

OFICIUL NAȚIONAL DE PREVENIRE ȘI COMBATERE
A SPĂLĂRII BANILOR

GHID **CSB/CFT**

PENTRU **EVALUATORII AUTORIZAȚI**
DIN ROMÂNIA



CUPRINS

CAP.I INTRODUCERE

- 1.1. Scopul ghidului
- 1.2. Importanța prevenirii și combaterii spălării banilor în sectorul evaluatorilor autorizați
- 1.3. Rolul Oficiului Național de Prevenire și Combattere a Spălării Banilor
- 1.4. Termeni și abrevieri cheie

CAP.II CADRUL LEGAL

- 2.1 Legislația națională
- 2.2 Reglementări internaționale relevante

CAP.III A. OBLIGAȚIILE EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ÎN DOMENIUL PREVENIRII ȘI COMBATERII SPĂLĂRII BANILOR

B. SANCTIUNI

CAP.IV INDICATORI DE SUSPICIUNE

CAP.V SURSE DE FONDURI ILICITE SPĂLATE PRIN SECTORUL EVALUATORILOR AUTORIZAȚI

CAP.VI EXEMPLE DE TIPOLOGII DE SPĂLARE A BANILOR ÎN SECTORUL EVALUATORILOR AUTORIZAȚI

CAP.I. INTRODUCERE

1.1. Scopul ghidului

Prezentul ghid are ca scop furnizarea unui instrument util evaluatorilor autorizați din România în înțelegerea și aplicarea obligațiilor legale privind prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului (AML/CFT), precum și a modului de aplicare a sancțiunilor internaționale. Documentul oferă un cadru practic pentru identificarea, evaluarea și gestionarea riscurilor asociate activității de evaluare, în concordanță cu legislația națională și standardele internaționale.

Ghidul urmărește:

- clarificarea rolului evaluatorilor autorizați în calitate de entități raportoare;
- înțelegere clară a obligațiilor ce le revin în calitate de entități raportoare
- facilitarea implementării unei abordări bazate pe risc;
- oferirea unor instrumente practice pentru aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei și de monitorizare;
- sprijinirea conformării cu obligațiile de raportare către autoritățile competente.

Este important de subliniat faptul că acest ghid nu reprezintă o consultanță juridică sau financiară și că utilizatorii acestui ghid sunt încurajați să participe la sesiunile de instruire organizate de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor și să consulte specialiști în domeniu pentru interpretarea și aplicarea reglementărilor specifice. Ghidul oferă însă o bază solidă de cunoștințe și instrumente practice pentru a spori nivelul de conștientizare și a contribui la eforturile de combatere a spălării banilor, finanțării terorismului și eludării sancțiunilor internaționale.

Potrivit art. 5 alin. (1) lit. e) din Legea nr. 129/2019, evaluatorii autorizați sunt prevăzuți, alături de auditori, experți contabili, contabili autorizați și consultanți fiscali, printre entitățile raportoare supuse legii, atunci când desfășoară activitatea de evaluare. Calitatea de entitate raportoare se dobândește automat prin exercitarea profesiei reglementate de OG nr. 24/2011 și Legea nr. 99/2013 și nu necesită o înregistrare separată la Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor (ONPCSB), însă atrage un set complet de obligații de conformare.

1.2. Importanța prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului în sectorul evaluatorilor autorizați

Activitatea evaluatorilor autorizați este strâns legată de tranzacții cu bunuri de valoare ridicată, în special în domeniul imobiliar, dar și în evaluarea de întreprinderi, active financiare sau bunuri mobile. Având în vedere legătura dintre sectorul evaluărilor și cel imobiliar, trebuie avut în vedere că sectorul imobiliar se confruntă cu un risc ridicat de spălare a banilor, deoarece achizițiile de bunuri imobile rămân o metodă atractivă de spălare a fondurilor ilicite, la nivel național, din cauza

sumelor mari care pot fi transferate sau investite în acest sector și a nivelului scăzut de transparență a proprietății sau a sursei fondurilor.

Din această perspectivă, profesia de evaluator poate fi expusă riscurilor de utilizare în scopul disimulării originii ilicite a fondurilor.

