



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **CREDITAREA IMOBILULUI DE PRODUCERE DIN REPUBLICA MOLDOVA**

**Student:**

**Plaschevici Liliana**

**Conducător:**

**Albu Ion  
conf. univ. dr.**

**Chișinău – 2022**

**Ministerul Educației, Culturii și Cercetării al Republicii Moldova**  
**Universitatea Tehnică a Moldovei**  
**Departamentul Inginerie, Drept și Evaluarea Imobilului**

**Admis la susținere**

**Șef departament IDEI:**

**Albu Svetlana, dr. hab., prof. univ.,**

\_\_\_\_\_ 2022

**Creditarea imobilului de producere din**  
**Republica Moldova**

**Teză de master**

<b>Student:</b>	<b>Plaschevici Liliana, EI-2002M</b>
<b>Conducător:</b>	<b>Albu Ion, conf. univ. dr.</b>
<b>Consultant:</b>	<b>Albu Ion, conf. univ. dr.</b>

**Chișinău – 2022**

## SUMMARY

Complexity and diversity of banking risks, and the changes that have occurred in recent years on the financial and banking markets, have led to major changes in terms of risk in banking institutions. The role played by the banks in the financial sector, in economic growth and financial stability is extremely important, and this is why risk management has become more important than ever. Based on these considerations, the topic developed in this study, concerns to fair assessment to guarantee a bank loan, namely to ensure the provision of accurate and substantiated information to the client and financial institutions, for minimizing all the risks.

The risk is considered one of the basic concepts of finance: "the entire financial research focuses on three fundamental concepts: profitability, risk and value."

**Actuality and importance of the research topic**, is resulting from the fact that it develop an issue of great interest to all participants in economic life, whether it's banking institutions or corporations entites, especially under current conditions when the corporate companies hold the largest volume of loans granted by banking institutions.

**The motivation for choosing this research theme** lies in the need for a careful analysis of the valuation specific of property complexes in order to guarantee bank loans, in order to the high importance of banks for the economy. The current economic situation and the financial crisis have highlighted numerous issues of current practices, related to evaluations aimed to obtaining benefits in fraudulently way, so is required a reassessment of the techniques and methods used in risk management.

**The complexity of this study** led to its structuring into three chapters with an introduction argument and, finally, conclusions. In Chapter 3 was done evaluation of a property complex, namely of comercial property of a company with the purpose of guarantee a bank loan. In this evaluation it was also considered the nature and approach of financial institutions to pledge assets in terms of liquidity and expression of corporal goods. From the results of the this chapter is a clear need a preparation of evaluation reports related to banks requirements in order to balance the appraiser-bank relations system, resulting in an integrated economic system lending.

Banks can successfully manage financial and pledge risks only if they recognize the role of assessor, if they use the analysis and management of prepared valuation reports it order to increase efficiency and the adoption of fair and reasoned decisions based on them.

Financial crises, resulting of irrational exuberance from evaluators, are not a recent phenomen, but especially in Moldova were highlighted with reference to the recent liquidation of three banks and its consequences for the economy.

## REZUMAT

Complexitatea și diversitatea riscurilor bancare și rolul deținut de acestea în cadrul sectorului financiar, în creșterea și stabilitatea financiară, este extrem de important, de aceea managementul riscurilor a devenit mai important ca niciodată. Pornind de la aceste considerente, **tema abordată în prezenta lucrare se referă la o evaluare corectă pentru garantarea unui împrumut bancar, respectiv asigurarea furnizării unor informații corecte și argumentate pentru a minimaliza riscurile pentru client și instituțiile financiare.**

**Actualitatea și importanța temei de cercetare**, rezultă, din faptul că tratează o problemă de mare interes pentru toți participanții la viața economică, indiferent dacă este vorba de instituțiile bancare sau de corporații, mai ales în condițiile actuale în care întreprinderile corporatiste dețin ponderea cea mai mare în volumul creditelor acordate de instituțiile bancare.

**Motivația alegerii acestei teme** de cercetare rezidă din nevoia unei analize atente a specificului evaluării patrimoniului clienților în vederea garantării împrumuturilor bancare, datorită importanței deosebite pe care o au băncile în economie. Situația economică actuală și criza financiară au scos în evidență numeroase probleme ale practicilor curente legate de evaluări carea au avut ca scop fraudarea și obținerea prin înșelăciune a unor beneficii și au impus o reevaluare a tehnicilor și metodelor aplicate în managementul riscurilor.

