ANEVAR®

BAZELE EVALUĂRII

BUCUREȘTI
2026

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Str. Scărlătescu, nr. 7, 011158, sector 1,
București, România
Telefon: 021 315 65 05; 021 315 65 64
Fax : 021 311 13 40

© ANEVAR 2025. Toate drepturile rezervate.
Exclusiv pentru scop didactic.

CUVÂNT ÎNAINTE

Examenul național ANEVAR, denumit în mod oficial *Examenul de atribuire a calității de membru stagiar ANEVAR*, constituie prima etapă pentru accesul în profesia de evaluator autorizat în România.

Această profesie, apărută odată cu inițierea procesului de privatizare în România post-decembristă, este reglementată de peste un deceniu prin Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 *privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor* (aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013). Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) funcționează ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, reunind evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate potrivit prevederilor legale.

Profesia de evaluator autorizat se apropie de vârsta de 35 de ani, o vârstă matură care dovedește determinarea și încrederea atât a membrilor săi de a face parte dintr-o organizație cu un rol important în economia țării, precum și a conducerii Asociației de a promova și susține în permanență profesia și evaluatorii.

ANEVAR este pentru multidisciplinaritate, printre membrii săi numărându-se o varietate mare de specialiști licențiați în di-

verse domenii, de la inginerie, arhitectură, economie, contabilitate, finanțe, drept, studiul patrimoniului și managementul bunurilor culturale, până la istorie și arte vizuale, deoarece și bunurile ce trebuie evaluate de membrii ANEVAR sunt foarte diversificate: clădiri de birouri, acțiuni, terenuri, stocuri de materiale, benzinării, brevete, bijuterii, tablouri, întreprinderi în întregul lor, mărci comerciale, echipamente și instalații, instrumente financiare, ca să amintim doar câteva, toate acestea pentru diverse utilizări desemnate ale evaluării, cum ar fi: garantarea împrumutului, fuziuni și achiziții, vânzare/cumpărare, raportare financiară, asigurare, etc.

Așadar, profesia noastră este una dinamică și plină de provocări, dezvoltă relații profesionale cu alte bresle; ea necesită, pe lângă cunoașterea științelor exacte, și un grad de creativitate, nelăsând astfel niciodată loc de banal în viața dvs.

Vă așteptam în rândurile noastre și vă dorim mult succes la examenul de acces în profesia de evaluator autorizat!

Echipa ANEVAR

CUPRINS

CADRUL GENERAL PENTRU EVALUAREA BUNURILOR..... 4

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR.....22

VALOAREA ÎN TIMP A BANILOR.....110

NOȚIUNI ESENȚIALE DE CONTABILITATE.....125

NOȚIUNI INTRODUCTIVE PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL DREPTULUI DE PROPRIETATE 136

ACTE NORMATIVE REFERITOARE LA PROFESIA DE EVALUATOR AUTORIZAT ÎN ROMÂNIA 149

Atenție

! Conținutul care urmează, reprezintă informații considerate a sta la baza profesiei de evaluator și care trebuie cunoscute înainte de a începe formarea profesională propriu-zisă.

Veți distinge în continuare paragrafe cu fond alb și scris de culoare neagră (ca acesta) – ele conțin noțiunile principale care se pot regăsi în întrebările testului Examenului național (testul conține și întrebări de logică și unele de gramatică care nu au suport în această broșură).

Un alt gen de paragrafe sunt cele cu fond gri deschis și scris de culoare gri închis (ca acesta) – ele conțin informații suplimentare și/sau explicații care nu se regăsesc în fondul de cunoștințe verificate prin testul amintit.

CADRUL GENERAL PENTRU EVALUAREA BUNURILOR

Evaluare; scopuri ale evaluării; scurt istoric 5

Conceptele de „preț”, „cost”, „valoare” 8

Tipurile de bunuri supuse evaluării 9

Abordări în evaluare 11

EVALUARE; SCOPURI ALE EVALUĂRII; SCURT ISTORIC

Definiția evaluării

Prin *evaluare*, în sensul definiției din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare („*Ordonanța*"), se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit *raport de evaluare*, realizată de un evaluator autorizat în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională.

Rapoartele de evaluare se elaborează la solicitarea oricărei persoane fizice sau juridice, de drept public ori privat.

Evaluarea este procesul de **estimare** a unui **tip al valorii**, pentru un anumit **tip de bun**, la **o anumită dată** și concretizat în **raportul de evaluare**.

Evaluarea este o **estimare** și nu un calcul exact al unei valori printr-o formulă matematică sau printr-o cuantificare precisă. Activitatea de evaluare impune întotdeauna aplicarea raționamentului profesional al evaluatorului.

Utilizări ale evaluării

Câteva dintre cele mai frecvente motive pentru care se solicită evaluări sunt:

1. garantarea împrumuturilor;
2. înregistrarea în situațiile financiare;
3. vânzarea/cumpărarea unui bun;
4. fuziuni și schimburi de proprietăți;
5. justa compensare, în caz de expropriere (cauză de utilitate publică);
6. asigurarea clădirilor și a bunurilor mobile;
7. insolvență/faliment;
8. impozitarea clădirilor;
9. alte scopuri.

Scurt istoric

Prima asociație de evaluatori, cu 6 membri, a fost înființată în anul 1834, în Marea Britanie. În anul 1846, a fost recunoscută profesia de agent imobiliar și evaluator de imobile, tot în Marea Britanie, scopul evaluărilor fiind exclusiv impozitarea proprietăților imobiliare. În anul 1868 a luat ființă Asociația Regală a Experților Imobiliari – The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, cu numai 20 de membri la acea dată.

În anul 1932 și în anul 1935 au fost înființate, în SUA, două asociații – AIREA și, respectiv, SREA, care se ocupau de evaluarea proprietăților imobiliare. În anul 1991, aceste două asociații au fuzionat, sub numele de *Appraisal Institute*, care este liderul mondial al evaluatorilor de proprietăți imobiliare.

În România, activitatea de evaluare a început în anul 1992, odată cu înființarea Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), fondată de către 27 de persoane fizice și trei companii. Inițiatorul demersului de înființare a asociației și de lansare a profesiei de evaluator în România a fost domnul *Bădescu Gheorghe*, care a fost și primul Președinte al ANEVAR.

Începând cu anul 2001, sistemul de conducere al ANEVAR s-a schimbat, trecându-se la includerea în Consiliul director a președintelui în exercițiu, a viitorului președinte și a fostului președinte, asigurându-se astfel continuitatea și totodată schimbarea conducerii. Mandatul președintelui a devenit de 2 ani.

ANEVAR s-a înființat odată cu trecerea la economia de piață a României, când valoarea de piață a devenit o noțiune de bază în cadrul tranzacțiilor între terți. Prima specializare a evaluatorilor a fost **evaluarea întreprinderii**. Cererea pentru acest tip de evaluări a fost determinată de lansarea programului de privatizare a fostelor întreprinderi de stat. Începând cu anul 1997, odată cu reducerea numărului întreprinderilor de privatizat și cu nevoia întreprinderilor privatizate de a-și atrage resurse financiare pentru dezvoltarea activității, a apărut necesitatea ca aceste întreprinderi să vândă activele în surplus sau să le ipotecheze pentru atragerea de împrumuturi. Astfel au fost create premisele apariției celei de a doua specializări a evaluatorilor: **evaluarea proprietății imobiliare**. În anul 2000 s-a lansat a treia specializare – **evaluarea bunurilor mobile**, urmată, în anul 2004, de lansarea celei de-a patra specializări – **evaluarea instrumentelor financiare**.

În aceeași perioadă (1992–2011) și alte asociații profesionale au avut ca membri și evaluatori, dintre care cele mai importante sunt Corpul Experților Tehnici (CET), Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați din Romania (CECCAR).

În anul 2011 a fost înființată Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România („Uniunea”), prin Ordonanța Guvernului nr. 24, privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, ce a permis înscrierea în componența sa a evaluatorilor membri ai asociațiilor profesionale care includeau evaluarea bunurilor, în obiectul lor de activitate. Având în vedere notorietatea pe care o avea ANEVAR pe piața evaluării, atât internă, cât și internațională și faptul că în mai multe acte normative se făcea referire la membri ANEVAR și la standardele aplicate de către aceștia, s-a propus ca ANEVAR să organizeze prima Adunare Generală Națională și prima Conferință Națională a Uniunii și

să deruleze procedurile de organizare și funcționare ale Uniunii.

Prima Adunare Generală Națională a reprezentat convocarea tuturor celor peste 5.000 de membri care s-au înscris în termenul legal și a avut ca unic punct pe ordinea de zi alegerea delegaților la prima Conferință Națională, pe baza normei de reprezentare de un participant la 20 de membri titulari. Astfel, în data de 19 noiembrie 2011 au fost aleși cei 235 de delegați ai primei Conferințe Naționale.

În data de 19 decembrie 2011, a avut loc prima Conferință Națională, care a ales primul Consiliu director al Uniunii.

Intrarea în vigoare a prevederilor Ordonanței era condiționată, potrivit art. 43, de data publicării în Monitorul Oficial a Hotărârii de Guvern de aprobare a Regulamentului de organizare și funcționare al Uniunii, a hotărârilor Conferinței Naționale privind standardele de evaluare, a Regulamentului Comisiei de etică și disciplină, precum și a Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat.

În luna aprilie 2012, a fost adoptată de către Guvernul României, Hotărârea de Guvern nr. 353 de aprobare a Regulamentului de organizare și funcționare al Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.

În luna mai 2012, au fost aprobate de către Conferința Națională a Uniunii hotărârile privind Standardele de evaluare, Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat și Regulamentul Comisiei de etică și disciplină, care au fost ulterior publicate în Monitorul Oficial.

Odată cu îndeplinirea cerințelor art. 43 din Ordonanță, începând cu data de 11 iunie 2012, activitatea de evaluare din România se realizează numai de către evaluatorii autorizați.

În paralel cu demersurile realizate de către Uniune, de începerea activității prin îndeplinirea cerințelor din Ordonanță, Asociația Națională a Evaluatorilor din România a cesionat către Uniune brandul ANEVAR, această asociație schimbându-și denumirea în Asociația Societatea Științifică de Evaluare - SOCEVAL. La finalul anului 2014, această asociație a fost dizolvată.

Denumirea actuală a Uniunii este **Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România**, conform prevederilor art. II din Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

CONCEPTELE DE „PREȚ”, „COST”, „VALOARE”

Prețul

Este un concept care se referă la schimbul unei mărfi, al unui produs sau al unui serviciu. Prețul reprezintă suma de bani cerută, oferită sau plătită pentru un activ, și care poate să difere de valoare. După ce schimbul a fost efectuat, indiferent dacă este dezvăluit public sau este confidențial, prețul devine un fapt istoric.

Prețul plătit pentru un activ poate diferi de valoarea de piață din cauza resurselor financiare, motivațiilor sau intereselor speciale ale cumpărătorului sau vânzătorului.

Costul

Reprezintă contraprestația sau cheltuiala necesară pentru a dobândi sau crea un activ. În momentul în care bunul sau serviciul a fost finalizat, costul acestora devine un fapt istoric (numit cost istoric). Un preț anterior plătit pentru un bun sau un serviciu reprezintă costul istoric al acestora, pentru cumpărător.

Valoarea

Este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci o estimare fie a celei mai probabile contraprestații monetare în schimbul unui drept asupra unui activ, fie a beneficiilor economice aferente deținerii unui drept asupra unui activ, pe baza unui tip al valorii exprimat în mod explicit.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice generabile de o anumită proprietate.

Conceptul de „valoare” presupune o sumă de bani asociată unei tranzacții. Deși vânzarea proprietății evaluate nu este o condiție necesară pentru estimarea prețului, totuși valoarea de piață este o reflectare a valorii de schimb și deci presupune existența potențială a schimbului, la data evaluării, în condițiile precizate în definiția valorii de piață.

Sunt și alte situații care nu presupun vânzarea proprietății, situații în care trebuie estimat un anumit tip al valorii, ca de exemplu: pentru ipotecare, asigurare, înregistrare în situațiile financiare, divizare, fuziune, moștenire.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori, care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă.

Aceștia sunt utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.

Funcționarea principiului economic al cererii și ofertei reflectă interacțiunea complexă a celor patru factori ai valorii. Aceștia sunt:

utilitatea

- capacitatea unui bun de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință

raritatea

- exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun raportată la cererea pentru acel bun

dorința (preferința)

intensitatea satisfacției pe care un bun o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta

puterea de cumpărare

capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite, prin plata în numerar sau în echivalente de numerar

Primii doi reprezintă factori ai ofertei, iar ultimii doi sunt considerați factori ai cererii.

TIPURILE DE BUNURI SUPUSE EVALUĂRII

Evaluatorii autorizați sunt competenți să evalueze, în funcție de specializarea în evaluare pentru care au fost instruiți și pe care o dețin (vizibilă în Tabloul Asociației), următoarele categorii de bunuri (proprietăți):

Proprietăți imobiliare (bunuri imobile)

Constau din teren și construcții, privite ca o entitate corporală. Proprietatea imobiliară este imobilă și include următoarele elemente corporale:

- pământul/terenul;
- toate elementele care sunt componente naturale ale terenului, cum ar fi copacii și mineralele;
- toate elementele care sunt adăugate terenului de oameni, cum ar fi clădirile și amenajările terenului.