Riscurile specifice includ:

- utilizarea evaluărilor pentru justificarea unor valori artificiale (supraevaluare/subevaluare);
- implicarea indirectă în tranzacții suspecte sau structuri opace de proprietate;
- presiuni exercitate asupra evaluatorului în scopul influențării rezultatului evaluării.

Implementarea unor măsuri eficiente AML contribuie la protejarea integrității profesiei, la menținerea încrederii publice și la reducerea riscurilor reputaționale.

1.3. Rolul Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor

Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor (ONPCSB) este Unitatea de Informații Financiare a României (FIU) de tip administrativ, având ca misiune prevenirea și combaterea spălării banilor, a finanțării terorismului și a modului de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale în scopul asigurării integrității sistemului financiar național, european și internațional.

ONPCSB funcționează ca organ cu personalitate juridică, independent și autonom din punct de vedere operațional și funcțional, în subordinea Ministerului Finanțelor, care în conformitate cu prevederile art.39 alin.2 din Legea nr.129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, are ca obiect de activitate primirea, analizarea, prelucrarea și diseminarea informațiilor cu caracter financiar, precum și supravegherea și controlul, conform legii, al entităților raportoare în scopul prevenirii și combaterii spălării banilor, a finanțării terorismului și a modului de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale.

1.4 Termeni și abrevieri

Termen/abreviere	
Evaluator autorizat	• Persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă are/au statutul de angajat (personal intern) sau de contractor (extern), care posedă calificările, abilitatea și experiența necesare pentru efectuarea unei evaluări în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. În anumite jurisdicții pentru ca o persoană să poată exercita profesia de evaluator, se impune certificarea acesteia. • O persoană fizică sau juridică care are calitatea de evaluator autorizat în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare.
Client	Orice persoană fizică, juridică sau entitate fără personalitate juridică cu care entitățile raportoare desfășoară relații de afaceri ori cu care

	desfășoară alte operațiuni cu caracter permanent sau ocazional. Se consideră client al unei entități raportoare orice persoană cu care, în desfășurarea activităților sale, entitatea raportoare a negociat o tranzacție, chiar dacă respectiva tranzacție nu s-a finalizat, precum și orice persoană care beneficiază sau a beneficiat, în trecut, de serviciile unei entități raportoare
Beneficiar real	Orice persoană fizică ce deține sau controlează în cele din urmă clientul și/sau persoana fizică în numele ori în interesul căruia/căreia se realizează, direct sau indirect, o tranzacție, o operațiune sau o activitate.
Spălarea banilor	Spălarea banilor - procesul prin care fondurile provenite din activități ilegale sunt transformate sau transferate pentru a li se ascunde originea ilicită.
Finanțarea terorismului	Finanțarea terorismului - furnizarea sau colectarea de fonduri, prin orice mijloace, cu scopul de a susține activități teroriste.
Abordare bazată pe risc	Metodă prin care evaluatorul identifică, evaluează și gestionează riscurile de spălare a banilor în funcție de specificul activității sale.
KYC	„Cunoaște-ți clientul” este procesul obligatoriu de identificare și verificare a identității clientului la deschiderea unui cont/ relații de afaceri și periodic, în conformitate cu reglementările anti-spălare de bani și cunoaștere a clienților.
ONPCSB	Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor
CSB	Combaterea spălării banilor
CFT	Combaterea finanțării terorismului
FIU	Financial Intelligence Units - Unitatea de Informații Financiare
FATF	Financial Action Task Force - Grupul de Acțiune Financiară (GAFI)

CAP. II. CADRUL LEGAL

2.1. Cadrul legislativ național aplicabil

➤ **Legea nr. 129/2019** pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare;

Conform art. 5 alin. (1), lit. e) din Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, evaluatorii autorizați sunt considerați entități raportoare, supravegheate atât de O.N.P.C.S.B., cât și de ANEVAR în calitate de organism de autoreglementare.

➤ **Ordinul presedintelui O.N.P.C.S.B. nr. 37/2021** privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, pentru entitățile raportoare supravegheate și controlate de către O.N.P.C.S.B.

Stabilește cadrul și regulile specifice pe care entitățile raportoare trebuie să le urmeze în vederea conformării la legislația națională în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor și finanțării terorismului (identificarea și verificarea clienților, evaluarea riscurilor, monitorizarea tranzacțiilor, raportarea operațiunilor cu numerar, raportarea tranzacțiilor suspecte etc.).