**Complexitatea lucrării** a dus la o structurare a acesteia pe trei capitole, cu o introducere argument și, la final, concluzii. În capitolul 3 a fost întocmită evaluarea unui complex patrimonial, și anume a *patrimoniului comercial* a unei întreprinderi cu scop de garantarea a împrumutului bancar, ca urmare a specificului și abordării instituțiilor financiare a gajului patrimoniului unei întreprinderi din punct de vedere al lichidităților și exprimării corporale a bunurilor. Din cele prezentate acest capitol este evidentă nevoia corelării întocmirii rapoartelor de evaluare cu cerințele băncilor, cu scopul de a echilibra sistemul relațiilor evaluator-bancă, rezultând într-un sistem integrat al sistemului economic de creditare.

Băncile pot gestiona cu succes riscurile bancare doar dacă recunosc rolul evaluatorului, dacă folosesc analiza și gestiunea rapoartelor perfectate de acesta în vederea creșterii eficienței și adoptării unor decizii corecte și argumentate pe baza acestora.

Crizele financiare, rezultante ale exuberanței iraționale din partea evaluatorilor, nu reprezintă fenomene recente, însă în Republica Moldova îndeosebi s-au evidențiat cu referire la lichidarea recentă a 3 bănci și consecințele acestui fenomen pentru economie.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE</b> .....	8
<b>ASPECTE TEORETICE ȘI CARACTERISTICI GENERALE A CREDITĂRII IMOBILULUI DE PRODUCERE</b> .....	10
<b>1.1. Reglementarea juridică a procesului de creditare</b> .....	10
<b>1.2. Organizarea procesului de creditare</b> .....	17
<b>1.3. Avantajele și dezavantajele finanțării prin gaj</b> .....	29
<b>PARTICULARITĂȚI SPECIFICE RAPORTURILOR DE GAJ ÎN CONTEXTUL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE</b> .....	35
<b>2.1. Esența economică, rolul și specificul activității de creditare</b> .....	35
<b>2.2. Evaluarea proprietății în cadrul activității de recuperare a creditelor neperformante</b> .....	42
<b>2.3. Evaluarea complexelor patrimoniale</b> .....	50
<b>ESTIMAREA VALORII DE PIAȚĂ A UNUI IMOBIL DE PRODUCERE ÎN SCOP DE GARANTARE A ÎMPRUMUTULUI</b> .....	57
<b>3.1. Identificarea și specificarea elementelor constructive a bunului imobil supus evaluării</b> .....	57
<b>3.2. Aplicarea metodelor de evaluare în vederea estimării valorii de piață a bunului imobil evaluat</b> .....	61
<b>3.3. Reconcilierea rezultatelor evaluării și determinarea valorii de lichidare</b> .....	77
<b>CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI</b> .....	79
<b>BIBLIOGRAFIE</b> .....	82
<b>ANEXE</b> .....	84
<b>ANEXA 1 Extrasul bunului imobil evaluat din Registrul Bunurilor Imobile</b> .....	94
<b>ANEXA 2 Dosar cadastral</b> .....	95
<b>ANEXA 3 Factură fiscală a utilajului evaluat</b> .....	118
<b>ANEXA 4 Ratele oficiale de schimb EURO/Dolar SUA</b> .....	119
<b>ANEXA 5 Obiecte analogice utilizate la determinarea valorii de piață prin metoda analizei vânzărilor comparabile</b> .....	120
<b>ANEXA 6 Oferte analogice la determinarea valorii de piață prin metoda veniturilor</b> .....	126

## INTRODUCERE

Complexitatea și diversitatea riscurilor bancare au avut în ultima perioadă o evoluție ascendentă datorită intensificării concurenței dintre bănci, datorită creșterii piețelor financiare internaționale dar și datorită numărului tot mai mare de produse și servicii financiare.

Modificările care au avut loc în piețele financiar bancare în ultimii ani au dus la schimbări majore în ceea ce privește riscul în instituțiile bancare. Rolul deținut de acestea în cadrul sectorului financiar, în creșterea economică și stabilitatea financiară, este extrem de important, de aceea managementul riscurilor a devenit mai important ca niciodată. Pornind de la aceste considerente, tema abordată în prezenta lucrare se referă la o evaluare corectă pentru garantarea unui împrumut bancar, respectiv asigurarea furnizării unor informații corecte și argumentate pentru a minimaliza riscurile pentru client și pentru instituțiile financiare.

Riscul este considerat unul dintre conceptele de bază ale finanțelor: “întreaga cercetarea financiară se concentrează în jurul a trei concepte fundamentale: rentabilitatea, riscul și valoarea”.

În continuare vor fi tratate cele mai importante și complexe aspecte legate de riscul unei evaluări corecte a bunurilor propuse ca gaj, și anume impactul său asupra relațiilor client-bancă.

Ținând cont de contextul actual marcat atât de profund de criză, subiectul este foarte actual și deosebit de util pentru practica și cercetarea actuală în domeniul respectiv.