În plus, în mod uzual, sunt considerate ca făcând parte din proprietatea imobiliară toate atașamentele permanente ale clădirii, cum ar fi instalațiile de apă, electrice, de încălzire, ca și componentele încorporate, cum ar fi tablourile electrice și ascensoarele. Așadar proprietatea imobiliară include toate elementele situate în subsol și deasupra solului. Dar există și *drepturi parțiale* asupra proprietății imobiliare, pe care evaluatorii sunt solicitați să le evalueze, cum ar fi:

- drepturi de proprietate afectate de locațiune;
- drepturi de folosință;
- drepturi de subînchiriere;
- participațiile cu credit ipotecar și cu capital propriu;
- drepturi de proprietate viageră;

- dreptul succesorului desemnat și altele.

Bunuri mobile

Sunt bunuri corporale și necorporale caracterizate prin mobilitate. Conform art. 539 din Noul Cod civil român, bunurile mobile sunt definite astfel: *„Bunurile pe care legea nu le consideră imobile sunt bunuri mobile”.*

Exemple de bunuri mobile, care sunt solicitate a fi evaluate mai frecvent, sunt:

- mașini, echipamente, instalații;
- stocuri de materii prime, materiale;
- obiecte de inventar;
- mobilier, colecții;
- licențe, brevete de invenții și alte active necorporale identificabile și care pot să fie tranzacționate în mod individual.

Întreprinderi, participații la întreprinderi și proprietăți generatoare de afaceri

Exemple sunt:

- pachetul integral de acțiuni sau părți sociale deținut în capitalul unei întreprinderi, precum și participații la întreprinderi;
- capitalul investit într-o întreprindere (care aparține tuturor finanțatorilor acesteia: capital propriu și capital împrumutat);
- hoteluri, moteluri, campinguri;
- policlinici și spitale;
- stații de benzină;
- restaurante, cafenele, cluburi, baruri;
- teatre și cinematografe.

Instrumente financiare

Sunt acele contracte care generează simultan un activ financiar al unei entități și o datorie financiară sau un instrument de capitaluri proprii al unei alte entități.

*

* *

Specializările pentru care evaluatorii autorizați trebuie să dobândească calificarea sunt:

- EPI – evaluări de bunuri imobile;
- EI – evaluări de întreprinderi, de fond de comerț și alte active necorporale;
- EBM – evaluări de bunuri mobile (exceptând evaluări de active necorporale);
- EIF – evaluări de acțiuni și alte instrumente financiare.

De asemenea, există și specializarea VE corespunzătoare verificării de rapoarte de evaluare. Funcție de tipul raportului de evaluare verificat, verificatorul trebuie să aibă specializarea

corespunzătoare: VE-EPI, VE-EI, VE-EBM, VE-EIF.

ABORDĂRI ÎN EVALUARE

Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii solicitat se pot utiliza trei abordări ale valorii unanim recunoscute și aplicate, fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor și substituției. Cele trei abordări ale valorii sunt: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra valorii de piață prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale căror prețuri se cunosc. Prima etapă a aplicării acestei abordări este obținerea prețurilor de vânzare ale activelor identice sau similare, vândute recent pe piață. Dacă există un număr redus de vânzări recente, pot fi luate în considerare prețurile activelor identice sau similare, care sunt oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată atent. Pentru a reflecta orice diferențe ale condițiilor tranzacțiilor efective/ofertelor și ale caracteristicilor activelor vândute, comparativ cu cele ale activului subiect, de obicei, este necesară efectuarea unor ajustări ale prețurilor efective de tranzacționare sau ale prețurilor de ofertă ale activelor comparabile.

Abordarea prin piață aplicată în evaluarea întreprinderii

În evaluarea întreprinderii, abordarea prin piață compară întreprinderea subiect cu întreprinderi, participații și acțiuni similare care au fost vândute pe piață și cu orice tranzacții relevante cu acțiuni ale aceleiași întreprinderi. O indicație asupra valorii poate proveni și din tranzacțiile sau din ofertele anterioare aferente oricărei componente a întreprinderii.

Cele trei surse uzuale de date utilizate în abordarea prin piață sunt:

- piețele de capital pe care se vând participațiile la întreprinderi similare;
- piața achizițiilor unde se cumpără și se vând întreprinderi în ansamblul lor și
- tranzacțiile anterioare sau ofertele de tranzacții de acțiuni ale întreprinderii subiect.

Întreprinderile similare, numite comparabile, trebuie să fie din același domeniu de activitate cu întreprinderea subiect sau dintr-un domeniu care este influențat de aceleași variabile economice.

Analiza cotațiilor acțiunilor emise de întreprinderi similare și listate pe o piață de capital sau a tranzacțiilor private care implică achiziționarea unor

participații la întreprinderi similare se concretizează, de regulă, în calculul anumitor multiplicatori. În calcularea acestor multiplicatori, evaluatorul trebuie să ia în considerare următoarele aspecte:

a) precizia modalității de calcul a multiplicatorilor. Toate calculele trebuie să fie făcute în mod similar, atât pentru întreprinderea evaluată, cât și pentru întreprinderile similare;

b) datele referitoare la prețul unei vânzări, utilizate la calcularea multiplicatorilor ar trebui să fie valabile la data evaluării. Datele colectate privind indicatorii financiari ai întreprinderilor similare, luați în considerare în calculul multiplicatorilor pot fi informații istorice, valabile la data evaluării sau pot fi previzionate. Evaluatorul ar trebui să argumenteze opțiunea sa privind indicatorii financiari luați în considerare și natura informațiilor colectate;

c) utilizarea unor indicatori statistici (de exemplu, medie, mediană, medie armonică etc.), la calcularea multiplicatorilor pe baza informațiilor disponibile privind întreprinderile similare, trebuie motivată de către evaluator și fundamentată adecvat în cadrul raportului de evaluare;

d) ajustarea nivelului indicatorilor financiari luați în considerare pentru elementele neobișnuite, cu caracter excepțional și din afara exploatării, ar trebui fundamentată adecvat în cadrul raportului de evaluare;

e) în evaluarea întreprinderii subiect pot fi selectați mai mulți multiplicatori ce pot fi aplicați, fiind necesar ca evaluatorul să argumenteze opțiunea pentru multiplicatorii selectați în evaluarea întreprinderii sau a participației la o întreprindere;

f) de regulă, multiplicatorii care au la numărător valoarea întreprinderii utilizează ca numitor elementele din situațiile financiare ce nu iau în considerare îndatorarea întreprinderii (precum, cifra de afaceri, profitul înainte de dobânzi, amortizare și impozit pe profit, profitul înainte de dobânzi și impozit pe profit etc.), iar multiplicatorii care au la numărător valoarea capitalurilor proprii utilizează la numitor elementele din situațiile financiare ce iau în considerare îndatorarea întreprinderii (de exemplu, profitul net, valoarea contabilă netă a capitalurilor proprii etc.);

g) informațiile de piață privind întreprinderile similare trebuie utilizate cu atenție, în multe situații fiind recomandate anumite ajustări pentru ca informațiile respective să fie relevante pentru evaluarea întreprinderii subiect. Orice ajustări ale informațiilor de piață realizate de către evaluator vor trebui argumentate în cadrul raportului de evaluare.

În cazul evaluării unor entități comerciale mici se utilizează în mod frecvent așa numitele „uzanțe" de evaluare, adică formule simple rezultate din practică, ca fiind o procedură prescurtată a abordării prin piață. Totuși, rezultatelor aplicării uzanțelor ar trebui să nu li se dea o importanță semnificativă, cu excepția cazului în care se poate dovedi că vânzătorii și cumpărătorii le acordă o mare credibilitate. Acolo unde este cazul ar trebui să se facă o verificare încrucișată prin utilizarea a cel puțin încă o metodă de evaluare.

Abordarea prin piață aplicată în evaluarea proprietății imobiliare

Pentru aplicarea abordării prin piață în cazul proprietăților imobiliare, în mod uzual se stabilește o unitate de comparație adecvată. Unitățile de comparație care se utilizează în mod frecvent constau, de exemplu, în prețul de vânzare pe metru pătrat de suprafață pentru clădiri sau prețul de vânzare pe hectar pentru teren. Alte unități folosite pentru compararea prețurilor sunt prețul pe cameră sau prețul pe unitatea de producție, de exemplu, în cazul producției agricole. O unitate de comparație este utilă numai atunci când este selectată în mod judicios și este aplicată proprietății subiect și proprietăților comparabile în fiecare analiză.

În procesul de evaluare, prețurile proprietăților imobiliare comparabile se ajustează în funcție de deosebirile existente între caracteristicile acestora și cele ale proprietății imobiliare subiect. Ajustările prețurilor comparabilelor se fac prin luarea în considerare a diferențelor dintre diverse elemente de comparație, ca de exemplu:

- drepturile de proprietate transferate;
- localizările respective;
- calitatea terenului sau vechimea și caracteristicile clădirii;
- utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

Abordarea prin piață aplicată în evaluarea bunurilor mobile

Evaluarea bunurilor mobile prin abordarea prin piață constă în analiza prețurilor de vânzare recente sau a ofertelor de vânzare de bunuri mobile identice sau similare cu subiectul evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Pentru a determina valoarea bunului mobil subiect, evaluatorul se bazează pe informațiile de pe piață. Scopul este determinarea cererii pentru bunul mobil respectiv, printr-o analiză a tranzacțiilor sau a ofertelor recente de vânzare ale unor bunuri mobile similare, pentru estimarea celui mai probabil preț de vânzare pentru bunul mobil evaluat.

Evaluatorul trebuie să folosească surse de informații credibile privind comparabilele, cărora li se verifică precizia. Verificarea fiecărei comparabile poate să nu fie necesară atunci când sunt utilizate baze de date credibile care furnizează o percepție corectă asupra vânzărilor comparabile.

Deoarece, de obicei, este dificil de găsit bunuri mobile comparabile identice cu bunul mobil subiect, trebuie aplicate ajustări la prețurile de vânzare ale bunurilor mobile similare, pentru a asigura comparabilitatea între acestea, pe baza diferențelor între caracteristicile lor esențiale, numite elemente de comparație.

Elementele pe baza cărora se fac comparațiile și ajustările prețurilor bunurilor mobile similare sunt cele pe care piața le recunoaște și reflectă caracteristicile pe care cumpărătorii le consideră a fi cauze ale diferențelor de preț pe care sunt dispuși să le plătească.

Dacă bunurile mobile comparabile sunt superioare subiectului evaluării, printr-o anumită caracteristică a lor, atunci se va face o ajustare negativă a prețurilor de vânzare ale acestor bunuri mobile. Invers, dacă pentru un anumit element de comparație, bunurile mobile comparabile sunt inferioare subiectului, atunci se va face o ajustare pozitivă a prețurilor acestor bunuri mobile comparabile.

Abordarea prin piață este relevantă în cazul în care există informații de piață suficiente care pot fi verificate. În lipsa acestor informații aplicabilitatea abordării prin piață poate fi limitată. Această abordare nu se poate aplica, de exemplu, pentru evaluarea bunurilor mobile unicat (specializate); caracteristicile speciale ale unui bun mobil unicat transferă comparația caracteristicilor și cuantificarea ajustărilor prețurilor, din sfera percepțiilor pieței în sfera speculativului.

Abordarea prin piață se utilizează cu precauție în cazul evaluării instalațiilor

complexe, întrucât prețurile de vânzare ale comparabilelor pot include componente pe care instalația subiect nu le deține (cum ar fi terenuri, construcții, fond de rulment sau active necorporale) sau pot reflecta percepțiile subiective ale cumpărătorilor privind rentabilitatea viitoare.

Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de venit viitoare (profit brut sau net, chirie brută sau netă, redevență, rentă netă, flux de numerar net, venit net din exploatare etc.) în valoarea activului (valoarea de piață sau valoarea de investiție).

În abordarea prin venit sunt înscrise diverse metode de evaluare, toate având drept caracteristică comună faptul că valoarea se bazează pe un venit realizabil, care ar putea fi generat de către un investitor al proprietății subiect (proprietate imobiliară, entitate economică, activ individual sau grup de active). De exemplu, în cazul unei clădiri pentru birouri cu destinație de închiriere, venitul generabil se numește chirie.