➤ **Ordonanța de urgență nr. 202/2008** privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale;

Aceasta reglementează modalitatea de punere în aplicare, la nivel național, a sancțiunilor internaționale instituite prin rezoluțiile Consiliului de Securitate al Organizației Națiunilor Unite sau alte acte adoptate în baza art.41 din Carta Națiunilor Unite, dar și prin regulamente, decizii, poziții comune, acțiuni comune și alte instrumente juridice ale Uniunii Europene.

➤ **Ordinul nr. 64 din 4 mai 2026 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 202/2008 privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale, în ceea ce privește supravegherea punerii în aplicare a sancțiunilor internaționale de înghețare a fondurilor și resurselor economice de către entitățile supravegheate și controlate de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor;**

Reprezintă actul normativ prin care sunt aprobate Normele privind supravegherea de către ONPCSB a modului de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale. Aceasta reglementează modul de elaborare a procedurilor și responsabilitățile entităților implicate în monitorizarea și aplicarea sancțiunilor internaționale în scopul înghețării fondurilor/resurselor economice, în contextul prevenirii spălării banilor și finanțării terorismului, asigurând astfel conformitatea României cu standardele internaționale în domeniu.

➤ **Legea nr. 535/2004** privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare și **Hotărârea de Guvern nr. 1272/2005** pentru aprobarea listei persoanelor fizice și juridice suspecte de săvârșirea sau finanțarea actelor de terorism.

2.1.1 Legislația specifică profesiei de evaluator autorizat

- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor
- H.G. nr. 353/2012 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România
- Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, care stabilește cadrul de organizare și exercitare a profesiei- stabilește cadrul de autorizare, drepturile și obligațiile evaluatorilor, precum și rolul ANEVAR ca autoritate profesională;
- Reglementările și standardele emise de ANEVAR;
- Codul de etică profesională și standardele de evaluare obligatorii.

2.2 Reglementările internaționale relevante

- Standardele Grupului de Acțiune Financiară (FATF);
- Directive și Regulamente ale Comisiei Europene în domeniul prevenirii și combaterii spălării banilor, a finanțării terorismului și a sancțiunilor internaționale.

CAP. III. A. OBLIGAȚIILE EVALUATORILOR AUTORIZAȚI ÎN DOMENIUL PREVENIRII SPĂLĂRII BANILOR, A FINANȚĂRII TERORISMULUI ȘI A MODULUI DE PUNERE ÎN APLICARE A SANCTIUNILOR INTERNAȚIONALE

Conform Legii nr. 129/2019, toate entitățile raportoare, inclusiv evaluatorii autorizați, au obligații specifice în scopul prevenirii spălării banilor și a finanțării terorismului, precum:

1. Desemnarea persoanei responsabile

Potrivit art. 23 din Legea 129/2019 cu modificările și completările ulterioare, entitățile raportoare — inclusiv evaluatorii autorizați care își desfășoară activitatea prin societăți de evaluare — trebuie să desemneze una sau mai multe persoane cu responsabilități în aplicarea legii. În cazul evaluatorului persoană fizică autorizată (PFA), evaluatorul însuși îndeplinește acest rol. În cazul societăților de evaluare cu personal angajat, responsabilul trebuie să aibă un nivel ierarhic care să îi permită accesul direct la informații și decizii relevante.

2. Evaluarea proprie a riscurilor (Business-Wide Risk Assessment)

Fiecare entitate raportoare trebuie să identifice și să evalueze riscurile de spălare a banilor și finanțare a terorismului la care este expusă propria activitate, luând în considerare factorii de risc prevăzuți de Legea nr. 129/2019, cum ar fi: tipurile de clienți deserviți, zonele geografice, tipurile de bunuri evaluate (imobiliare, mobiliare, întreprinderi, active necorporale) și canalele de distribuție a serviciilor. Această evaluare trebuie documentată, realizată anual, prezentată și asumată de conducerea entității și pusă la dispoziția ONPCSB, la cerere.

3. Identificarea, verificarea și încadrarea clienților în gradul de risc aferent

Entitățile raportoare sunt responsabile de identificarea și verificarea identității clienților lor înainte de a iniția relații de afaceri, inclusiv colectarea și înregistrarea informațiilor esențiale prevăzute de lege.

