cu risc – și să țină cont de asta în evaluarea riscului. Evaluarea sectorială realizată în 2025 de ANEVAR arată că doar ~33% dintre firmele de evaluare chestionate aplică deja verificări suplimentare pentru clienții PEP și doar ~28% pentru clienții din jurisdicții cu risc ridicat. Aceste procente trebuie îmbunătățite – toți evaluatorii ar trebui să integreze astfel de verificări în procedurile standard. Un instrument util este consultarea periodică a listelor publice de sancțiuni și a bazelor de date cu PEP (multe platforme online permit căutarea entităților supuse sancțiunilor sau expunerii politice). De asemenea, Oficiul (ONPCSB) publică liste și ghiduri utile pe site-ul său, ce pot fi consultate pentru a rămâne la curent cu actualizările.

Clasificarea riscurilor pe niveluri (scăzut, mediu, ridicat)

După identificarea factorilor relevanți, evaluatorul trebuie să **încadreze riscul asociat clientului și misiunii de evaluare într-o categorie**: *scăzut (redus)*, *standard/mediu* sau *ridicat*. Această clasificare rezultă din evaluarea globală a tuturor factorilor de risc identificați. Conform instrucțiunilor emise de ANEVAR în aplicarea Legii 129/2019, fiecare evaluator autorizat este obligat să își realizeze atât **evaluarea riscurilor la nivel general de firmă**, cât și la nivelul fiecărui client, finalizând prin atribuirea unui **grad de risc SB/FT** fiecărui client. Fiecărei categorii de risc îi vor corespunde măsuri diferite de precauție (vezi secțiunea următoare).

În tabelul de mai jos sunt prezentate, în mod orientativ, criterii și exemple pentru profilurile de risc scăzut, mediu și ridicat în activitatea de evaluare:

Nivel de risc	*Profil și criterii orientative*
Scăzut (redus)	*Client cunoscut*, local (rezident UE), cu structură de proprietate **simplă și transparentă** (ex. persoană fizică sau companie mică cu acționari nominali clari); *fără legături* cu PEP sau jurisdicții riscante; scopul evaluării este uzual și neproblematic (ex. evaluare pentru credit ipotecar standard, cu bancă implicată sau evaluare pentru impozitare obișnuită); **toate documentele sunt în regulă**, clientul cooperează deplin la procedurile KYC. Nu există indicii de comportament suspect. Pe baza acestor factori, se estimează o expunere minimă la risc de SB/FT.
Mediu (standard)	Profil intermediar în care există *anumite elemente de risc, dar și factori favorizanți*. Exemple: client **persoană juridică nouă** pe piață, dar cu acționariat cunoscut; ori client nerezident dintr-o țară cu risc mediu (nu pe lista neagră, dar nici total lipsită de riscuri); *sau* client persoană fizică cu venituri mari, însă cu justificări plauzibile. Scopul evaluării poate implica o tranzacție financiară, dar într-un context parțial supravegheat (ex. evaluare pentru o vânzare imobiliară unde tranzacția finală va fi înregistrată la notar și finanțată de bancă); există **documentație completă**, însă poate că a fost nevoie de clarificări (ex. s-a identificat beneficiarul real al unei firme prin verificări suplimentare). Clientul a prezentat un comportament general cooperant, deși au existat mici ezitări sau neînțelegeri remediate. Per total, nu sunt factori de alarmă majori, dar există suficiente elemente care cer aplicarea măsurilor standard de precauție.
Ridicat (crescut)	Profil ce întrunește unul sau mai mulți factori de risc majori. Situații tipice: client cu *statut PEP* **sau** cu acționariat opac/offshore; client nerezident dintr-o **jurisdicție cu risc ridicat** (ex. țară sancționată sau paradis fiscal notoriu); client **interpus** (acționează în numele altei persoane neidentificate clar). De asemenea, dacă *comportamentul clientului este evaziv* (refuză furnizarea unor informații) **sau** dacă pune presiune nejustificată (urgentare fără motiv), cazul va fi considerat risc ridicat. În profilul de risc ridicat intră și situațiile în care **multiple indicii moderate se cumulează** – de exemplu, client persoană juridică cu asociat minoritar într-o țară

exotică **și** solicită o evaluare pentru o tranzacție complexă, **și** manifestă o ușoară reticență în procesul KYC. Orice element singular sever (ex. client pe lista sancțiunilor ONU) plasează automat cazul la risc crescut. Pentru acest nivel, legea impune măsuri intensificate de cunoaștere a clientelei (due diligence extins).