În cazul în care o clădire este specializată numai pentru un anumit tip de activitate comercială (hotel, motel, restaurant, club, stație de carburanți etc.) venitul generabil este reprezentat de fluxul de numerar provenit din activitatea comercială, flux care ar reveni proprietarului acelei clădiri.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- *metoda capitalizării directe*, în care un venit anual reprezentativ se împarte la o rată de capitalizare pentru a se obține fie valoarea de piață, fie valoarea de investiție a proprietății subiect. Rata de capitalizare reprezintă câștigul sau „randamentul”, exprimat în procente din prețul de vânzare, pe care un investitor tipic îl așteptă, care reflectă valoarea în timp a banilor, precum și recompensa pentru riscul asumat de către proprietar. Această metodă, cunoscută sub denumirea uzuală de metoda randamentului cu toate riscurile incluse (engl. *all risks yield method*), este relativ simplă, dar utilizarea ei nu poate fi credibilă în situația în care, în perioadele viitoare, venitul se așteaptă să se modifice într-o măsură mai mare decât se așteaptă pe piață sau în cazul în care este necesară o analiză mai sofisticată a riscului;
- *metoda fluxului de numerar actualizat*, în care fluxul de numerar, dintr-o perioadă viitoare definită, se aduce la valoarea

actualizată prin utilizarea unei rate de actualizare. Suma valorilor actualizate ale fluxului de numerar reprezintă valoarea capitalului. Rata de actualizare ia în considerare atât o rată fără risc, cât și recompensa pentru riscurile asumate de investitor. Rata de actualizare utilizată poate diferi în funcție de scopul evaluării. Dacă scopul este determinarea valorii de investiție (adică valoarea pentru un anumit proprietar sau pentru un proprietar potențial, în baza criteriilor de investiții proprii ale acestora), rata de actualizare utilizată poate reflecta rata rentabilității cerută de aceștia sau costul mediu ponderat al capitalului. Dacă scopul este estimarea valorii de piață, rata de actualizare se va obține din examinarea rentabilităților implicite obținute din prețurile de tranzacționare sau din prețurile de vânzare cerute pentru activele similare. Când acest lucru nu este posibil, se poate construi o rată de actualizare adecvată, plecând de la o „rată fără risc“ a rentabilității, ajustată pentru riscurile și oportunitățile adiționale specifice proprietății subiect. În estimarea ratei de actualizare adecvate ar trebui luată în considerare și rata inflației previzionate pentru perioada următoare, în situația în care în aceasta a fost avută în vedere și în previziunea fluxurilor de numerar.

- diverse modele de evaluare a opțiunilor financiare (instrumente financiare derivate) aplicabile și în cazul evaluării de întreprinderi sau de proprietăți generatoare de afaceri.

Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este acea abordare a evaluării fundamentată pe principiul substituției, conform căruia un cumpărător va plăti pentru un activ cel mult costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui activ și aplicarea unor deduceri pentru deprecierea fizică a acestuia și pentru alte forme relevante de depreciere (funcțională și economică).

Abordarea prin cost este recomandată în situații specifice de evaluare:

- când există un număr limitat de vânzări de active comparabile cu subiectul, din cauza naturii specializate, a modelului sau a localizării activului, sau când

activul în sine nu generează un flux de numerar sau când fluxul de numerar asociat cu acesta nu poate fi separat de întreprinderea care utilizează activul. De aceea, abordarea prin cost se utilizează în mod tipic ca abordare primară în evaluare, atunci când abordarea prin piață sau prin venit nu se pot aplica;

- când activul subiect a fost construit și pus în funcțiune recent;
- când activul subiect se află în fază de proiect sau se află în curs de construire (este nefinalizat).

Estimarea costului de nou

Prima etapă în abordarea prin cost este estimarea fie a costului de înlocuire, fie a costului de reconstruire/reproducere al activului.

Costul de înlocuire este costul curent al unui activ similar care oferă o utilitate echivalentă.

Costul de reconstruire (reproducere) este costul curent de realizare a unei replici a activului.

Elementele de cheltuieli care trebuie luate în considerare la estimarea costului sunt:

- costul de proiectare, al autorizațiilor și permiselor,
- onorarii, servicii juridice și alte servicii profesionale achiziționate;
- materialele consumate;
- salariile;
- costurile de transport;
- costurile de instalare;
- servicii de inginerie, de aprovizionare și de management,
- impozite și taxe nerambursabile;
- cheltuieli financiare din perioada de construire.

Pentru o proprietate imobiliară, elementele de cheltuieli mai pot include:

- comisioane pentru marketing, vânzare sau închiriere;
- costul întreținerii proprietății, după terminarea construirii și până la atingerea unui grad de ocupare stabilizat.

Estimarea deprecierii

A doua etapă în abordarea prin cost este estimarea deprecierii activului și scăderea acesteia din costul de nou, de înlocuire sau de reproducere/reconstruire, pentru obținerea costului net/costului depreciat.

În contextul abordării prin cost, deprecierea se referă *la ajustările aplicate costului estimat pentru a crea un activ*

echivalent ca utilitate, ajustări care reflectă influența asupra valorii a oricărei forme de depreciere care afectează activul subiect. Sensul termenului este diferit de sensul în care este utilizat în raportarea financiară sau în legislația fiscală, unde se referă de regulă la o metodă de amortizare sistematică, în timp, a cheltuielilor de capital.

Deprecierea este definită ca fiind o pierdere de utilitate a unui activ cauzată fie de deteriorări fizice, de modificări tehnologice, de modificări ale schemelor de evoluție ale cererii și de modificări ale mediului înconjurător, care se concretizează într-o pierdere de valoare.

În teoria și practica evaluării există trei forme ale deprecierii:

- depreciere fizică;
- depreciere funcțională și
- depreciere economică (externă).

Deprecierea fizică

Deprecierea fizică reprezintă *orice pierdere a utilității din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizării sale*.

Deprecierea recuperabilă reprezintă orice formă de depreciere care se poate remedia convenabil din punct de vedere economic. Cuantificarea deprecierii recuperabile se face prin costul reparării/ remedierii deprecierii activului.

Alte forme ale deprecierii sunt nerecuperabile, adică starea de deteriorare nu poate fi remediată convenabil din punct de vedere economic, deoarece creșterile rezultate în utilitate și în valoare sunt mai mici decât cheltuielile pentru remediere.

Deprecierea fizică nerecuperabilă poate fi cuantificată prin luarea în considerare a vechimii activului, a duratei de viață așteptată totală și a duratei de viață rămase. De exemplu, un activ nou care are o durată de viață fizică totală de 15 ani, iar la data evaluării are o vechime de 5 ani, va avea o durată de viață rămasă de 10 ani.

Vârsta efectivă reflectă starea și utilitatea activului și se determină numai în urma inspecției activului și a componentelor acestuia. De exemplu, în cazul în care un activ nu este întreținut în mod adecvat, vârsta lui efectivă poate fi mai mare decât vârsta lui cronologică existentă la data evaluării, iar în cazul în care o clădire a fost renovată, vârsta sa efectivă poate fi mai mică decât vârsta sa cronologică existentă la data evaluării.

Durata de viață a unui activ poate fi:

- durata de viață fizică;

- durata de viață economică;
- durata de viață utilă.

Durată de viață fizică reprezintă perioada de timp în care activul ar putea fi folosit înainte să fie scos din uz sau după repararea sa eficientă din punct de vedere economic, luând în considerare lucrările de mentenanță periodice, însă nu și lucrările de renovare sau reconstruire.

Durată de viață fizică a unei construcții reprezintă perioada de timp în care o construcție aferentă unei proprietăți imobiliare este de așteptat să existe fizic.

Durata de viață fizică a unei mașini/unui echipament/unei instalații (MEI) reprezintă numărul de ani estimați în care o MEI va putea fi utilizată fizic, până când deteriorările fizice ale acesteia o vor face inutilizabilă și fără a lua în considerare posibilitatea retragerii mai devreme din funcțiune din cauza deprecierii funcționale sau economice.

Durata de viață economică reprezintă perioada de timp estimată în care, prin utilizarea sa curentă, activul ar putea genera venituri financiare sau ar putea furniza beneficii nefinanciare.

Durata de viață utilă este perioada în care un activ este preconizat a fi disponibil pentru utilizare de către o entitate.

Durata de viață utilă este mai degrabă un concept contabil și trebuie utilizat cu atenție și în concordanță cu celelalte date utilizate. Conceptul folosit în evaluare este durata de viață utilă normală, respectiv durata de viață fizică estimată în ani, în care un bun ar putea fi utilizat înainte de a fi retras din funcțiune.

Deprecierea funcțională

Deprecierea funcțională reprezintă orice pierdere a utilității rezultată din lipsa de eficiență a activului subiect în comparație cu înlocuitorul său, cum ar fi proiectul, specificațiile sau tehnologia învechite.

Există două forme de cuantificare a deprecierii funcționale:

- cheltuielile de capital excedentare (adică o investiție suplimentară), care pot fi cauzate de schimbări în proiect, materiale de construcții, tehnologie sau tehnici de fabricație, rezultând existența unor active moderne echivalente cu cheltuieli de capital mai mici decât ale activului subiect;
- cheltuielile de exploatare excedentare, care pot fi cauzate de îmbunătățiri ale proiectului sau de o capacitate excedentară, schimbări care au drept rezultat existența pe piață a unor active echivalente moderne, cu

cheltuieli de exploatare mai mici decât cele ale activului subiect.

Un exemplu de depreciere funcțională cauzată de supradimensionare este o hală industrială cu o înălțime a plafonului semnificativ mai mare față de halele moderne construite recent. În cazul supradimensionării, deprecierea funcțională se cuantifică prin cheltuielile de capital excedentare încorporate în hala subiect, față de cheltuielile de capital încorporate într-o hală modernă echivalentă.

De obicei, deprecierea funcțională din supradimensionare se calculează ca diferență dintre costul curent de reproducere (mai mare) și costul curent de înlocuire (mai mic) al activului subiect.

În ce privește cheltuielile de exploatare excedentare, în cazul unui activ de natura mașinilor și echipamentelor industriale, acestea se pot referi la:

- un număr mai mare de operatori la mașinile și echipamentele industriale subiect, comparativ cu cel existent la un activ modern echivalent;
- consumul excedentar de combustibil al mașinilor și echipamentelor industriale subiect față de substitutele lor moderne;
- mai multe rebuturi și pierderi generate de mașinile și echipamentele industriale subiect față de substitutele lor moderne.

Calcularea deprecierii funcționale cauzată de cheltuielile de exploatare excedentare se face prin actualizarea cheltuielilor de exploatare excedentare, previzionate pe durata de viață utilă rămasă a activului, cu o rată de actualizare adecvată, de obicei, egală cu costul mediu ponderat al capitalului.

Deprecierea externă/economică

Deprecierea economică reprezintă orice pierdere a utilității cauzată de factori economici sau de localizare, independenți de activ. Acesta este denumită în mod obișnuit depreciere economică atunci când factorii externi se referă la modificări ale ofertei sau cererii pentru activ sau pentru produsele fabricate de activ.

Pentru proprietatea imobiliară, deprecierea externă poate apare și în cazul în care a avut loc o deteriorare a localizării, de exemplu, din cauza schimbărilor infrastructurii locale, a condițiilor de mediu sau a modificărilor demografice.

Exemple de depreciere economică sunt: diminuarea cererii pentru produsele sau serviciile produse de activul subiect sau diminuarea sau pierderea unor surse de materii prime sau de forță de muncă. Acești factori pot fi

specifici unei anumite localizări sau pot afecta un întreg sector industrial.

Indicația valorii

În abordarea prin cost, aceasta este obținută prin deducerea din costul de nou a deprecierii cumulate; în mod particular, la proprietatea imobiliară, indicația valorii se obține prin adăugarea valorii terenului la costul net rezultat ca mai sus. Terenul este evaluat separat prin metode specifice care nu pot fi încadrate într-o anumită abordare, fiecare metodă folosind elemente din două sau chiar toate cele trei abordări.

Concluzii asupra celor trei abordări în evaluare

Alegerea celei mai adecvate abordări sau metode de evaluare depinde de:

- tipul valorii adoptat, care, la rândul lui, este determinat de utilizarea desemnată a evaluării;
- disponibilitatea datelor de intrare și a informațiilor necesare pentru evaluare;
- disponibilitatea datelor de intrare și a ipotezelor adoptate de către participanții de pe piața activului subiect.

Dacă nu există date de intrare suficiente pentru evaluare, astfel încât prin aplicarea unei singure abordări să se obțină o valoare credibilă, se recomandă utilizarea a cel puțin două abordări sau metode de evaluare.

Când se utilizează mai multe abordări/metode de evaluare, indicațiile obținute asupra valorii ar trebui să fie apropiate; ele trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie finală asupra valorii. În majoritatea rapoartelor de evaluare, clienții solicită ca această concluzie finală să fie redată sub forma unei singure valori (punctuală) și nu sub forma unui interval de valori.

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR

Standarde generale 24

Standarde pentru active 61

Standarde pentru utilizări specifice 93

Glosar 102

Abrevieri 104

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat 104

În România, respectarea Standardelor de evaluare a bunurilor, adoptate de ANEVAR, reprezintă o cerință obligatorie pentru desfășurarea activității de evaluare, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, cu toate modificările și completările ulterioare. Prin Hotărârea nr. 2/2025 a Conferinței Naționale ANEVAR, publicată în Monitorul Oficial, Partea I, nr. 333/15.04.2025, au fost aprobate standardele de evaluare obligatorii pentru activitatea de evaluare, acestea intrând în vigoare la data de 1 iulie 2025.