4. Monitorizarea și raportarea tranzacțiilor suspecte

Atunci când evaluatorul cunoaște, suspectează sau are motive rezonabile să suspecteze că bunurile evaluate provin din infracțiuni sau au legătură cu finanțarea terorismului, are obligația de a transmite un raport de tranzacții suspecte exclusiv Oficiului Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, indiferent de valoarea tranzacției. Raportarea se face pe canalul de raportare disponibil pe <https://onpcsb.ro/ro/a/178/transmitere-rapoarte>.

5. Păstrarea documentelor

Evaluatorii autorizați trebuie să păstreze documentele și informațiile obținute în cadrul procesului de cunoaștere a clientelei, copiile rapoartelor de evaluare relevante și corespondența cu clientul timp de 5 ani de la finalizarea relației de afaceri sau a tranzacției ocazionale, cu posibilitatea prelungirii acestui termen la cererea motivată a autorității competente.

6. Furnizarea de informații: entitățile raportoare sunt obligate să ofere informațiile solicitate de Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor în termenul prevăzut de lege.

7. Instruirea personalului

Evaluatorii autorizați trebuie să se asigure că participă la instruirii periodice cu privire la obligațiile AML/CFT. Pentru evaluatorii autorizați, ONPCSB împreună cu ANEVAR organizează sesiune de instruire dedicate anual, pe site-ul ANEVAR fiind disponibil testul de verificare a cunoștințelor conform Legii nr. 129/2019, cu modificările și completările ulterioare.

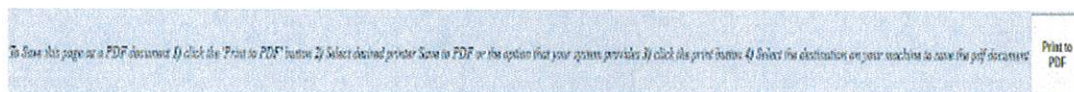
8. Aplicarea sancțiunilor internaționale

Un accent deosebit este pus pe modalitățile concrete de îndeplinire de către entitățile raportoare a obligației de a aplica măsurile de cunoaștere a clienților și a beneficiarilor reali ai acestora pentru a stabili dacă aceste categorii de persoane includ persoane sau entități desemnate ori dacă operațiunile derulate cu clientela implică bunuri în sensul O.U.G. nr. 202/2008, inclusiv prin verificări utilizând resursele disponibile pe site-ul ONPCSB, www.onpcsb.ro, secțiunea "Sancțiuni internaționale", subsecțiunea "Regim sancționatoriu", pe cele două motoare de căutare disponibile:

- ✓ MOTOR DE CĂUTARE A REGIMURILOR SANȚIONATORII ADOPTATE LA NIVELUL UE <https://www.sanctionsmap.eu>



- ✓ MOTOR DE CĂUTARE VARIANTA CONSOLIDATĂ A REGIMURILOR SANȚIONATORII ADOPTATE LA NIVELUL CONSILIULUI DE SECURITATE O.N.U. <https://scsanctions.un.org/consolidated/>



United Nations Security Council Consolidated List

Generated on: 29 April 2024

* Generated on refers to the date on which the user accessed the list and not the last date of substantive update to the list. Information on the substantive list updates are provided on the Central Committee's website *

Composition of the List

The list consists of the two annexes specified below:

- A. [Individuals](#)
- B. [Entities and other groups](#)

Information about de-listing may be found at

<https://www.un.org/securitycouncil/sanctions/persons/res-1267/>
<https://www.un.org/securitycouncil/sanctions/delinquency/other-Committees/>
<https://www.un.org/securitycouncil/sanctions/2231-sanfor-res-2231/>

Pe cele două motoare de căutare se vor verifica atât clienții persoane juridice și persoane fizice, cât și beneficiarii reali ai acestora. Verificările vor fi efectuate înainte de inițierea relației de afaceri sau de desfășurarea tranzacției ocazionale, precum și periodic în cadrul monitorizării continue a relației de afaceri.