Notă: Clasificarea de mai sus este orientativă și trebuie adaptată fiecărei situații concrete. Evaluatorul trebuie să **documenteze** raționamentul pentru încadrarea într-un anumit nivel de risc. De exemplu, dacă decide că un client cu anumite aspecte potențial îngrijorătoare este totuși risc mediu (nu ridicat), ar trebui să consemneze motivul (ex: "client nerezident în jurisdicție X, însă aceasta se află pe lista albă a Comisiei Europene, cu reglementare echivalentă, iar clientul a oferit toate detaliile cerute, fără alte indicii suspecte"). Această documentare ajută atât la eventuale controale, cât și la re-evaluări ulterioare ale riscului, dacă intervin schimbări.

Măsuri de atenuare a riscurilor în funcție de nivel

În aplicarea principiului *"cunoaște-ți clientul"* (Know Your Customer – KYC), Legea 129/2019 prevede trei niveluri de măsuri de precauție: **standard**, **simplificate** și **suplimentare (intensificate)**. Nivelul de măsuri pe care evaluatorul trebuie să le aplice depinde direct de categoria de risc identificată. În practică, aceasta înseamnă:

- **Pentru risc scăzut**: se pot aplica **măsuri standard sau chiar simplificate** de due diligence, în limitele permise de lege. Măsurile *standard* includ verificarea identității clientului și beneficiarului real înainte de stabilirea relației de afaceri, pe baza documentelor legale (CI, pașaport, documente de înregistrare firmă, verificarea existenței în registre oficiale etc.). *Măsurile simplificate* pot fi aplicate atunci când, după evaluarea factorilor, clientul este considerat cu risc scăzut **și** nu există elemente care să impună altceva (de exemplu, client rezident într-o țară UE cu regim echivalent și reputație bună, tranzacție mică). Măsuri simplificate ar putea fi: colectarea unui volum mai redus de informații (strictul necesar), **monitorizare redusă** pe parcurs (actualizarea datelor la intervale mai mari) și posibilitatea de a nu aprofunda atâta timp cât nu apar semne suspecte. Atenție – *simplificat* nu înseamnă ignorarea procedurilor, ci doar ajustarea lor. De pildă, dacă legea permite, se poate accepta verificarea identității printr-o singură sursă de încredere în loc de două, sau se poate renunța la cerința de a obține anumite declarații ale clientului, **dacă** există deja suficiente garanții. Orice aplicare de măsuri simplificate însă trebuie să fie **justificată** și documentată (ex.: "Am aplicat măsuri simplificate deoarece

clientul este o instituție publică din România – entitate cu risc intrinsec scăzut, conform art. 13 din Lege...”). În caz de risc scăzut, **monitorizarea** ulterioară a relației poate fi făcută la nivel minim (ex. revizuirea datelor clientului o dată la câțiva ani, dacă nu intervin schimbări).

- **Pentru risc mediu (standard)**: se aplică **toate măsurile standard de cunoaștere a clientelei**, conform legii. Acestea includ: **identificarea și verificarea identității** clientului și a beneficiarului real *înainte* de încheierea contractului de evaluare, folosind documente oficiale și surse credibile; **verificarea existenței în listele de sancțiuni și PEP** (parte a procedurilor bazate pe risc – în special dacă apar indicii că ar putea fi cazul); obținerea de informații privind **scopul și natura relației de afaceri** (de ce se face evaluarea, ce urmează să facă clientul cu raportul – ex. “pentru dosar bancă X” sau “pentru vânzare către Y” etc. – aceste informații trebuie consemnate); și **monitorizarea pe parcursul relației** (dacă este o relație continuă cu clientul – de exemplu, client corporate care furnizează în mod constant lucrări – evaluatorul trebuie să fie atent la tranzacțiile neobișnuite ale acestuia și să mențină actualizate datele clientului). În practică, pentru un client obișnuit, măsurile standard se traduc astfel: solicitarea și copierea actului de identitate (sau a actelor firmei + acte de identitate ale reprezentantului și documente despre beneficiarul real, cum ar fi listă acționari); verificarea acestor date (inclusiv consultarea, de exemplu, a portalului Ministerului Justiției pentru PEP români, sau a unor baze open-source pentru străini); arhivarea informațiilor în dosarul de evaluare; și păstrarea lor timp de cel puțin 5 ani după încheierea relației, conform legii. De asemenea, aplicarea măsurilor standard înseamnă că, dacă pe parcurs intervin schimbări importante (clientul își schimbă acționariatul, devine PEP, etc.), evaluatorul ar trebui să actualizeze evaluarea de risc și datele KYC.