Puteți accesa Ediția 2025 a colecției de Standarde urmând link-ul: https://www.anevar.ro/images/_upload/standardele-de-evaluare-a-bunurilor-2025.pdf; această ediție cuprinde:

Standarde generale

- SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)
- SEV 101 Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Standarde pentru active

- Bunuri imobile
  - SEV 230 Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 400)
  - GEV 232 Evaluarea proprietăţii generatoare de afaceri
  - SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)
  - GEV 500 Estimarea valorii impozabile a clădirilor
  - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
- Întreprinderi, fond de comerţ, alte active necorporale și datorii nefinanciare
  - SEV 200 Întreprinderi și participaţii la întreprinderi (IVS 200)
  - SEV 210 Active necorporale (IVS 210)
  - SEV 220 Datorii nefinanciare (IVS 220)
  - GEV 600 Evaluarea întreprinderii
- Bunuri mobile
  - SEV 300 Maşini, echipamente, instalaţii şi infrastructură (IVS 300)
  - 189 SEV 620 Stocuri (IVS 230)
  - GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura maşinilor, echipamentelor, instalaţiilor şi infrastructurii
- Acţiuni şi alte instrumente financiare

- SEV 250 Instrumente financiare (IVS 500)

Standarde pentru utilizări specifice

- SEV 400 Verificarea evaluării
- SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiară
- SEV 450 Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)
- GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar

Abrevieri

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

STANDARDE DE EVALUARE

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2025, înglobează cea mai nouă ediție a Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS – International Valuation Standards), ediția 2024, și un standard din Standardele Europene de Evaluare (EVS – European Valuation Standards) elaborate de TEGoVA, alături de standardele de evaluare (SEV) și ghidurile de evaluare (GEV) elaborate de ANEVAR, corelate cu standardele amintite anterior.

În cele ce urmează sunt REZUMATE principalele idei și prevederi cuprinse în Standarde dar nu este preluat textul integral al acestora; pentru referire la conținutul oficial al respectivelor normative, trebuie urmat linkul prezentat mai sus, ceea ce este recomandat în scopul pregătirii examenului național.

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general al evaluării (IVS 100)

Standardul de evaluare SEV 100 stabilește cadrul general pentru evaluarea activelor și datoriilor, reprezentând baza pentru toate evaluările, și detaliază principiile, procedurile și cerințele de conformitate necesare pentru realizarea unei evaluări corecte și conforme. Acest standard este aplicabil tuturor activelor și datoriilor, iar standardele specifice pentru anumite tipuri de active adaugă cerințe suplimentare.

Principiile evaluatorului

Evaluatorul trebuie să respecte un set de principii fundamentale care asigură integritatea și profesionalismul procesului de evaluare:

- **Etica**: integritate, obiectivitate, imparțialitate, confidențialitate și competență profesională pentru a menține încrederea publică.
- **Competența**: deținerea cunoștințelor tehnice și experienței necesare pentru o evaluare adecvată.
- **Conformitatea cu standardele**:

declararea în raport a respectării standardelor SEV utilizate.

- **Scepticism profesional**: aplicarea unui nivel adecvat de scepticism în toate etapele evaluării.

Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Evaluarea trebuie să fie însoțită de proceduri de verificare a calității, care:

- Asigură obiectivitatea, transparența și conformitatea evaluării cu SEV.
- Sunt proporționale cu utilizarea desemnată, complexitatea și natura activului/datoriei.
- Analizează raționamentele aplicate pentru a verifica caracterul rezonabil și lipsa subiectivismului.
- Sunt documentate detaliat pentru a permite înțelegerea eficienței verificărilor de către alți evaluatori.
- Sunt evaluate periodic pentru a menține integritatea și completitudinea acestora. Evaluatorul trebuie să se asigure că riscul evaluării este gestionat corespunzător prin aceste proceduri de verificare.

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

În cazul în care evaluatorul nu posedă competențele sau informațiile necesare pentru toate aspectele evaluării, este permisă utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern, cu condiția:

- Să existe un acord clar și menționarea acestui fapt în raportul de evaluare.
- Evaluatorul să evalueze și să documenteze competențele și abilitățile specialistului, incluzând experiența, certificările și reputația acestuia.
- Evaluatorul să înțeleagă procesul și concluziile specialistului pentru a putea justifica raționamentul profesional care îi permite să se bazeze pe munca acestuia.

Conformitatea cu standardele

Pentru a respecta SEV, evaluarea trebuie să îndeplinească cerințele standardelor generale, anexelor și standardelor specifice pentru active, dacă sunt aplicabile. SEV conține cerințe obligatorii, dar și principii fundamentale care ghidează procesul de evaluare. În situațiile în care cerințele legale sau de reglementare intră în conflict cu SEV, acestea au prioritate și

trebuie documentate și raportate corespunzător. Orice abatere de la cerințele SEV face evaluarea neconformă. Pentru activele sau datoriile ce intră sub incidența mai multor standarde, evaluatorul trebuie să urmeze standardele generale și să justifice alegerea standardului aplicat. De asemenea, în cazul verificărilor evaluării pentru conformitate, evaluatorul trebuie să respecte și cadrul de verificare aplicabil.

Data intrării în vigoare

Această versiune a Standardelor de evaluare a bunurilor a fost publicată la 15 aprilie 2025 și intră în vigoare la 1 iulie 2025 pentru evaluările realizate de la această dată înainte. ANEVAR permite adoptarea timpurie începând cu data publicării. Pentru evaluările cu dată retrospectivă, evaluatorul trebuie să documenteze edițiile standardelor SEV aplicabile la data evaluării.

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

Acest standard de evaluare stabilește cerințele esențiale privind termenii de referință ai evaluării și ai verificării evaluării, care trebuie agreați între client și evaluator pentru a asigura o evaluare conformă și adecvată scopului desemnat. Documentul detaliază elementele ce trebuie incluse în acești termeni, precum și condițiile pentru verificarea procesului și a valorii evaluării.

Introducere în termenii de referință ai evaluării

Termenii de referință, numiți și termeni contractuali, definesc cadrul fundamental al evaluării sau verificării acesteia. Aceștia includ identificarea activului sau datoriei supuse evaluării, utilizarea desemnată a evaluării și responsabilitățile părților implicate. Ei sunt o cerință obligatorie indiferent de destinația valorii obținute, fie internă, fie externă. Clientul și evaluatorul trebuie să convină asupra acestor termeni și asupra adecvării scopului evaluării la utilizarea prevăzută. Dacă termenii sunt considerați prea restrictivi, evaluarea poate să nu fie conformă cu standardul SEV.

Cerințe privind conținutul termenilor de referință ai evaluării

Termenii de referință trebuie să includă o serie de elemente obligatorii:

- Identificarea clară a activului sau datoriei evaluate, responsabilitatea clientului pentru acuratețea acestor date.
- Identificarea clientului, care poate fi intern sau extern.
- Motivul efectuării evaluării (utilizarea desemnată) și utilizatorii desemnați.

- Identificarea evaluatorului, care trebuie să fie calificat, obiectiv și să dezvăluie potențiale conflicte de interese, dacă există.
- Moneda în care se exprimă valoarea evaluării și data evaluării, inclusiv data raportului dacă este diferită.
- Tipul valorii utilizate conform SEV 102, cu sursa definiției sau explicația acesteia.
- Natura și limitele activităților evaluatorului, inclusiv restricții privind inspecția sau documentarea, precum și ipoteze speciale necesare.
- Natura și sursa informațiilor semnificative folosite, cu verificările aplicate pentru asigurarea acurateței.
- Rolul unui specialist, dacă este implicat.
- Cerințe privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță semnificativi.
- Descrierea tipului raportului sau a documentației ce va fi livrată clientului, inclusiv tipul și amploarea acesteia.
- Restricții privind utilizarea, difuzarea și publicarea raportului, dacă sunt necesare.
- Confirmarea conformității evaluării cu SEV și obligația evaluatorului de a evalua adecvarea datelor de intrare. Orice neconformitate trebuie comunicată clientului în scris.

Termenii de referință trebuie stabiliți și conveniți în scris înainte de finalizarea raportului, iar orice modificare trebuie comunicată și agreată în scris. Dacă termenii nu permit o evaluare conformă SEV, evaluarea este considerată neconformă.

Cerințe privind verificarea evaluării

Verificarea evaluării nu este o evaluare propriu-zisă. Termenii de referință pentru verificare trebuie să precizeze dacă aceasta vizează procesul de evaluare, valoarea sau ambele. Verificarea procesului se referă la conformitatea cu SEV, iar verificarea valorii la cât de rezonabilă este valoarea evaluată.

Pentru o misiune de verificare, termenii de referință trebuie să includă:

- Tipul verificării realizate.
- Scopul agreat, indicând dacă verificarea este a procesului, a valorii sau ambele.
- Identificarea activului sau datoriei supuse verificării.
- Identitatea verificatorului și a clientului.

- Utilizarea desemnată și utilizatorii desemnați, dacă este cazul.
- Ipotezele semnificative sau condițiile limitative aferente evaluării verificate.
- Rolul unui specialist sau furnizor extern, dacă este implicat.
- Procedurile aplicate și documentația verificată.

SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)

Acest standard solicită *evaluatorului* să selecteze *tipul* adecvat al *valorii* (sau *tipurile*) și să urmeze toate cerințele aplicabile aferente acelui *tip al valorii*, fie că acele cerințe sunt incluse în acest standard (pentru *tipurile valorii* definite în SEV), fie că nu sunt incluse (pentru *tipurile valorii* care nu sunt definite în SEV).

Introducere

Tipurile valorii stabilesc baza pe care se va raporta valoarea unui activ sau unei datorii și influențează metodele și datele folosite în evaluare.

Există mai multe tipuri de valoare utilizate în evaluare, iar alegerea acestora depinde de cadrul juridic sau contractual relevant.

Premisa valorii stabilește condițiile în care este evaluat un activ sau o datorie. Diferite tipuri de valoare pot cere premise specifice sau pot permite mai multe variante, precum cea mai bună utilizare, utilizarea curentă, vânzarea ordonată sau forțată.

Data evaluării determină ce informații pot fi luate în considerare, iar evaluatorul trebuie să utilizeze doar date disponibile și cunoscute la acel moment de participanții pe piață.

Tipurile valorii în evaluare presupun diferite ipoteze legate de părțile implicate, motivația acestora și nivelul de informare. Aceste ipoteze stabilesc cadrul și condițiile specifice pentru fiecare tip de valoare evaluată.

Tipuri ale valorii

Tipurile valorii pot fi definite de SEV sau de alte reglementări, în funcție de contextul legal și standardele aplicabile. Alegerea corectă a tipului valorii este esențială pentru orice evaluare.

Tipurile de valoare definite în SEV sunt prezentate în SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă:

- valoarea de piață (A10);
- chiria de piață (A20);
- valoarea echitabilă (A30);
- valoarea de investiție (A40);
- valoarea sinergiei (A50);
- valoarea de lichidare (A60).

Evaluatorul trebuie să aleagă tipul valorii potrivit scopului evaluării și să indice sursa definiției. Este responsabilitatea lui să cunoască reglementările

relevante. Definițiile tipurilor valorii trebuie aplicate corect, chiar dacă provin de la alte organizații decât ANEVAR.

Factorii specifici unei entități (precum sinergiile unice, drepturile sau restricțiile legale aplicabile doar acesteia, beneficiile sau obligațiile fiscale speciale și posibilitatea de a exploata anumite active), sunt de obicei excluși din evaluările bazate pe piață, deoarece nu sunt accesibili tuturor participanților de pe piață.

De obicei, factorii specifici unei entități sunt analizați individual pentru a stabili dacă pot fi considerați și de alți participanți de pe piață. Dacă un activ se tranzacționează ca parte a unui grup, sinergiile aferente acestui grup pot fi transferate împreună cu el și nu rămân exclusiv entității inițiale.

Evaluatorul trebuie să reflecte în evaluare factorii specifici unei entități dacă tipul de valoare urmărește estimarea pentru respectivul proprietar (de exemplu, valoarea de investiție). Astfel de cazuri apar la fundamentarea deciziilor de investiție sau la verificarea performanței unui activ.

Sinergia

Sinergia reprezintă avantajele obținute prin combinarea activelor sau datoriilor, rezultând o valoare totală mai mare decât suma valorilor individuale. În evaluare, se ține cont de sinergiile accesibile pieței, iar includerea acestora depinde de tipul valorii urmărit.

Ipoteze

Evaluatorul trebuie să formuleze ipoteze clare privind starea și circumstanțele activului la evaluare, deoarece acestea pot influența semnificativ valoarea. Ipotezele trebuie să fie rezonabile, justificate cu date de piață și relevante pentru scopul evaluării, pentru a se asigura conformitatea cu standardele (SEV).