Entitățile trebuie să aibă în vedere conformarea la noile modificări și completări prevăzute de rezoluțiile Consiliului de Securitate al Organizației Națiunilor Unite sau alte acte adoptate în baza art. 41 din Carta Națiunilor Unite, regulamente, decizii și alte instrumente juridice ale Uniunii Europene, angajamente internaționale asumate de România, cu privire la categoriile de persoane sau entități desemnate ori operațiuni derulate de clientelă și care implică bunuri în sensul O.U.G. nr. 202/2008 în vederea înghețării fondurilor și resurselor economice

Entitățile trebuie să aibă în vedere și prevederile Ordinului președintelui ONPCSB nr. 64/2026 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor OUG nr. 202/2008 privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale, în ceea ce privește supravegherea punerii în aplicare a sancțiunilor internaționale de înghețare a fondurilor și resurselor economice de către entitățile supravegheate și controlate de ONPCSB, în sensul că va emite proceduri și va aplica în toate situațiile măsurile de cunoaștere a clientelei pentru a stabili dacă persoanele ori dacă operațiunile derulate implică bunuri în sensul OUG 202/2008. În situația în care sunt identificate persoane pe listele de sancțiuni internaționale, îngheață de îndată fondurile/resurse economice notificând autoritățile competente.

B. SANCTIUNI – Art.43 și 44 din Legea 129/2019, cu modificările și completările ulterioare

Încălcarea prevederilor Legii 129/2019 atrage, după caz, răspunderea civilă, disciplinară, contravențională, administrativă sau penală.

Nerespectarea obligațiilor prevăzute de Legea 129/2019 reprezintă fapte contravenționale și atrage aplicarea sancțiunilor contravenționale prin amendă sau avertisment, iar în cazul faptelor contravenționale grave se pot aplica și sancțiuni contravenționale complementare.

IV. INDICATORI DE SUSPICIUNE

Indicatorii de mai jos sunt specifici activității de evaluare, identificați în practica de supraveghere a ONPCSB privind sectorul imobiliar (agenți și dezvoltatori imobiliari) — sector cu care evaluatorii de bunuri interacționează direct. Prezența unuia sau mai multor indicatori nu presupune automat existența unei infracțiuni, dar impune aplicarea de măsuri de precauție sporită, analiza și documentarea rațională a concluziilor și, după caz, transmiterea unei raportări către ONPCSB.

Categorie	Indicatori de risc
Preț / valoare	Solicitare explicită de supraevaluare sau subevaluare; discrepanțe mari și nejustificate între valoarea de piață estimată și prețul contractual; presiuni asupra evaluatorului pentru a ajusta concluziile; renovări sau îmbunătățiri de amploare, plătite în numerar, care majorează artificial valoarea imobilului înainte de o revânzare rapidă.
Client	Refuzul de a furniza documente de identificare sau informații despre sursa fondurilor; structuri de proprietate complexe, cu societăți-paravan, trusturi sau jurisdicții off-shore, fără justificare economică aparentă; client PEP nedecarat inițial; venituri declarate ale clientului vădit insuficiente sau neconcordante cu standardul de viață ori cu valoarea bunului evaluat.
Finanțare / plată	Plăți în numerar pentru tranzacții de valoare ridicată; finanțare din surse terțe neexplicate sau prin scheme de credite ipotecare multiple/supradimensionate; transferuri rapide de fonduri din/către jurisdicții cu risc ridicat identificate de Comisia Europeană sau FATF.
Tranzacție	Vânzări-cumpărări succesive ale aceluiași bun într-un interval scurt, la valori tot mai mari ("flipping"); tranzacții între părți afiliate fără logică economică; renunțare rapidă la tranzacție după obținerea raportului de evaluare, urmată de restituirea avansului; cesiuni succesive ale aceluiași bun înainte de finalizarea contractului inițial.
Venituri din chirii	Contracte de închiriere la valori care nu corespund pieței, folosite pentru a da o aparență de legalitate unor fonduri de proveniență incertă; proprietăți de valoare ridicată, achiziționate prin credit, dar neînchiriate sau subutilizate.

Categorie	Indicatori de risc
Comportament	Grabă neobișnuită în finalizarea raportului; solicitarea de a nu documenta anumite aspecte sau de a folosi metode de evaluare care favorizează o anumită concluzie; contact exclusiv prin intermediari care evită identificarea beneficiarului real sau care refuză să prezinte documente justificative atunci când li se solicită.

Recomandare practică: orice indicator identificat trebuie corelat cu ansamblul informațiilor deținute despre client și tranzacție (art. 6 alin. (2)-(3) din Legea nr. 129/2019), iar concluzia — inclusiv decizia de a raporta — trebuie documentată în dosarul intern al lucrării de evaluare, la dosarul clientului.