- **Pentru risc ridicat**: se impune aplicarea de **măsuri suplimentare/extinse de due diligence** (Enhanced Due Diligence – EDD). Legea cere expres măsuri suplimentare în anumite cazuri, precum: clienți PEP (unde este obligatorie aprobarea din partea conducerii firmei evaluatorului pentru a iniția sau continua relația de afaceri cu un PEP, plus măsuri de monitorizare sporită) și clienți din țări cu risc ridicat (unde trebuie obținute informații suplimentare despre motivul prezenței în relația de afaceri, sursa fondurilor implicate etc.). Pentru un client încadrat la risc crescut, evaluatorul ar trebui cel puțin să: **obțină informații despre sursa fondurilor și a averii clientului** (de exemplu, poate cere o declarație sau documente care să ateste din ce activitate provine capitalul pentru tranzacția evaluată – dacă clientul refuză sau oferă explicații nesatisfăcătoare, este o problemă); să **implice un nivel superior de decizie** – de exemplu, dacă evaluatorul face parte dintr-o companie de evaluare, dosarul acelui client poate fi revizuit de un responsabil cu

conformitatea sau de un manager înainte de finalizarea raportului; să planifice **monitorizare suplimentară** – adică, dacă va continua colaborarea cu acel client, să verifice mai des și mai strict orice tranzacție nouă sau schimbare. Un alt pas este **verificarea aprofundată a identității**: de pildă, utilizarea unor servicii externe de screening (sunt disponibile platforme AML care pot verifica baze de date internaționale pentru eventuale semnalmente negative despre persoana sau firma respectivă). De fapt, studiile arată că în prezent sub o treime din evaluatori folosesc verificări suplimentare pentru PEP/jurisdicții de risc, semn că există loc de îmbunătățire în acest proces – adoptarea unor soluții de **inteligență artificială pentru verificarea documentelor de identitate** sau consultarea automată a listelor de sancțiuni sunt măsuri moderne care pot crește eficiența identificării riscurilor. Dacă un client este foarte riscant și nu se pot atenua riscurile la un nivel acceptabil, evaluatorul are dreptul (și obligația morală) de a **refuza preluarea lucrării**. De asemenea, în cazul în care există **suspiciuni ferme de spălare de bani sau finanțare a terorismului**, evaluatorul trebuie să întrerupă orice activitate care ar putea alerta clientul și să întocmească un **Raport de tranzacție suspectă (RTS)** către Oficiul Național de Combatere a Spălării Banilor. Acest raport se face imediat și **înainte** de efectuarea tranzacției respective (dacă evaluatorul află înainte) sau cât mai curând posibil (dacă suspiciunea apare ulterior). Menționăm că, până acum, evaluatorii raportează extrem de rar astfel de situații – în ultimii ani nu s-au înregistrat rapoarte RTS provenind de la evaluatori, ceea ce poate indica fie lipsa întâlnirii unor cazuri suspecte, fie o nevoie de conștientizare mai mare. Ghidul de față își propune să contribuie tocmai la conștientizarea acestor obligații.

Tabel de sinteză a măsurilor (exemple):

- *Risc scăzut*: verificări de bază (identificare și înregistrare date client), fără investigații suplimentare; monitorizare minimă post-evaluare. **Exemplu**: client local, fără statut de PEP, valoare mică – se obțin copii CI/CUI, se verifică în Registrul Comerțului și că nu e pe lista sancțiuni, apoi se arhivează.