Ipoteze speciale

Evaluatorul poate utiliza ipoteze speciale atunci când preconizează circumstanțe diferite față de cele existente la data evaluării. Aceste ipoteze trebuie să fie relevante, rezonabile și susținute de date de piață, fiind clar indicate ca atare pentru a informa utilizatorul evaluării că rezultatul depinde de anumite condiții distincte față de realitatea curentă.

Majoritatea tipurilor valorii nu includ costurile de tranzacționare suportate de vânzător sau cumpărător și nici taxele aferente tranzacției.

Alocarea valorii

Alocarea valorii presupune împărțirea valorii totale a unui activ pe componentele sale, folosind metode adecvate situației și respectând cerințele

legale și scopul evaluării.

Anexă la SEV 102 Tipuri ale valorii

Tipuri ale valorii definite în SEV

Tipurile valorii sunt prezentate în Anexă. Anexa *trebuie* urmată atunci când evaluatorul utilizează *tipul valorii* descris în aceasta, după caz.

1. **Valoarea de piață**

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un *activ* și/sau o *datorie* ar putea fi schimbat(ă) la *data evaluării*, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Definiția valorii de piață trebuie aplicată în conformitate cu următorul cadru conceptual:

- Valoarea de piață reprezintă prețul cel mai probabil, exprimat în bani, care poate fi obținut pentru un activ într-o tranzacție nepărtinitoare, la data evaluării, excluzând orice influențe speciale sau condiții particulare.
- Valoarea unui activ sau datorii reprezintă o sumă estimată, nu un preț fix sau efectiv, stabilită pe baza condițiilor și criteriilor valorii de piață la data evaluării.
- „La data evaluării" semnifică faptul că valoarea stabilită reflectă condițiile specifice pieței dintr-un anumit moment, fără a lua în considerare schimbările ulterioare.
- Cumpărătorul hotărât este o persoană motivată să cumpere, dar nu sub presiune, care acționează conform realităților pieței actuale și nu ar plăti mai mult decât prețul acceptat pe piață. Proprietarul actual este considerat parte a pieței.

Un vânzător hotărât nu este constrâns să accepte orice preț, ci urmărește obținerea celui mai bun preț de piață posibil printr-un marketing adecvat, acționând ca un proprietar ipotetic și fără a lua în calcul circumstanțele personale.

O tranzacție nepărtinitoare este una în care părțile nu au relații speciale și acționează independent, astfel încât prețul obținut reflectă condițiile reale ale pieței.

- Expunerea adecvată pe piață a activului presupune promovarea acestuia astfel încât să poată fi obținut cel mai bun preț posibil, ținând cont de specificul activului și de condițiile pieței. Perioada de expunere variază, dar trebuie să fie suficientă pentru a atrage destui participanți la tranzacție, fiind considerată înainte de data evaluării.
- Părțile, atât cumpărătorul cât și

vânzătorul trebuie să fie bine informați și să acționeze responsabil, folosindu-se de datele de piață disponibile la data evaluării, pentru a obține cel mai bun preț posibil. Prudența este analizată în contextul condițiilor pieței de la momentul evaluării, fără a lua în calcul informații ulterioare.

- Ambele părți sunt motivate să finalizeze tranzacția, fără să fie constrânse să o facă.

Valoarea de piață presupune stabilirea unui preț într-o piață deschisă, unde participanții negociază liber în condiții concurențiale, piața putând fi locală sau internațională și având mai mulți sau mai puțini participanți.

Valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare posibilă a acestuia, adică modul de utilizare care îi maximizează potențialul și este fezabilă din punct de vedere fizic, legal și financiar. Această utilizare este stabilită din perspectiva participanților de pe piață.

Natura și sursa datelor de intrare trebuie să corespundă tipului valorii, care, la rândul său, ar trebui să reflecte utilizarea desemnată a evaluării. De exemplu, în formularea unei concluzii privind valoarea, pot fi folosite diverse abordări și metode de evaluare, cu condiția ca acestea să fie fundamentate pe date verificabile. Prin definiție, abordarea prin piață utilizează informații preluate din piață. Pentru ca valoarea estimată prin metoda venitului să reflecte valoarea de piață, aceasta ar trebui să se bazeze pe informațiile și ipotezele împărtășite de participanții pieței. Pentru ca valoarea estimată prin abordarea costului să reprezinte valoarea de piață, costul unui activ cu utilizare similară și ajustările pentru deprecierea fizică, funcțională și economică trebuie estimate pe baza unei analize a costurilor și deprecierilor observate pe piață.

Metoda de evaluare cea mai potrivită se stabilește în funcție de informațiile disponibile și condițiile pieței pentru activul analizat. Pe baza analizei datelor observabile, fiecare abordare sau metodă folosită trebuie să conducă la o estimare a valorii de piață.

Valoarea de piață nu ține cont de caracteristicile unui *activ* care oferă avantaje specifice unui proprietar sau cumpărător, dar nu sunt accesibile altora. Astfel de elemente nu se includ, deoarece se consideră un cumpărător generic, nu unul specific.

2. Chiria de piață

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la *data evaluării*, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de în-

chiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață se folosește la evaluarea închirierilor sau a drepturilor rezultate din acestea. Dacă există un contract, se ia în considerare chiria contractuală; altfel, se aplică chiria de piață.

Cadrul definiției valorii de piață poate ajuta la interpretarea chiriei de piață. Suma estimată nu include ajustări din clauze sau reduceri speciale. Clauzele relevante sunt cele uzuale pentru acel tip de proprietate la data evaluării. Estimarea chiriei trebuie să țină cont doar de principalele clauze analizate de evaluator.

Chiria contractuală este suma plătită conform unui contract de închiriere și poate fi fixă sau variabilă. Frecvența și modul de calcul al chiriei sunt prevăzute în contract și trebuie clar înțelese pentru a identifica atât beneficiile locatorului, cât și obligațiile locatarului.

În anumite situații, chiria de piață poate fi estimată pe baza unui contract de închiriere existent, fără a fi necesară considerarea unui contract ipotetic.

La estimarea chiriei de piață, evaluatorul trebuie să considere:

- Dacă există contract, termenii și clauzele lui sunt adecvate, exceptând situațiile în care sunt ilegale sau contrare reglementărilor.
- Dacă nu există contract, se presupun condiții tipice de închiriere pentru acea proprietate, valabile la data evaluării și acceptate pe piață.

3. Valoarea echitabilă

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui *activ* sau a unei *datorii* între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea echitabilă reprezintă prețul considerat just pentru ambele părți, ținând cont de avantajele sau dezavantajele fiecăreia. În contrast, *valoarea de piață* exclude orice beneficiu sau dezavantaj care nu se aplică în mod obișnuit participanților de pe piață.

Valoarea echitabilă are un sens mai larg decât *valoarea de piață*. Deși adesea cele două coincid, estimarea *valorii echitabile* poate include factori suplimentari, precum *valoarea sinergiei*, care nu sunt luați în considerare pentru *valoarea de piață*.

Exemple de utilizare a *valorii echitabile* includ:

- determinarea unui *preț* conside-

rat echitabil pentru o participație într-o întreprindere necotată, având în vedere că valoarea percepută drept echitabilă de doi deținători poate să difere de *prețul* potențial obținut pe piață;

- evaluarea unui *preț* echitabil pentru un locator și un locatar, fie în contextul transferului definitiv al *activului* închiriat, fie pentru stingerea *datoriei* aferente contractului de închiriere.

4. Valoarea de investiție

Valoarea de investiție este *valoarea* unui *activ* pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

Valoarea de investiție este un tip de valoare ce reflectă beneficiile specifice pe care o entitate le obține din deținerea unui activ, fără a presupune un schimb. Aceasta ține cont de circumstanțele și obiectivele financiare ale entității și este deseori folosită pentru a evalua performanța investiției.

5. Valoarea sinergiei

Valoarea sinergiei reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe *active* sau drepturi, atunci când *valoarea* rezultată în urma combinării este mai mare decât suma *valorilor* individuale. Dacă sinergia se obține numai de către un anumit cumpărător, atunci *valoarea sinergiei* este diferită de *valoarea de piață*, deoarece *valoarea sinergiei* reflectă caracteristicile speciale ale unui *activ*, care au o *valoare* numai pentru un anumit cumpărător. În anumite *jurisdicții*, *valoarea* care depășește suma valorilor individuale ale drepturilor este cunoscută și sub numele de „valoare de comasare”.

6. Valoarea de lichidare

Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută când un activ sau grup de active se vinde în cadrul procesului de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată.

Valoarea de lichidare poate fi estimată în două moduri:

- vânzare ordonată, cu timp normal de marketing;
- vânzare forțată, cu timp limitat de marketing.

Evaluatorul trebuie să prezinte premisa pe care se sprijină valoarea de lichidare.

Alte tipuri ale valorii

7. Valoarea justă (Standardele Internaționale de Raportare Financiară - IFRS)

IFRS 13 definește *valoarea* justă ca fiind *prețul* care ar fi încasat pentru vân-

zarea unui *activ* sau plătit pentru transferul unei *datorii* într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la *data evaluării*.

În scopuri de raportare financiară, peste 130 de state solicită sau permit aplicarea Standardelor Internaționale de Contabilitate elaborate de Consiliul Internațional pentru Standarde de Contabilitate. De asemenea, Consiliul pentru Standarde de Contabilitate din Statele Unite utilizează aceeași definiție a valorii juste conform Tematicii 820.

8. Valoarea justă (legală/statutară)

Multe autorități naționale, statale sau locale utilizează valoarea justă ca *tip al valorii* așa cum este definit de instanțe în spețe anterioare.

Premise ale valorii

Premisele valorii sunt incluse în Anexă. Anexa *trebuie* urmată atunci când se specifică premisele valorii, în funcție de situație.

9. Cea mai bună utilizare

Cea mai bună utilizare este utilizarea care, din perspectiva unui participant de pe piață, are ca rezultat cea mai mare *valoare* a unui *activ*.

Conceptul de cea mai bună utilizare se aplică, de obicei, activelor nefinanciare. Deși majoritatea activelor financiare nu au utilizări alternative, pot apărea situații în care trebuie avută în vedere cea mai bună utilizare a activelor financiare.

Utilizarea optimă trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic (dacă este cazul), fezabilă financiar, permisă legal și să conducă la cea mai mare valoare a activului. În situația în care utilizarea optimă diferă de cea actuală, valoarea este influențată de costul necesar conversiei activului la noua utilizare.

Cea mai bună utilizare a unui *activ poate* fi utilizarea sa curentă/ existentă atunci când *activ*ul este utilizat optim.

Utilizarea optimă a unui *activ* individual poate diferi de utilizarea sa în cadrul unui grup de *active*; în acest caz, trebuie analizată contribuția fiecărui *activ* la *valoarea* totală a grupului.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune analiza următoarelor aspecte:

- Utilizarea trebuie să fie fizic posibilă, adică rezonabilă pentru piață;
- Trebuie respectate restricțiile legale existente (ex. planuri de urbanism), ținând cont și de potențialele modificări ale acestora;
- Din punct de vedere financiar, utilizarea alternativă trebuie să ofere o rentabilitate mai mare

decât folosirea actuală, după ce se calculează și costurile de conversie.

10. Utilizarea curentă/Utilizarea existentă

Utilizarea curentă/utilizarea existentă reprezintă felul în care este utilizat(ă) în prezent un *activ,* o *datorie* sau un grup de *active* și/sau de *datorii*. Utilizarea curentă poate să fie totodată cea mai bună utilizare, deși nu este obligatoriu.

11. Vânzarea ordonată

Vânzarea ordonată reprezintă *valoarea* care poate fi obținută prin vânzarea unui portofoliu de *active* în contextul unei proceduri de lichidare, având la dispoziție o perioadă de timp adecvată pentru identificarea unui cumpărător (sau a mai multor cumpărători). În acest proces, vânzătorul trebuie să valorifice *activele* în starea și locația existentă.

Durata considerată rezonabilă pentru găsirea unui cumpărător poate varia în funcție de specificul *activului* și de condițiile existente pe piață.

12. Vânzarea forțată

„Vânzarea forțată” are loc când un vânzător este constrâns să vândă rapid, fără timp suficient pentru marketing sau analize din partea cumpărătorilor. Prețul obținut depinde de tipul presiunii și motivele constrângerii și reflectă situația specifică a vânzătorului, nu pe cea a unui vânzător ipotetic. O „vânzare forțată” descrie contextul tranzacției, nu reprezintă un tip distinct de valoare.

La estimarea prețului pentru o vânzare forțată, trebuie precizate clar motivele constrângerii și consecințele nevânzării în termenul stabilit, pe baza unor ipoteze relevante. Dacă aceste situații nu există la data evaluării, ele se menționează explicit ca ipoteze speciale.

Vânzarea forțată presupune prețul obținut pentru o proprietate când sunt îndeplinite următoarele condiții:

- Tranzacția se finalizează rapid;
- Activul respectă condițiile pieței la data evaluării;
- Cumpărătorul și vânzătorul acționează informat și prudent;
- Vânzătorul este constrâns să vândă;
- Cumpărătorul nu beneficiază de avantaje suplimentare față de ceilalți participanți;
- Ambele părți urmăresc propriul interes;
- Nu există perioadă normală de marketing din cauza expunerii scurte pe piață.