V. SURSE DE FONDURI ILICITE ȘI SPĂLATE PRIN SECTORUL EVALUĂRILOR

Evaluatorul autorizat nu deține fonduri și nu intermediază plăți pentru clienții săi, însă rapoartele sale pot fi folosite, involuntar, pentru a justifica valoarea unor active în care sunt introduse fonduri de proveniență infracțională. Cunoașterea principalelor surse de fonduri ilicite semnalate de ONPCSB în sectorul imobiliar și conex acestuia, ajută evaluatorul să interpreteze corect contextul unei solicitări de evaluare, cum ar fi:

- Fonduri provenite din industria construcțiilor și din proiecte de dezvoltare imobiliară, generate din evaziune fiscală, prin documente false care atestă operațiuni fictive sau prin scheme de facturare incorectă, ulterior integrate în bunuri imobiliare;
- Bani proveniți din economia subterană (contrabandă, evaziune fiscală, trafic de persoane, proxenetism), plasați inițial în sistemul bancar și apoi integrați în achiziții de bunuri imobile sau mobile;
- Venituri provenite din infracțiuni, transferate către rude sau persoane apropiate, retrase în numerar și investite în bunuri imobile sau mobile supraevaluate ulterior la cererea acestor persoane interpuse;
- Bunuri imobile achiziționate de societăți nerezidente cu fonduri de proveniență legală sau infracțională, ulterior cedate membrilor unui grup infracțional organizat prin contracte de comodat sau închiriere;
- Produse ale delapidării sau ale altor infracțiuni economice, transferate către societăți nerezidente care achiziționează clădiri de birouri sau alte imobile generatoare de venituri din chirii;
- Sume obținute din infracțiuni economice comise în România, investite în bunuri imobiliare în alte state (ex. locuințe, pensiuni, hoteluri), cu reinvestirea ulterioară în țară a sumelor rezultate.

Aceste tipare sunt preluate și adaptate la specificul profesiei, din "Ghidul practic în materie de CSB/CFT în sectorul imobiliar", publicat de ONPCSB. Evaluatorul întâlnește aceste fenomene indirect — prin natura clientului, structura tranzacției sau modul de justificare a valorii solicitate — și nu prin acces direct la fluxurile financiare.

VI. EXEMPLE DE TIPOLOGII RELEVANTE PENTRU ACTIVITATEA DE EVALUARE

Tipologiile de mai jos, sintetizate din practica ONPCSB și din literatura FATF privind sectorul imobiliar, sunt prezentate din perspectiva rolului specific al evaluatorului autorizat în cadrul fiecărei scheme — respectiv punctul în care raportul de evaluare poate fi folosit ca instrument de justificare a unei valori convenabile schemei infracționale.

Tipologia 1 — Ascunderea beneficiarului real al unui activ imobiliar

Cumpărătorul este o societate nou-înființată, fără activitate economică vizibilă, cu structură de acționariat opacă sau înregistrată într-o jurisdicție off-shore, ori tranzacția este derulată prin persoane interpuse (rude, persoane cu capacitate de exercițiu restrânsă) sau prin adrese de corespondență neclare (cabinete de avocatură, căsuțe poștale). Rolul potențial al evaluatorului: elaborarea unui raport de evaluare solicitat de o astfel de entitate, fără informații clare despre beneficiarul real sau despre scopul economic al achiziției, poate oferi o aparență de rigoare unei tranzacții menite să disimuleze proprietarul efectiv al bunului.

Tipologia 2 — Canalizarea fondurilor ilicite prin credite ipotecare

Clientul contractează credite ipotecare multiple, disproporționate față de veniturile declarate, sau solicită o evaluare care să susțină o valoare a garanției mai mare decât cea rezultată din analiza obiectivă a pieței, pentru a permite obținerea unui credit supradimensionat. Rolul potențial al evaluatorului: presiunea de a majora valoarea de piață estimată a garanției imobiliare, peste ceea ce indică metodele și sursele de piață, este unul dintre cele mai frecvente puncte de contact ale evaluatorului cu această tipologie.