- *Risc mediu (standard)*: aplicare completă KYC standard (identificare, beneficiari, scop, sancțiuni/PEP check, documente justificative); monitorizare periodică (revizuire anuală a informațiilor sau la fiecare nou contract). **Exemplu**: client firmă medie din UE – se colectează actele, se identifică acționarii, se notează scopul (ex. "pentru garantare credit la Banca X"), se verifică administratorul pentru PEP, totul ok; pe viitor, dacă revine, i se cer date actualizate la nevoie (71% din firme actualizează datele la fiecare nouă relație contractuală, conform sondajului inițiat de ANEVAR pentru evaluarea sectorială).

- *Risc ridicat*: măsuri extinse (verificări suplimentare de identitate și reputație, obținere date despre sursa fondurilor, aprobarea conducerii firmei de evaluare înainte de contractare, monitorizare sporită). **Exemplu**: client PEP nerezident – se obțin informații despre cum a obținut fondurile pentru achiziție, se cere aprobarea din partea administratorului societății de evaluare înainte de a semna contractul, se verifică în multiple surse reputația clientului, se decide continuarea evaluării doar dacă totul pare conform și legal; după predarea raportului, se ține evidența separată a acestei lucrări și se urmărește dacă tranzacția finală ridică suspiciuni (caz în care se poate raporta).

Pentru toate verificările efectuate, necesare încadrării clientului în gradul de risc aferent, se vor păstra dovezile verificărilor întreprinse (capturi de ecran, acolo unde nu există softuri sau sisteme informatice).

Utilizarea ghidului în practică: calitatea serviciului și autoevaluarea riscului

Prezentul ghid nu este doar o expunere teoretică, ci se vrea un **instrument practic de lucru** pentru evaluatorii autorizați. Iată cum se poate integra în activitatea de zi cu zi și în mecanismele de asigurare a calității:

- **Procedurile interne ale firmei de evaluare**: Legea 129/2019 cere fiecărei entități raportoare să își elaboreze propriile Norme interne și mecanisme de control pentru prevenirea SB/FT. Acest ghid poate servi ca bază în redactarea procedurilor interne: el acoperă toți pașii esențiali – de la identificarea clientului, evaluarea riscurilor, până la măsurile de monitorizare. De exemplu, o procedură internă poate prelua din ghid listele de factori de risc (client, tranzacție, geografie) drept criterii de evaluare și tabelele de clasificare a riscului drept matrice de decizie. În plus, recomandările de măsuri pe niveluri de risc pot fi incluse ca **politici concrete** (ex.: "Pentru clienții cu risc ridicat, firma noastră va solicita întotdeauna aprobarea administratorului și va verifica sursa fondurilor printr-o declarație pe proprie răspundere a clientului" – asemenea prevederi pot fi extrase din secțiunile de mai sus). Asigurându-se că are **norme scrise** care acoperă aceste aspecte, evaluatorul (sau societatea de evaluare) demonstrează conformarea la cerințele legii. În caz contrar, lipsa unei proceduri AML interne este considerată o neconformitate – de altfel, controalele ANEVAR au constatat astfel de deficiențe la unii membri și au formulat recomandări să își elaboreze de urgență procedurile interne privind Legea 129/2019.

- **Monitorizarea extinsă și verificarea calității activității de evaluare**: ANEVAR, prin Departamentul de Verificare și Monitorizare, inspectează periodic activitatea evaluatorilor și verifică inclusiv modul de îndeplinire a