Vânzările dintr-o piață inactivă sau în declin nu sunt considerate automat

„vânzări forțate”; doar dacă vânzătorul trebuie să vândă rapid, fără marketing adecvat, se aplică această etichetă. În rest, vânzătorul rămâne unul hotărât conform definiției valorii de piață (vezi SEV 102 *Tipuri ale valorii*, Anexă).

Deși, în mod obișnuit, evaluările ce utilizează *valoarea de piață* exclud vânzările identificate drept „vânzări forțate”, poate fi dificil să se stabilească dacă o tranzacție imparțială de pe piață nu a constituit totuși o vânzare forțată.

SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)

SEV 103 Abordări în evaluare cere evaluatorului să ia în considerare și să selecteze cele mai relevante și adecvate abordări în evaluare pentru evaluarea activului și/sau datoriei pe baza utilizării (utilizărilor) desemnate.

Introducere

Evaluatorul trebuie să folosească abordări relevante pentru evaluare. Pentru a estima valoarea conform tipului dorit, se pot aplica una sau mai multe dintre următoarele metode principale: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Selectarea abordării *ar trebui* să maximizeze *datele de intrare* observabile, în funcție de context.

Fiecare *abordare în evaluare* are metode specifice de aplicare (vezi SEV 103 Abordări în evaluare, Anexă A1-A3).

Scopul alegerii abordărilor și metodelor de evaluare pentru un activ sau o datorie este identificarea celei mai potrivite opțiuni pentru situația dată. Nicio metodă nu se potrivește tuturor cazurilor. Evaluatorul trebuie să țină cont de: tipul și premisa valorii stabilite prin termenii evaluării și utilizarea acesteia, avantajele și limitele metodelor disponibile, potrivirea fiecărei metode în funcție de natura activului sau datoriei și practicile din piață, accesul la informații credibile relevante precum și existența datelor despre prețuri dintr-o piață activă.

Evaluatorul nu trebuie să folosească mai multe metode pentru *evaluarea* unui *activ* sau a unei *datorii* dacă are încredere în acuratețea unei singure metode, având în vedere datele și contextul *evaluării* dar nu este recomandat să se bazeze pe o singură abordare sau metodă atunci când datele concrete sau observabile sunt insuficiente pentru a ajunge la o concluzie credibilă privind valoarea.

Când sunt folosite mai multe abordări sau metode de evaluare, concluzia privind valoarea trebuie să fie justificată, iar procesul de analiză și reconciliere (fără a face media valorilor) trebuie explicat clar în raportul evaluatorului.

Acest standard oferă comentarii privind anumite *metode de evaluare* din abordarea prin cost, piață și venit, dar nu prezintă toate *metodele* adecvate. *Evaluatorul* trebuie să aleagă metoda potrivită pentru fiecare *evaluare*. Respectarea SEV poate impune folosirea unor metode neprecizate în standard.

Dacă abordările sau metodele de evaluare oferă rezultate foarte diferite privind valoarea, evaluatorul trebuie să analizeze motivele acestor diferențe și să evite ponderarea indicațiilor semnificativ diferite. În acest caz, este recomandat să consulte SEV 103, paragraful 10.4, pentru a stabili care metodă oferă cea mai credibilă estimare a valorii.

Evaluatorul folosește toate informațiile relevante de piață pentru fiecare abordare. Indiferent de sursa *datelor de intrare* sau ipotezelor, *evaluatorul trebuie* să analizeze și să selecteze acele *date* și ipoteze care sunt adecvate pentru *utilizarea evaluării*.

Evaluatorul utilizează raționamentul profesional pentru a determina abordările, metodele și procedurile de evaluare. În situațiile în care raționamentul profesional al evaluatorului duce la impunerea unor restricții foarte rigide asupra acestor selecții, rezultatul ar putea să nu fie o evaluare conformă cu SEV. (Vezi SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, paragraful 10.5).

Nu există o metodă universală de evaluare; prețul de pe o piață activă este, de obicei, cea mai credibilă sursă a *valorii*. Unele tipuri de valoare nu permit ajustări subiective. Pe piețe inactive, prețurile pot sugera *valoarea*, dar pot necesita ajustări subiective.

O evaluare este considerată limitată dacă evaluatorul nu poate folosi abordările, metodele sau tehnicile pe care o terță parte informată le-ar aplica, iar această restricție poate influența semnificativ valoarea estimată.

1. Abordarea prin piață

Abordarea prin piață oferă o indicație asupra *valorii* prin compararea *activului* și/sau *datoriei* subiect cu *active* și/sau *datorii* identice sau comparabile (care sunt asemănătoare), ale căror informații privind prețul de vânzare se cunosc.

Abordarea prin piață trebuie să țină cont de volumul și frecvența tranzacțiilor, intervalul prețurilor observate și apropierea de data evaluării. Aceasta este relevantă când:

- activul a fost vândut recent într-o tranzacție conformă tipului de valoare stabilit;
- activul sau active similare sunt tranzacționate public pe o piață specifică;
- există vânzări recente sau frec-

vente cu active foarte asemănătoare.

Deși exemplele anterioare indică faptul că abordarea prin piață poate fi adecvată și importantă, evaluatorul ar trebui să ia în considerare posibilitatea de a utiliza și alte metode pentru validarea rezultatului obținut prin abordarea prin piață atunci când această metodă este aplicată în anumite circumstanțe:

- vânzările activului analizat sau ale unor active similare nu sunt suficient de recente, având în vedere nivelurile de volatilitate și activitate ale pieței;
- activul sau activele similare se tranzacționează public pe piață, dar fără o frecvență ridicată;
- sunt disponibile date despre tranzacții pe piață, însă activele comparabile prezintă diferențe semnificative față de activul analizat, necesitând ajustări suplimentare;
- informațiile cu privire la tranzacțiile recente nu sunt considerate de încredere (de exemplu, se bazează pe zvonuri, sunt incomplete, implică cumpărători cu interese speciale, nu reflectă condiții normale de piață sau provin din vânzări forțate).

Datorită naturii diverse a multor *active*, informațiile de piață despre vânzări similare sunt rareori disponibile. Chiar dacă nu se folosește abordarea prin piață, evaluatorul *ar trebui* să utilizeze cât mai multe *date de intrare* observabile la aplicarea altor metode, cum ar fi randamentul sau ratele rentabilității.

Când informațiile despre comparabile nu privesc active identice sau foarte asemănătoare, evaluatorul analizează diferențele și asemănările calitativ și cantitativ. Ajustările efectuate trebuie să fie justificate și cuantificate clar, cu motivele explicate în scris.

Abordarea prin piață folosește adesea multiplicatori dintr-un grup de comparabile, fiecare având valori diferite. Alegerea unui multiplicator necesită ajustări și judecată profesională, ținând cont de factori calitativi și cantitativi.

2. Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra *valorii* prin convertirea fluxurilor de numerar previzionate într-o singură *valoare* curentă. Conform abordării prin venit, *valoarea* unui *activ* este determinată prin estimarea mărimii *venitului*, a fluxurilor de numerar sau a economiilor de costuri generate de acel *activ*.

Abordarea prin venit se aplică atunci când:

- venitul generat de activ este

principalul factor care îi determină valoarea pentru participanții de pe piață; și/sau
- există previziuni fiabile privind veniturile viitoare, dar nu există comparații relevante pe piață.

Chiar dacă situațiile de mai sus sugerează folosirea abordării prin venit și acordarea unei ponderi importante acesteia, evaluatorul ar trebui să verifice dacă alte metode pot confirma valoarea estimată astfel, în următoarele cazuri:

- generarea de venit este doar unul din factorii care influențează valoarea unui activ;
- există incertitudini semnificative privind venitul viitor și calendarul acestuia;
- accesul la informații despre activ este limitat (ex: doar situații financiare istorice, fără previziuni);
- activul nu generează încă venit, dar se estimează că va face acest lucru.

Abordarea prin venit pornește de la ideea că investitorii urmăresc o rată a rentabilității proporțională cu riscul perceput al investiției. Investitorii cer, în principal, compensație pentru riscul sistematic sau de piață.

3. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un *activ* decât *costul* necesar obținerii unui *activ* cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire, cu excepția situației când se interpun factori precum momente inoportune, inconveniențe, riscuri sau alți factori.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra *valorii* prin calcularea costului curent de înlocuire sau de reconstruire al unui *activ* și aplicarea unor deduceri pentru toate formele relevante de depreciere.

Abordarea prin cost se aplică și are importanță în următoarele cazuri:

- participanții pot recrea rapid un activ similar, fără restricții legale sau de reglementare, astfel încât nu ar plăti o primă semnificativă pentru utilizarea imediată;
- activul nu aduce venit direct, iar particularitățile sale exclud abordările prin venit sau piață;
- valoarea este bazată pe costul de înlocuire;
- activul este recent creat sau introdus pe piață, ceea ce face ca ipotezele din abordarea prin cost să fie credibile.

Chiar dacă situațiile prezentate mai sus sugerează aplicarea abordării prin

cost și atribuirea unei importanțe acesteia, atunci când această abordare este utilizată în circumstanțele descrise mai jos, evaluatorul trebuie să analizeze posibilitatea aplicării și ponderării altor metode pentru confirmarea valorii rezultate prin abordarea prin cost:

- participanții pot lua în calcul recrearea unui activ cu utilitate similară, însă pot exista obstacole juridice sau de reglementare, ori recrearea activului ar putea necesita un interval semnificativ de timp;
- atunci când abordarea prin cost este utilizată pentru a verifica adecvarea altor metode (de exemplu, folosirea abordării prin cost pentru a confirma dacă valoarea unei întreprinderi evaluată în premisa continuității activității poate fi mai mare decât cea estimată în premisa lichidării).

Valoarea unui *activ* parțial finalizat reflectă, de obicei, *costurile* suportate până în acel moment, contribuția acestor *costuri* la *valoare*, așteptările pieței privind *valoarea* la finalizare, precum și *costurile*, timpul rămas și ajustările pentru profit și risc necesare finalizării.

SEV 103 Abordări și metode de evaluare: Anexă

Metodele de evaluare prezentate în această anexă pot să nu se aplice tuturor categoriilor de active sau tuturor tipurilor de utilizări. Totuși, anexa *trebuie* urmată în situațiile în care se utilizează *metodele de evaluare* aplicabile.

1. **Metode din cadrul abordării prin piață**

Metoda comparației vânzărilor

Metoda comparației vânzărilor folosește informații despre tranzacțiile cu active identice sau similare pentru a estima valoarea unui activ. Dacă au fost analizate vânzări anterioare ale activului subiect, metoda se numește metoda vânzărilor anterioare.

În situațiile în care există un număr redus de tranzacții recent finalizate, evaluatorul poate lua în considerare prețurile activelor identice sau similare aflate în listare sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie evaluată riguros, analizată critic și documentată corespunzător. Această abordare este denumită uneori metoda listărilor comparabile și nu se recomandă utilizarea sa ca unic reper pentru determinarea valorii, însă poate fi aplicată complementar alături de alte metode de evaluare. În analiza listărilor sau ofertelor de vânzare/cumpărare, importanța acordată prețului trebuie să țină cont de

gradul de angajament ferm asociat acestuia, precum și de perioada de expunere pe piață a listării sau ofertei respective. Spre exemplu, o ofertă ce presupune un angajament ferm de cumpărare sau vânzare la un anumit preț poate primi o pondere mai mare decât o simplă cotație fără angajament ferm.

Metoda comparației vânzărilor folosește diverse unități de comparație, precum prețul sau chiria pe metru pătrat și ratele de capitalizare pentru proprietăți imobiliare, multiplicatorii EBITDA sau ai profitului pentru firme și randamentele sau intervalele dobânzii pentru instrumente financiare. Aceste unități variază în funcție de tipul de activ, sector sau regiune. Grila prețurilor, sub-metodă a comparației vânzărilor, este utilizată frecvent la evaluarea titlurilor de creanță, bazându-se pe relația cu alte titluri de referință și caracteristicile lor, ca randamentul.

Etapele metodei comparației vânzărilor sunt:

- identificarea unităților de comparație relevante pe piață;
- selectarea vânzărilor comparabile și a principalelor elemente de influență;
- analizarea asemănărilor și diferențelor dintre *comparabile* și *activul* subiect;
- aplicarea ajustărilor unde este necesar pentru a reflecta diferențele;
- reconcilierea rezultatelor dacă s-au folosit mai multe elemente de comparație.

Evaluatorul ar trebui să selecteze vânzări comparabile astfel:

- Să prefere un număr mai mare de tranzacții în locul unei singure vânzări.
- Să aleagă active similare sau identice, evitând ajustările semnificative de preț.
- Să țină cont de vânzările apropiate de data evaluării, mai ales pe piețe volatile.
- Să folosească vânzări nepărtinitoare, între părți neafiliate.
- Să asigure accesul la suficiente informații despre tranzacție pentru o analiză corectă.
- Să utilizeze doar surse de încredere pentru datele despre vânzări.
- Să acorde prioritate vânzărilor finalizate față de cele neîncheiate.