Tipologia 3 — Convertirea rapidă a fondurilor ilicite într-un activ imobiliar

Tranzacția este subevaluată oficial, diferența fiind achitată "la negru", sau bunul este achiziționat integral cu fonduri de proveniență neclară, fără finanțare bancară, cu finalizare grăbită și fără intermediere printr-un agent. Rolul potențial al evaluatorului: o solicitare explicită de a raporta o valoare inferioară celei de piață, corelată cu graba neobișnuită a clientului, constituie un indicator direct de suspiciune.

Tipologia 4 — Vânzare/revânzare/renovare rapidă ("flipping")

Bunul este cumpărat și revândut într-un interval scurt de timp, uneori după renovări plătite în numerar care îi cresc artificial valoarea, sau este revândut prin cesiune înainte de finalizarea contractului inițial. Rolul potențial al evaluatorului: solicitări succesive de reevaluare a aceluiași bun, la intervale scurte, cu justificări economice slabe pentru creșterea valorii, sunt un tipar recognoscibil, în special atunci când același evaluator sau aceeași societate de evaluare este solicitată repetat de clienți diferiți, dar conectați, pentru același activ.

Tipologia 5 — Achiziția de bunuri în scop infracțional sau tranzacții anulate

Bunul este achiziționat într-o zonă de interes pentru o activitate infracțională, sau tranzacția este inițiată și ulterior anulată, cu scopul de a obține restituirea unui avans plătit din fonduri ilicite, transformat astfel în fonduri aparent curate. Rolul potențial al evaluatorului: rapoartele de evaluare solicitate exclusiv pentru a susține un dosar de finanțare care este ulterior abandonat, fără nicio continuare economică logică a tranzacției, pot semnala o astfel de schemă.

Tipologia 6 — Amestecarea unei surse licite de venit cu fonduri ilicite

Clientul deține sau achiziționează proprietăți destinate închirierii, iar veniturile din chirii, uneori majorate artificial sau plătite de chiriași fictivi, sunt folosite pentru a da o aparență de legalitate unor fonduri de proveniență incertă. Rolul potențial al evaluatorului: evaluări de randament locativ solicitate pentru proprietăți cu grad de ocupare sau chirii care nu corespund pieței reale pot indica o astfel de schemă.

Tipologia 7- Tipologia Supraevaluării Schemele de Creditare (Loan Fraud)

Mecanismul: Infractorul cumpără un imobil degradat sau un teren fără utilități la un preț foarte mic (de multe ori folosind bani cash sau firme paravan). Ulterior, pune presiune pe un evaluator (sau folosește documente falsificate privind urbanismul) pentru a obține un raport de evaluare cu o valoare complet nerealistă.

Scopul: Cu acest raport, infractorul merge la bancă și obține un credit ipotecar mare. Creditul nu mai este rambursat niciodată. Banca rămâne cu o garanție care valorează doar o fracțiune din credit, în timp ce infractorul „spală” și extrage milioane de lei/euro legal din sistemul bancar.

Semnal de alarmă pentru evaluator: Clientul aduce rapoarte tehnice anterioare dubioase, refuză vizionarea fizică detaliată sau oferă un onorariu neobișnuit de mare pentru a „grăbi” procesul

Tipologia 8- Caruselul de Proprietăți (Flip-ul Imobiliar Succesiv)

Mecanismul: Proprietatea X este vândută succesiv într-un interval scurt de timp (câteva luni) între mai multe firme controlate în secret de același grup infracțional (prin beneficiari reali / UBO ascunși). La fiecare vânzare, prețul crește artificial. Evaluatorul este solicitat în faza finală pentru a „certifica” valoarea umflată.

Scopul: Justificarea în fața băncilor și a fiscoi a unei creșteri bruște de capital. Când ultima firmă vinde proprietatea unui cumpărător de bună-credință sau unei bănci, profitul fictiv devine „curat”.

Semnal de alarmă pentru evaluator: Istoricul de tranzacționare al imobilului arată schimbări frecvente de proprietar în ultimele 12 luni, fără îmbunătățiri aduse imobilului.

Tipologia 9 Evaluarea de Companii/Acțiuni Fictive (Corporate Laundering)

Mecanismul: O firmă fantomă, fără activitate reală, deține active intangibile (ex: un software brevetat inutil, un brand obscur sau creanțe neîncasabile). Evaluatorul este presat să evalueze aceste active intangibile la sume astronomice.