obligaţiilor care decurg din Legea 129/2019. Astfel, în nota de inspecţie există capitole dedicate controlului privind existenţa procedurilor AML şi efectuarea verificărilor de client. De exemplu, inspectorii verifică dacă înainte de semnarea contractului evaluatorul a realizat o verificare (due diligence) a clientului şi dacă sunt îndeplinite cerinţele conform Legii 129/2019. De asemenea, se verifică dacă evaluatorul ţine evidenţa riscurilor pe fiecare contract/raport. Utilizând acest ghid ca reper, evaluatorul se poate **pregăti pentru inspecţii**: dacă urmează paşii recomandaţi aici – va avea documentaţie pentru fiecare client (copii ale actelor, notiţe de verificare PEP/sancţiuni), va putea arăta clasificarea de risc acordată şi eventualele măsuri suplimentare aplicate. Un *sfat* practic: menţineţi un **Registru al clienţilor şi lucrărilor cu nivelurile de risc**. Poate fi un simplu tabel (Excel) în care se înregistrează: nume client, nr. contract, scop evaluare, risc client (redus/mediu/ridicat), cine a realizat evaluarea, cine a revizuit raportul etc. – acest format este chiar cerut de ANEVAR în procesul de monitorizare extinsă a activităţii. Un astfel de registru facilitează atât managementul intern al riscurilor, cât şi prezentarea către inspectori.

- **Autoverificare şi îmbunătăţire continuă**: Ghidul poate fi folosit de evaluator şi ca listă de control personală înainte de a accepta şi finaliza o lucrare. De exemplu, înainte de a preda un raport către un client nou, evaluatorul îşi poate parcurge mental (sau pe hârtie) punctele-cheie: Am identificat şi verificat clientul? Am notat beneficiarul real dacă e firmă? L-am căutat pe liste de sancţiuni/PEP? În funcţie de răspunsuri, bifează nivelul de risc şi se asigură că a luat măsurile necesare acelui nivel. Dacă ceva lipseşte, ghidul indică ce ar trebui completat. Această **auto-evaluare a riscului** permanentă ajută la formarea unei deprinderi şi, în final, la reducerea şanselor de a scăpa din vedere un indiciu important. Totodată, ghidul poate servi ca material de **instruire** pentru personalul din firmele de evaluare – se poate realiza pe baza lui un training intern, dat fiind că legea obligă şi la **instruirea periodică a angajaţilor** în domeniul prevenirii SB/FT. Familiarizând toţi evaluatorii cu tipologiile de risc şi măsurile de prevenire, asociaţia profesională contribuie la un mediu mai sigur şi la protejarea reputaţiei profesiei.

- **Corelare cu cerinţele SEV 100 şi standardele de evaluare**: Standardele de evaluare ANEVAR (SEV) fac parte din cadrul de exercitare a profesiei şi sunt obligatorii. Deşi ele nu tratează explicit în detaliu procedurile AML (acestea ţin de legislaţie dedicată), există principii în SEV 100 şi ghidurile de evaluare conexe care se referă la **independenţa, obiectivitatea şi conformitatea cu standardele şi reglementările legale**. SEV 100 – Cadrul general prevede că, dacă există cerinţe legale sau de reglementare aplicabile scopului şi jurisdicţiei evaluării, acestea *au prioritate* şi evaluatorul trebuie să le respecte şi să le menţioneze în raport. Aşadar, respectarea Legii 129/2019 este, implicit, o

cerință de conformitate cu standardele. Mai mult, Codul etic al profesiei obligă evaluatorii la integritate și la **evitarea oricărei implicări conștiente în activități ilegale** – nerespectarea obligațiilor de prevenire a spălării banilor ar putea constitui o încălcare a eticii. Prin urmare, aplicând prezentul ghid, evaluatorul acționează atât **legal**, cât și **conform standardelor profesionale**. În raportul de evaluare, la secțiunea de conformitate, se poate menționa că *"evaluarea a fost efectuată în conformitate cu standardele SEV și cu legislația aplicabilă (inclusiv Legea 129/2019 privind prevenirea și combaterea spălării banilor)"*, subliniind astfel angajamentul față de aceste cerințe.

Exemple de tipologii și studii de caz

În această secțiune, prezentăm câteva exemple sintetice inspirate din tipologiile observate la nivel național și internațional, care ilustrează moduri în care serviciile de evaluare pot fi folosite abuziv în scheme de spălare a banilor sau alte infracțiuni financiare. Scopul este de a ajuta evaluatorii să recunoască scenariile similare, dacă acestea apar în practică:

- **Tipologia 1 – PEP și tranzacții subevaluate pentru mită:** O persoană expusă politic (de exemplu, un ales local) dorește să dobândească un teren valoros fără a plăti prețul pieței. Prin urmare, a făcut aranjamente cu un **intermediar,** un fost subaltern de-al său care a înființat o firmă (SRL) și a cumpărat de la diverși proprietari un lot de teren extravilan. Ulterior, acea firmă SRL a vândut terenul către soția politicianului la un preț **mult sub valoarea de piață** – circa 10.000 EUR, în loc de ~50.000 EUR cât valora terenul. Evaluarea folosită la tranzacție a fost, probabil, una care să justifice prețul mic. La scurt timp, soția alesului local, împreună cu politicianul însuși, a revândut terenul la un preț mult mai mare către un dezvoltator. Prin acest mecanism, politicianul a obținut practic o proprietate cu o valoare mare la un preț redus (profitând de diminuarea intenționată a valorii în tranzacția intermediară) și apoi a monetizat câștigul, diferența de 40.000 EUR reprezentând un avantaj necuvenit (mită mascată sau folos necuvenit). Acest exemplu arată cum **subevaluarea proprietăților** poate fi un instrument de corupție și spălare a banilor. **Lecție pentru evaluatori:** dacă sunteți solicitați să evaluați un bun pentru o tranzacție între părți aparent independente, dar observați legături ascunse (ex. rudenie, asociere) și un preț mult sub piață, există riscul ca raportul dvs. să fie folosit pentru a legitima o astfel de schemă. Investigați mai mult și, dacă suspiciunile se confirmă, refuzați lucrarea și transmiteți un raport de tranzacție suspectă către autorități.

- **Tipologia 2 – Investitor străin, companie paravan și supravealuare:** Un cetățean dintr-o țară cu risc (să zicem, X) creează o **companie off-shore** într-

o jurisdicţie opacă (paradis fiscal). Prin acea companie, se interesează să cumpere mai multe proprietăţi imobiliare în România. Apare la un evaluator local cu o cerere de evaluare pentru o clădire de birouri, lăsând să se înţeleagă că e dispus să **ofere mai mult decât preţul de piaţă** pentru a "încheia repede tranzacţia". Practic, dacă imobilul valorează 2 milioane, el e dispus să plătească 3 milioane, cash, prin off-shore-ul său. Scopul posibil: transferarea a 1 milion de euro (bani negri) către vânzătorul complice, sub aparenţa unei plăţi în plus. Evaluatorul ar putea fi presat să estimeze **o valoare mai mare** sau cel puţin să nu descurajeze vânzătorul de la acceptarea ofertei. O astfel de situaţie este tipică pentru *spălarea banilor prin supraevaluare*: cumpărătorul plăteşte mult peste valoare, vânzătorul primeşte surplusul de bani "murdari" şi eventual îi returnează în altă formă cumpărătorului sau îi ţine ca mită. **Rolul evaluatorului:** Să evalueze corect, fără să se lase influenţat. Dacă surprinde discuţii despre valori mult peste piaţă sau i se solicită direct sa estimeze "o valoarea mai mare, pentru că nu este o problemă", ar trebui să raporteze ca tranzacţie suspectă. De asemenea, prezenţa unei **firme off-shore** în postura de cumpărător este un semnal de alarmă major – imposibilitatea de a identifica proprietarul real şi faptul că acesta vine cu bani lichizi din străinătate indică un risc. Evaluatorul ar trebui să clasifice clientul la risc ridicat şi să îşi informeze poate superiorii sau direct Oficiul dacă tranzacţia merge mai departe.