Evaluatorul trebuie să ajusteze diferențele semnificative dintre vânzările comparabile și *activul subiect*, cum ar fi:

- caracteristici fizice (vechime, mărime, specificații);

- ajustări pentru mărime;
- participație (minoritar/majoritar);
- restricții relevante;
- localizare geografică și context economic/reglementar;
- profitabilitate;
- rata de creștere;
- cupon/randament;
- tipuri de garanții;
- condiții contractuale neobișnuite;
- vandabilitate și control;
- factori *ESG*;
- drepturi de proprietate (formă legală, cotă deținută).

Metoda comparației vânzărilor de pe piața de capital

Metoda comparației vânzărilor pe piața de capital estimează valoarea unui activ folosind date despre active similare cotate. Față de metoda obișnuită a comparației vânzărilor, aceasta folosește variabile și informații disponibile la data evaluării, extrase din documente publice standardizate contabil, reglementar și juridic.

Metoda se utilizează doar dacă activul analizat este suficient de similar cu activele comparabile deja vândute pe piața de capital.

Principalele etape ale metodei comparației vânzărilor pe piața de capital sunt:

- identificarea variabilelor care influențează valoarea și a datelor de piață relevante;
- selectarea comparabilelor vândute și calcularea variabilelor principale;
- analizarea asemănărilor și diferențelor dintre acestea și *activul* subiect;
- ajustarea variabilelor pentru a reflecta diferențele constatate;
- aplicarea acestor variabile ajustate la *activul* subiect;
- evaluarea importanței fiecărei variabile asupra *valorii*, dacă este cazul.

Evaluatorul trebuie să selecteze comparabile listate astfel:

- Este preferabil să se utilizeze mai multe comparabile de pe piața de capital decât una singură.
- Datele despre companii similare ca segment, zonă geografică, venituri/active, creștere, marje, îndatorare, lichidități și diversificare oferă o estimare mai precisă a *valorii* decât cele care necesită modificări majore.
- Titlurile vândute frecvent oferă date de piață mai solide decât cele tranzacționate rar.

Evaluatorul trebuie să ajusteze orice

diferență semnificativă între comparabilele de pe piața de capital și *activul* analizat. Ajustările se aplică pentru: caracteristici fizice (vechime, mărime etc.), discounturi/prime (vezi SEV 103), restricții aplicate, localizare și context ec*ono*mic, profitabilitate, rata de creștere, vandabilitate, drept de control, factori ESG, precum și subordonare.

Alte considerente privind abordarea prin piață

Paragrafele următoare reprezintă o listă neexhaustivă de considerente speciale care pot fi incluse în abordarea prin piață.

Referințele empirice sau „regulile de aur" sunt uneori folosite ca metode de evaluare în abordarea prin piață, însă valorile obținute astfel ar trebui considerate relevante doar dacă se dovedește că vânzătorii și cumpărătorii le acordă încredere semnificativă.

În abordarea de piață, principiul de bază pentru realizarea ajustărilor constă în corectarea diferențelor dintre *activul* analizat și tranzacțiile de referință sau titlurile comparabile listate pe piața de capital. Printre cele mai frecvente ajustări utilizate se numără discounturile și primele.

Discounturile pentru lipsa de vandabilitate (DLOM) sunt aplicate atunci când vandabilitatea activelor comparabile este considerată superioară celei a *activului* analizat. Acest tip de discount reflectă faptul că, între două *active* identice, cel care poate fi vândut imediat va avea, în general, o *valoare* mai ridicată decât unul pentru care marketingul durează mai mult sau există restricții privind transferabilitatea. De exemplu, titlurile listate pe piața de capital pot fi cumpărate și vândute rapid, în timp ce acțiunile unei companii nelistate pot necesita o perioadă mai lungă pentru identificarea unor potențiali cumpărători și finalizarea tranzacției. În multe *tipuri ale valorii*, restricțiile intrinseci de vandabilitate ale *activului* pot fi luate în considerare, însă nu și cele specifice unui anumit proprietar. Discounturile pentru lipsa de vandabilitate pot fi determinate prin diverse metode, dar, de regulă, se utilizează modele de evaluare a opțiunilor, studii comparative între *valoarea* acțiunilor tranzacționate public și a celor restricționate din cadrul aceleiași companii, sau analize asupra *valorii* acțiunilor înainte și după listarea la bursă.

Primele de control (denumite și primă de achiziție pentru participantul de pe piață sau MPAP) și disc*ounturil*e pentru lipsa c*ontrolu*lui (DLOC) sunt folosite pentru a evidenția diferențele între activele comparabile și activul analizat din perspectiva capacității decizionale. *În cond*ițiile în care celelalte caracteristici sunt similare, deținerea

controlului asupra activului analizat este, de obicei, preferată. Cu toate acestea, disponibilitatea participanților de a plăti o primă de control sau un DLOC depinde de posibilitatea ca exercitarea dreptului de control să aducă beneficii economice suplimentare proprietarului. Primele de control și discounturile pentru lipsa controlului pot fi determinate prin diferite metode, fiind frecvent calculate fie pe baza creșterii fluxurilor de numerar sau reducerii riscurilor aferente controlului, fie prin comparații cu prețurile plătite pentru participațiile majoritare la titlurile cotate anterior vânzării. Exemple relevante includ:

- Acțiunile societăților listate nu conferă, de regulă, dreptul de a decide modul de administrare al companiei (nu asigură controlul). Astfel, la utilizarea metodei comparației vânzărilor de pe piața de capital pentru evaluarea unei participații majoritare, poate fi adecvată aplicarea unei prime de control *activului* analizat; sau
- Dacă vânzările analizate reflectă participații cu drept de control, iar metoda este folosită pentru evaluarea unui *activ* minoritar, poate fi potrivită aplicarea unui discount pentru lipsa controlului.

Discounturile pentru blocaj (factorul de blocaj) se aplică uneori când *activul* analizat reprezintă un pachet semnificativ de titluri listate, care nu poate fi vândut rapid fără a afecta negativ prețul de piață. Aceste discounturi pot fi stabilite prin diverse metode, cel mai des fiind utilizat un model care ține cont de timpul necesar vânzării fără impact negativ asupra prețului (de exemplu, vânzarea unei cantități mici raportat la volumul zilnic de tranzacționare). Pentru anumite *tipuri ale valorii*, în special valoarea justă estimată pentru raportări financiare, aplicarea discounturilor pentru blocaj nu este permisă.

2. Metode din cadrul abordării prin venit

Deși există multe modalități de aplicare a abordării prin venit, metodele din cadrul abordării prin venit se bazează efectiv pe valoarea actualizată a fluxului de numerar viitor. Aceste metode sunt variații ale metodei fluxului de numerar actualizat (DCF), iar conceptele prezentate în continuare se aplică parțial sau total tuturor metodelor din cadrul abordării prin venit.

Metoda fluxului de numerar actualizat (DCF)

Metoda DCF implică actualizarea fluxului de numerar previzionat la data eva-

luării pentru a obține valoarea activului. Pentru activele cu durată lungă sau nedeterminată, se poate adăuga o valoare terminală care reflectă valoarea activului la finalul perioadei de previziune sau se poate calcula exclusiv pe baza acestei valori terminale, tehnică numită capitalizarea venitului.

Principalele etape ale metodei fluxului de numerar actualizat sunt:

- selectarea tipului potrivit de flux de numerar în funcție de activ și evaluare;
- estimarea perioadei de previziune explicită, dacă este necesar;
- previzionarea fluxurilor de numerar pentru această perioadă;
- evaluarea necesității includerii și estimării valorii terminale la sfârșitul perioadei de previziune;
- estimarea ratei adecvate de actualizare;
- aplicarea ratei de actualizare asupra fluxurilor previzionate, inclusiv a valorii terminale, dacă este cazul.

Tipul fluxului de numerar

La alegerea fluxului de numerar potrivit pentru activ sau evaluare, evaluatorul trebuie să țină cont de mai mulți factori. Rata de actualizare și datele de intrare trebuie să se potrivească cu tipul fluxului ales.

- De obicei, se folosește fluxul de numerar al întregului activ, dar uneori se poate utiliza și fluxul aferent capitalului propriu sau dividendele.
- Fluxul de numerar poate fi stabilit înainte sau după impozit, iar rata de impozitare trebuie să corespundă valorii estimării, reflectând o rată de piață, nu una specifică proprietarului.
- Dacă fluxul este exprimat în termeni reali (fără inflație), rata de actualizare nu include inflația; dacă include inflația, rata trebuie ajustată corespunzător.
- Moneda aleasă afectează ipotezele privind inflația și riscurile, mai ales pe piețe emergente sau cu inflație ridicată; riscurile monedei diferă de cele ale țării unde se află activul.
- Se pot folosi diverse tipuri de fluxuri de numerar în previziuni: scenarii ponderate, fluxuri probabile sau contractuale.

Tipul fluxului de numerar selectat de către evaluator trebuie să fie aliniat cu perspectivele participanților la piață. De regulă, pentru proprietățile imobiliare, atât fluxurile de numerar, cât și ratele de actualizare sunt estimate înainte de impozitare, în timp ce pentru întreprinderi acestea se determină, de obicei, după impozitare. Ajustarea

dintre ratele înainte și după impozit poate implica complexitate suplimentară și riscuri de eroare, motiv pentru care acest proces necesită o abordare prudentă.

Atunci când valoarea este estimată într-o monedă diferită de cea a fluxurilor de numerar prevăzute, evaluatorul poate folosi două metode:

- Actualizarea fluxurilor de numerar în moneda funcțională cu rata de actualizare adecvată, apoi conversia rezultatului final în moneda evaluării folosind cursul de schimb la data evaluării.
- Conversia fiecărui flux previzionat folosind o curbă a ratei de schimb la termen, apoi actualizarea cu rata specifică monedei evaluării. Dacă această curbă nu există (din lipsa lichidității pe piață), se va aplica doar prima metodă.

Perioada de previziune explicită

Criteriile de selecție depind de utilizarea desemnată a evaluării, tipul activului, informațiile disponibile și tipul valorii vizate. Pentru activele cu durată de viață scurtă, previzionarea fluxului de numerar este adesea posibilă și relevantă pe toată perioada utilizării lor.

La stabilirea perioadei de previziune explicită, evaluatorul trebuie să țină cont de următorii factori:

- durata de viață a activului;
- o perioadă rezonabilă pentru care sunt disponibile date credibile pe baza cărora se pot fundamenta previziunile;
- perioada minimă de previziune explicită necesară pentru ca activul să ajungă la un nivel stabilizat al creșterii și profiturilor, moment din care este justificată utilizarea unei valori terminale;
- în cazul evaluării activelor ciclice, perioada de previziune explicită ar trebui, în mod ideal, să acopere un ciclu complet;
- pentru activele cu durată de viață determinată – precum majoritatea instrumentelor financiare – fluxurile de numerar vor fi, de obicei, previzionate pe întreaga durată de viață a activului.

Dacă, la data evaluării, activul are deja un nivel stabilizat de creștere și profit, se poate utiliza doar valoarea terminală pentru estimare (capitalizarea venitului), fără o perioadă explicită de previziune. Intenția investitorului de a deține activul nu ar trebui să fie criteriul principal în alegerea perioadei de previziune și nici să influențeze valoarea activului, cu excepția situației în care se urmărește estimarea valorii de investiție.

Previziunile fluxului de numerar

Fluxul de numerar aferent perioadei de previziune explicită se stabilește pe baza informațiilor financiare previzionate (venituri/fluxuri de numerar de intrare previzionate și cheltuieli/fluxuri de numerar de ieșire previzionate).

Conform SEV 103 Abordări în evaluare, indiferent de sursa informațiilor financiare previzionate (de exemplu, previziuni întocmite de management), evaluatorul are responsabilitatea de a analiza ipotezele care fundamentează aceste informații financiare, precum și gradul lor de adecvare la utilizarea desemnată a evaluării. Nivelul de adecvare al informațiilor financiare previzionate și al ipotezelor utilizate variază în funcție de scopul evaluării și tipul valorii solicitate. De exemplu, fluxul de numerar folosit pentru estimarea valorii de piață trebuie să reflecte informațiile financiare previzionate anticipate de participanții pe piață; în schimb, valoarea de investiție poate fi estimată utilizând fluxuri de numerar bazate pe previziunile rezonabile ale unui anumit investitor.

Fluxul de numerar se împarte pe intervale de timp potrivite (săptămânal, lunar, trimestrial sau anual), în funcție de activ, modelul fluxului, informațiile disponibile și perioada de previziune. Fluxul previzionat trebuie să indice suma și momentul tuturor intrărilor și ieșirilor de numerar pentru activul analizat, conform tipului valorii.

Fluxul de numerar previzionat include, de obicei:

- fluxul contractual sau promis;
- cel mai probabil flux de numerar;
- fluxul așteptat ajustat cu probabilitatea realizării;
- scenarii multiple de fluxuri viitoare posibile.