Scopul: Compania își majorează artificial capitalul social pe baza raportului de evaluare. Ulterior, acțiunile supraevaluate sunt vândute către alte entități din grup sau investitori externi, justificând transferuri transfrontaliere masive de bani murdari sub pretextul unei „investiții strategice”.

Semnal de alarmă pentru evaluator: Situațiile financiare ale firmei sunt opace, nu există fluxuri de numerar istorice care să susțină valoarea activelor intangibile, iar proiecțiile financiare viitoare sunt complet nerealiste.

Listă de verificare practică pentru evaluator (checklist)

1. Am desemnat (sau îmi asum, ca PFA) rolul de responsabil pentru aplicarea Legii nr. 129/2019?
2. Dispun de o evaluare proprie de risc, documentată și actualizată, a activității mele de evaluare?
3. Am proceduri interne scrise de cunoaștere a clientelei, adaptate la tipurile de evaluări pe care le realizez (imobiliare, mobiliare, întreprinderi)?
4. Verific sistematic identitatea clientului și, unde este cazul, a beneficiarului real, inclusiv prin consultarea Registrului Beneficiarilor Reali?
5. Verific dacă clientul sau beneficiarul real are calitatea de persoană expusă public (PEP)?
6. Verific clientul și beneficiarul real față de listele de sancțiuni internaționale aplicabile (ONU, UE), conform OUG nr. 202/2008 cu modificările și completările ulterioare?
7. Documentez scopul solicitării evaluării și, unde este relevant, sursa fondurilor implicate în tranzacție?
8. Recunosc indicatorii de risc (red flags și am un circuit intern clar pentru sesizarea suspiciunilor?
9. Păstrez documentația relevantă timp de minimum 5 ani de la finalizarea relației cu clientul?
10. Particip anual la formare profesională continuă pe teme AML/CFT?
11. Am evaluat necesitatea unei funcții de audit independent, proporțional cu dimensiunea activității mele

Bibliografie:

- Legea nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, precum și pentru modificarea și completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare — Portal Legislativ (legislatie.just.ro).
- Regulamentul (UE) 2024/1624 al Parlamentului European și al Consiliului din 31 mai 2024 (AMLR) — EUR-Lex
- Directiva (UE) 2024/1640 (AMLD6) și Regulamentul (UE) 2024/1620 privind AMLA — EUR-Lex.
- OUG nr. 202/2008 privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale,
- Anti-Money Laundering in the Real Estate Sector, Overview and recommendations for data models relating to money laundering in the real estate sector for British Columbia; BC-Canada Working Group on Real Estate Work Stream 1: Data Collection and Sharing December 9, 2020;
- Understanding money laundering through real estate transactions, EPRS | European Parliamentary Research Service, Author: Cécile Remeur Members' Research Service PE 633.154 – February 2019.
- Raport privind Evaluarea Națională a Riscurilor de Spălare a Banilor și Finanțare a Terorismului elaborat în anul 2022 în colaborare: Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor, Banca Națională a României, Autoritatea de Supraveghere Financiară, Ministerul Justiției, Ministerul Afacerilor Interne, Parchetul de pe lângă Înalta Curte de Casație și Justiție și Serviciul Român de Informații
- Ghid cu privire la tehnici pentru punerea în aplicare la nivel național a sancțiunilor internaționale de către entitățile raportoare supravegheate și controlate de ONPCSB – 2024
- FATF — Guidance for a Risk-Based Approach: Real Estate Sector (iulie 2022) — tipologia "manipulării evaluării/raportului de evaluare a unei proprietăți"
- U.S. Department of Justice și FBI — comunicate de presă privind condamnări ale unor evaluatori autorizați pentru fraudă ipotecară (2010-2014)
- <https://www.canadianfinancialcrimeacademy.ca/financial-crime-articles/money-laundering-in-canadas-real-estate-sector-ongoing-risks-and-reform-efforts>
- https://anti-money-laundering.eu/aml-ctf-in-real-estate/?utm_source=chatgpt.com#Red_flags_regarding_the_acting_parties_in_Real_Estate_transactions

Autor al ghidului:

Georgeta Ana PETRE – Analist financiar în cadrul Direcției Prevenire, Supraveghere și Control



Web-site : www.onpcsb.ro

E-mail : onpcsb@onpcsb.ro

Tel : (+40) 213 155 207