- **Tipologia 3 – Credit fraudulos bazat pe evaluare**: O grupare infracţională a cumpărat un imobil relativ ieftin (300.000 EUR) pe numele unui membru care are o firmă fără activitate. Apoi, au aranjat, corupând un evaluator, obţinerea unui **raport de evaluare supraestimat** pentru acel imobil, indicând o valoare de 1 milion EUR. Cu acel raport, au aplicat la o bancă pentru un credit ipotecar de ~700.000 EUR. Banca, dacă nu are controale riguroase sau pe fondul complicităţii unor angajaţi corupţi, aprobă împrumutul. Gruparea ia banii (proveniţi acum dintr-o sursă legitimă – banca) şi ulterior nu mai achită creditul. Banca execută imobilul, dar constată că acesta are o valoare de piaţă de doar 300.000 EUR, suferind astfel o pierdere uriaşă. Practic, **banii sustraşi băncii au fost "spălaţi"** prin intermediul creditului – împrumuturile bancare fiind o sursă aparent curată. În această schemă, evaluatorul corupt a fost complice-cheie. **Învăţăminte:** Evaluatorii pot ajuta la prevenirea unor astfel de fraude refuzând orice cerere de a "creşte" valorile. De asemenea, băncile au proceduri de evaluare controlată (apelează la evaluatori verificaţi, revizuiesc rapoartele pe plan intern, verifică valorile în baza de date BIG a ANEVAR pentru garanţii), deci riscul e mai mic decât în trecut. Totuşi, cazuri de acest gen subliniază de ce **integritatea profesională** şi respectarea standardelor sunt esenţiale – un evaluator care cedează presiunilor sau tentaţiei unui câştig rapid (mită) poate deveni parte dintr-o infracţiune gravă.

- **Tipologia 4 – Spălare prin revânzări succesive**: Un investitor dubios achiziționează o proprietate (să zicem, un apartament) la prețul pieței, aparent cu bani curați. Apoi, în decurs de un an, îl revinde de mai multe ori între companii controlate de el, crescând treptat prețul declarat. Fiecare tranzacție are la bază o evaluare care justifică noul preț de vânzare (fie obținând rapoarte diferite, fie profitând de creșteri minore de piață plus renovări cosmetice). După 3-4 astfel de rotații, apartamentul ajunge să aibă un preț declarat dublu. În acel moment, este vândut unui terț (sau scos la vânzare printr-un credit ipotecar) și banii încasați par perfect legitimi, având un șir de tranzacții la prețuri crescute în spate. Aici, evaluările intermediare au fost folosite pentru a **crea aparența unei creșteri reale de valoare**, când de fapt a fost o înscenare. **Rolul evaluatorilor:** Să fie atenți dacă li se cere să reevalueze același bun la intervale scurte. Dacă observă că un client cere evaluări repetate pentru același imobil pe motive neclare (nu pentru a obține o finanțare nouă, nu pentru o renovare substanțială etc.), ar trebui să facă investigații suplimentare. De asemenea, cooperarea între evaluatori prin baze de date comune (precum Baza Imobiliară de Garanții – BIG) poate ajuta: dacă un apartament a fost evaluat la 100.000 de lei acum 6 luni și brusc un alt evaluator primește o solicitare să-l evalueze la 160.000 de lei, cel de al doilea evaluator ar putea remarca diferența și ar putea cere explicații. Comunicarea între membrii profesiei, respectând confidențialitatea, poate preveni abuzurile și situațiile în care evaluatorii se pot trezi implicați involuntar în tranzacții suspecte de spălare de bani.

Aceste exemple evidențiază importanța **vigilenței** și a **eticii** în exercitarea profesiei de evaluator. Deși evaluatorul nu este parte a tranzacției, munca sa poate fi folosită abuziv pentru a facilita astfel de scheme. Adoptând o atitudine proactivă – aplicând ghidul de față, respectând legislația și standardele profesionale – evaluatorii autorizați contribuie la menținerea unui mediu de afaceri curat și la protejarea reputației profesiei. **Concluzia** este că, prin cunoașterea riscurilor și gestionarea lor adecvată, sectorul evaluării bunurilor din România își poate păstra nivelul redus de risc, poate evita infiltrarea activităților ilegale și se poate alinia eforturilor naționale și internaționale de combatere a spălării banilor. În acest fel, evaluatorii autorizați își îndeplinesc nu doar obligațiile legale, ci și pe cele morale, contribuind la un mediu financiar sănătos și sigur.

Surse: Legea nr. 129/2019; Instrucțiunile ANEVAR pentru aplicarea Legii 129/2019; Evaluarea sectorială ANEVAR 2025; Standardele de evaluare a bunurilor 2025 (SEV 100); Ghidul ONPCSB – *Ghid Privind Indicatori de suspiciune și Tipologii de Spălare a Banilor pe Piața Imobiliară (februarie 2022)*; Date statistice ANEVAR (rapoarte anuale ale evaluatorilor).