**Actualitatea și importanța temei de cercetare**, rezultă, din faptul că tratează o problemă de mare interes pentru toți participanții la viața economică, indiferent dacă este vorba de instituțiile bancare sau de corporații, mai ales în condițiile actuale în care întreprinderile corporatiste dețin ponderea cea mai mare în volumul creditelor acordate de instituțiile bancare. Astfel, prin intermediul studiului dat, am încercat să evidențiez modalitățile de evaluare a complexelor patrimoniale în vederea garantării unor împrumuturi. Am ales această temă ca urmare a impactului pe care activitatea bancară o induce în economie dar și pentru faptul că în zilele noastre nici un sistem economic nu poate funcționa fără bănci profitabile și bine consolidate.

Motivația alegerii acestei teme de cercetare rezidă din nevoia unei analize atente a specificului evaluării patrimoniului clienților în vederea garantării împrumuturilor bancare, datorită importanței deosebite pe care o au băncile în economie. Situația economică actuală și criza financiară au scos în evidență numeroase probleme ale practicilor curente legate de evaluări carea au avut ca scop fraudarea și obținerea prin înșelăciune a unor beneficii și au impus o reevaluare a tehnicilor și metodelor aplicate în managementul riscurilor.

Lucrarea prezintă nu numai aspectele tradiționale ale riscurilor bancare, ci și felul în care, datorită crizei și evenimentelor recente, managementului riscului devine deosebit de important în depășirea situațiilor mai puțin previzibile și a metodelor aplicate de acesta.

**Scopul cercetării** îl constituie analiza specificului evaluării complexelor patrimoniale în vederea garantării împrumuturilor bancare, astfel încât controlul riscului în instituțiile de credit în condițiile în care băncile sunt supuse unor riscuri diversificate să fie obiectiv raportate la informația prezentată de evaluator.

A fost acordată o atenție deosebită cerințelor organelor de supraveghere și reglementare bancară, precum și metodelor și instrumentelor utilizate în evaluare.

**Complexitatea lucrării** a dus la o structurare a acesteia pe trei capitole, cu o introducere argument și, la final, concluzii. Teza abordează o sferă largă de probleme, începând de la aspectele teoretice privind activitatea bancară și gajul ca mijloc de executare a obligațiilor, precum și aplicații practice privind evaluarea bunurilor imobile complexe în scop de garantare a împrumuturilor.

În aceste trei capitole se tratează detaliat obiectivele specifice, urmărind analiza riscului legat de gajul bunurilor imobile. Capitolile sunt construite după cum urmează:

1. Noțiuni organizatorice privind funcționarea sistemului bancar în RM
2. Particularități specifice raporturilor de gaj în contextul evaluării bunurilor imobile
3. Estimarea valorii de piață a unui „complex agrotehnic” în scop de garantare a împrumutului bancar

Structura tezei de licență. Teza de licență este expusă pe 80 pagini. Materialul ilustrativ include 18 tabele, 27 figuri, 7 formule, concluzii, 36 surse bibliografice și anexe.





## BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil al Republicii Moldova, Nr. 1107 - XV din 06.06.2002, M.O al R.M, nr. 82 – 86 din 22.06.2002.
2. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova cu privire la adoptarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, nr. 958 din 04.08.2003.
3. Legea Republicii Moldova cadastrului bunurilor imobile, Nr. 1543 din 25.02.1998, M.O Nr.44-46 din 21.05.1998.
4. Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, Nr. 989 din 18.04.2002, M.O al R.M, Nr. 102 din 16.07.2002.
5. Legea Republicii Moldova cu privire la gaj, Nr. 449 din 30.07.2001, M.O Nr.120 din 02.10.2001. (abrogată)
6. Legea Republicii Moldova cu privire la ipotecă Nr. 142 din 26.06.2008, M.O Nr. 165-166 din 02.09.2008. (abrogată)
7. Standardele de evaluare a bunurilor, editura ANEVAR, 2018
8. VOLCINSCHI V., Condițiile exercitării dreptului subiectiv de ipotecă, Revista nationala de drept, nr.8 (131), 2011
9. Ghidul antreprenorului agricol pentru gestionarea relațiilor cu băncile, Chișinău, 2013, 41p.
10. Macovei L. Codul civil în 1624 de Tabele. Chișinău, Editura SECA CARTEA 2002, 256 p.
11. Ipoteca. [citată 16.10.2021]. Disponibil: <https://ru.scribd.com/document/17355506/Ipoteca>.
12. Teorii asupra creditului. [citată 01.11.2021]. Disponibil: <https://conspecte.com/Moneda-si-Credit/teorii-asupra-creditului.html>
13. Rolul și funcțiile creditului. [citată 18.10.2021]. Disponibil: <https://www.rasfoiesc.com/business/economie/ROLUL-SI-FUNCTIILE-CREDITULUI-48.php>
14. Rolul băncilor în procesul de creditare. [citată 26.11.2021]. Disponibil: [http://www.cnaa.md/files/theses/2016/50151/olga\\_timofei\\_thesis.pdf](http://www.cnaa.md/files/theses/2016/50151/olga_timofei_thesis.pdf)
15. Principiile și modul de organizare a creditării. [citată 10.11.2021]. Disponibil: <http://www.scribub.com/management/Creditul-Principiile-si-modul-1215222115.php>
16. Raționalizarea etapelor procesului de creditare în bancă. [citată 16.11.2021]. Disponibil: [https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag\\_file/37.Rationalizarea%20etapelor%20procesului%20de%20credit%20in%20banca%20comerciala.pdf](https://ibn.idsi.md/sites/default/files/imag_file/37.Rationalizarea%20etapelor%20procesului%20de%20credit%20in%20banca%20comerciala.pdf)
17. Greșeli frecvente în afacere. [citată 04.11.2021]. Disponibil: <https://madein.md/resources/ghidul-antreprenorului/greselile-frecvente-in-afaceri>
18. Condițiile de eliberare a creditelor ipotecare. [citată 06.11.2021]. Disponibil: <https://www.micb.md/investment-loans-ro/credit-imobiliar-achizitie>
19. Instituirea ipotecii. [citată 11.11.2021]. Disponibil: <http://www.case.md/news.php?n=830>

20. Condițiile de oferire a creditelor ipotecare de instituția financiară Prime Capital. [citat 10.11.2021]. Disponibil: <http://primecapital.md>
21. Procesul de creditare. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.scrigroup.com/finante/PROCESUL-DE-CREDITARE-Principi83936.php>
22. Activitatea de creditare. [citat 16.11.2021]. Disponibil: [https://www.bnm.md/files/Regulament%20creditare%20MO\\_ro\\_1.pdf](https://www.bnm.md/files/Regulament%20creditare%20MO_ro_1.pdf)
23. Avantajele și dezavantajele unui credit rapid. [citat 06.12.2021]. Disponibil: <https://bunadimineata.ro/lifestyle/avantajele-si-dezavantajele-unui-credit-rapid/>
24. Marketing bancar. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://conspecte.com/Marketing/marketing-bancar.html>
25. Tehnici de diminuare a riscului bancar. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.bnm.md/ro/content/regulamentul-cu-privire-la-tehnicile-de-diminuare-riscului-de-credit-utilizate-de-banci>
26. Garanții bancare și rolul acestora în activitatea de creditare. [citat 14.11.2021]. Disponibil: [https://www.armyacademy.ro/reviste/4\\_2004/a11.pdf](https://www.armyacademy.ro/reviste/4_2004/a11.pdf)
27. Credite neperformante. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.bankingsupervision.europa.eu/about/ssmexplained/html/npl.ro.html>
28. Credite neperformante și operațiuni de recuperare. [citat 06.12.2021]. Disponibil: <https://www.scriub.com/economie/finante/Credite-neperformante-si-opera62794.php>
29. Dreptul afacerilor. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://conspecte.com/Dreptul-afacerilor/regimul-juridic-si-componenta-patrimoniului-societatilor-comerciale.html>
30. Patrimoniul societății comerciale. [citat 10.12.2021]. Disponibil: <https://conspecte.com/comert/patrimoniul-societatilor-comerciale.html>
31. Elemente de identificare a unui profesionist. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.onrc.ro/index.php/ro/elemente-de-identificare-a-unui-profesionist-firma-emblema-si-marca>
32. Agenția Servicii Publice- cadastru.md. [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://www.cadastru.md/ecadastru/f?p=100:1:1036825787438808#>
33. Fondul național de date geospațiale- geoportal.md. [citat 19.11.2021]. Disponibil: <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=212788.553070&lon=233958.170026&zoom=8&markers=1%7C233894.51587655%7C212796.70539506%7Cobiectul%20evaluat%7C>
34. Definiția valorii de lichidare. [citat 06.12.2021]. Disponibil: <https://www.eval.ro/dictionar-evaluare/definitii-evaluare/valoare-de-lichidare/>
35. Oferte comparabile (analogice). [citat 16.11.2021]. Disponibil: <https://999.md/ro/list/>
36. Ipoteca, noțiuni și caractere juridice. [citat 06.11.2021]. Disponibil: <https://dreptmd.wordpress.com/cursuri-universitare/garantarea-executarii-obligatiilor/ipoteca/>