Diferite tipuri de fluxuri de numerar implică niveluri variate de risc și necesită rate de actualizare distincte. Fluxurile de numerar așteptate, ponderate cu probabilitatea, includ toate rezultatele posibile fără a depinde de evenimente specifice; evaluatorul poate folosi un număr limitat de scenarii relevante. Fluxurile cel mai probabile pot depinde de anumite situații viitoare, necesitând alte rate de actualizare. De obicei, se recomandă ca evaluarea să se bazeze pe fluxurile de numerar estimate de participanții de pe piață, nu pe date contabile previzionate. La calcul trebuie reintegrate cheltuielile nemonetare (depreciere, amortizare) și scăzute ieșirile aferente investițiilor sau modificărilor capitalului de lucru. Evaluatorul trebuie să țină cont de sezonalitate și ciclicitatea fluxurilor pentru activul analizat.

Valoarea terminală

Atunci când durata de viață a *activului*

este estimată a depăși perioada de previziune explicită, *evaluatorul are responsabilitatea* de a estima *valoarea activului* la sfârșitul acestei perioade. Valoarea terminală se actualizează la *data evaluării*, utilizând, de regulă, aceeași *rată de actualizare* aplicată pentru fluxurile de numerar previzionate.

La determinarea valorii terminale trebuie avute în vedere următoarele aspecte:

- dacă *activul* are o durată de viață determinată sau nedeterminată, întrucât acest criteriu va influența metoda de calcul a valorii terminale;
- posibilitatea ca *activul* să înregistreze o creștere viitoare, dincolo de perioada de previziune explicită;
- existența unei valori predeterminate fixe a capitalului ce urmează a fi returnată, efectuarea unor investiții de capital sau restituirea activului la finalul perioadei de previziune explicită;
- nivelul de risc anticipat pentru *activ* la momentul calculării valorii terminale;
- pentru *activele* ciclice, calculul valorii terminale trebuie să reflecte natura ciclică a *activului* și să evite proiecțiile bazate pe valori „maxime" sau „minime" ale fluxurilor de numerar perpetue;
- caracteristicile fiscale intrinseci ale *activului* la sfârșitul perioadei de previziune explicită (dacă este cazul), precum și estimarea continuității acestora pe termen nelimitat;
- riscurile și oportunitățile asociate *caracteristicilor de mediu, sociale și de guvernanță* ale *activului* analizat.

Evaluatorul poate folosi orice metodă rezonabilă pentru a calcula valoarea terminală. Cele mai frecvent utilizate trei metode sunt:

- modelul de creștere Gordon/modelul de creștere constantă;
- abordarea prin piață/valoarea de ieșire (potrivită atât pentru *activele* cu durată de viață determinată, cât și nedeterminată);
- valoarea de recuperare/costurile cedării (relevantă doar pentru *activele* cu durată de viață determinată).

Modelul de creștere Gordon / Modelul de creștere constantă

Modelul de creștere Gordon/modelul de creștere constantă presupune că fluxul de numerar aferent *activului*

crește (sau descrește) perpetuu, cu o rată constantă.

Abordarea prin piață / Valoarea de ieșire (exit value)

Metoda valorii de ieșire urmărește estimarea valorii activului la finalul perioadei de previziune a fluxurilor de numerar. Prin această metodă, valoarea terminală se poate calcula fie prin aplicarea unui factor de capitalizare derivat din date de piață, fie prin utilizarea unui multiplicator al venitului, de asemenea stabilit pe baza datelor de piață.

Când folosește abordarea prin piață/valoarea de ieșire, evaluatorul trebuie să respecte cerințele acestei metode (vezi SEV 103) și să țină cont de condițiile de piață prognozate la finalul perioadei de previziune, aplicând ajustările necesare.

Valoarea de recuperare / Costurile asociate cedării

Valoarea terminală a unor *active*, precum cele epuizabile (de exemplu, mine sau puțuri petroliere), nu depinde de fluxurile de numerar anterioare. În aceste cazuri, ea este calculată ca valoarea de recuperare minus *costurile* de cedare. Dacă *costurile* depășesc valoarea de recuperare, rezultatul negativ reprezintă costul asociat cedării sau obligația de retragere a *activului*.

Rata de actualizare

Rata de actualizare a fluxului de numerar previzionat trebuie să țină cont atât de valoarea în timp a banilor, cât și de riscurile asociate fluxului generat de activ și exploatarea viitoare a acestuia. Această rată trebuie să fie consecventă cu tipul fluxului de numerar.

Evaluatorul poate alege orice metodă rezonabilă pentru stabilirea unei *rate de actualizare* adecvate. Printre metodele frecvent folosite se numără:

- modelul de evaluare a activelor financiare (CAPM);
- costul mediu *ponderat* al capitalului (WACC);
- rate/randamente observate sau deduse;
- metoda construirii în trepte.

Evaluatorii coroborează rezultatele mai multor tipuri de analize atunci când evaluează adecvarea unei rate de actualizare. Printre cele mai frecvent utilizate tipuri de analize se numără:

- rata internă a rentabilității (IRR);
- rata medie ponderată a rentabilității activelor (WARA);
- indicații privind valoarea obținute prin alte abordări, cum ar fi abordarea prin piață sau compararea multiplicatorilor implicați rezultați din abordarea prin venit cu multiplicatorii de piață ai companiilor similare ori mul-

tiplicatorii proveniți din tranzacții.

La estimarea ratei de actualizare, evaluatorul ar trebui să țină cont de:

- tipul activului evaluat (de ex., datorie, proprietate imobiliară, întreprindere);
- ratele implicite din vânzări comparabile;
- localizarea activului sau a pieței relevante;
- durata de viață sau scadența activului, corelată cu datele de intrare și scadența ratei fără risc;
- tipurile valorii utilizate;
- moneda fluxului de numerar estimat.

La stabilirea *ratei de actualizare*, evaluatorul trebuie să indice metoda folosită și justificarea alegerii acesteia. De asemenea, este necesar să prezinte dovezi pentru calcul, inclusiv sursa și modul de obținere a *datelor de intrare semnificative*.

Evaluatorul trebuie să ia în considerare *utilizarea desemnată* pentru care a fost realizată previziunea și dacă ipotezele adoptate pentru fluxul de numerar sunt în concordanță cu *tipul valorii* utilizat. Dacă ipotezele privind fluxul de numerar nu sunt conforme cu *tipul valorii*, ar putea fi necesar să se ajusteze previziunea sau *rata de actualizare*.

Evaluatorul trebuie să ia în calcul riscurile aferente fluxului de numerar previzionat atunci când stabilește rata de actualizare și să verifice dacă acestea sunt reflectate în ipoteze.

Evaluarea riscului asociat fluxului de numerar previzionat poate fi realizată prin diverse metode. Printre procedurile standard se numără:

- identificarea principalelor componente ale fluxului de numerar previzionat, urmată de compararea acestora cu:
  - ✓ performanța operațională și financiară istorică a *activului*;
  - ✓ performanța trecută și anticipată a *activelor* similare;
  - ✓ performanța istorică și estimată la nivelul industriei relevante;
  - ✓ ratele de creștere prognozate pe termen scurt și lung pentru țara sau regiunea în care își desfășoară activitatea *activul*;
- verificarea faptului că fluxurile de numerar previzionate reflectă fluxuri de numerar așteptate (i.e., scenarii ponderate cu probabilitatea), spre deosebire de fluxurile aferente celui mai probabil scenariu sau alte categorii de fluxuri de numerar;
- atunci când sunt utilizate fluxuri

de numerar așteptate, analizarea gradului de dispersie a rezultatelor posibile care stau la baza acestor estimări (de exemplu, o dispersie ridicată poate indica necesitatea ajustării *ratei de actualizare*);

- compararea previziunilor anterioare ale *activului* cu rezultatele obținute, pentru a evalua precizia estimărilor efectuate de management;
- analiza factorilor calitativi relevanți;
- luarea în considerare a informațiilor privind valoarea, obținute inclusiv prin abordarea de piață;
- evaluarea riscurilor generate de *caracteristicile de mediu, sociale și de guvernanță* specifice *activului* analizat.

Dacă evaluatorul constată riscuri ale fluxului de numerar care nu au fost incluse în rata de actualizare, trebuie fie să ajusteze previziunile (oferind justificări și explicând natura și dimensiunea ajustărilor), fie să modifice rata de actualizare (argumentând de ce nu s-a putut ajusta fluxul de numerar și prezentând justificarea, natura și mărimea modificării). Nu este obligatorie o analiză cantitativă exhaustivă, dar toate informațiile relevante disponibile trebuie luate în considerare.

La estimarea *ratei de actualizare*, este util să se țină cont de modul în care unitatea de cont a *activului* influențează riscul și estimarea *ratei totale de actualizare*. *Evaluatorul* ar trebui să determine dacă piața evaluează *activul* separat sau ca parte dintr-un portofoliu, ceea ce poate implica luarea în calcul a diversificării riscurilor nesistematice.

Evaluatorul trebuie să analizeze modul în care acordurile dintre societăți și prețurile de transfer influențează *rata de actualizare*. În grupurile de firme, randamentele fixe sau garantate pot reduce riscul și implicit *rata de actualizare* la unele entități. Alte entități, cu rol rezidual, preiau riscuri suplimentare și primesc randamente mai mari, având implicit un nivel mai ridicat al *ratei de actualizare*.

3. Metode din cadrul abordării prin cost

Există trei metode principale în abordarea prin cost:

- Costul de înlocuire: stabilește valoarea pe baza costului unui activ similar cu utilitate echivalentă;
- Costul de reconstruire: calculează valoarea necesară pentru a recrea o copie a activului;
- Însumarea: determină valoarea totală adunând valorile componentelor.

Metoda costului de înlocuire

Costul de înlocuire reflectă suma pe

care ar plăti-o un cumpărător pe piață, deoarece se bazează pe utilitatea activului, nu pe detalii fizice exacte. Acest cost este ajustat pentru depreciere și devine astfel costul de înlocuire depreciat.

Metoda costului de înlocuire presupune:

- ✓ calcularea costurilor necesare pentru obținerea unui activ cu utilitate similară,
- ✓ estimarea deprecierii (fizice, funcționale sau externe) a activului,
- ✓ scăderea deprecierii totale din costul total pentru a determina valoarea activului.

Costul de înlocuire reprezintă, de obicei, valoarea unui activ modern, cu funcționalitate și utilitate similare celui evaluat, realizat cu materiale și tehnologii actuale.

Metoda costului de reconstruire

Costul de reconstruire este potrivit atunci când:

- crearea unei replici a activului costă mai puțin decât un activ modern echivalent; sau
- utilitatea dorită poate fi asigurată prin replică, nu prin activ modern.

Metoda costului de reconstruire presupune: calculul tuturor *costurilor* necesare pentru a replica *activul* analizat, estimarea deprecierii fizice, funcționale sau externe și scăderea deprecierii din *costul* total pentru a determina *valoarea* finală a *activului*.

Metoda însumării

Metoda însumării, denumită și metoda activelor, este frecvent aplicată în cazul societăților de investiții sau al altor entități ale căror active ori valoare sunt evaluate cu precădere pe baza valorii portofoliilor pe care le dețin.

Metoda însumării cuprinde următoarele etape principale:

- estimarea valorii fiecărui activ component al activului analizat, utilizând abordări de evaluare potrivite;
- însumarea valorilor activelor componente pentru a determina valoarea totală a activului analizat.

Considerente referitoare la cost

Abordarea prin cost *ar trebui* să înglobeze toate *costurile* care ar fi suportate de un participant tipic de pe piață.

Elementele de cost pot varia în funcție de natura activului și ar trebui să includă atât costurile directe, cât și pe cele indirecte necesare pentru înlocuirea sau reconstrucția activului la data evaluării. Printre principalele componente care necesită analiză se numără, fără a se limita la acestea:

Costuri directe:

- ✓ materiale;
- ✓ manoperă;

Costuri indirecte:

- ✓ cheltuieli de transport;
- ✓ cheltuieli de instalare;
- ✓ onorarii profesionale (proiectare, autorizare, proiect arhitectural, asistență juridică etc.);
- ✓ alte onorarii (comisioane etc.);
- ✓ costuri de regie;
- ✓ impozite;
- ✓ costuri de finanțare (de exemplu, dobânda aferentă creditului);
- ✓ marja de profit aferentă creatorului activului (de exemplu, profitul investitorului).

Un activ obținut de la o terță parte presupune includerea costului de creare și a unei marje de profit pentru recuperarea investiției. În evaluările bazate pe tranzacții ipotetice, anumite costuri pot conține o marjă de profit sub formă de sumă forfetară sau procent din cost sau valoare. Dacă în costuri sunt incluse și cheltuielile de finanțare, evaluatorul trebuie să fie atent să nu dubleze rata rentabilității cerută de piață.

Atunci când *costurile* sunt extrase din prețurile curente, publicate sau estimate de terțe părți, furnizori sau antreprenori, aceste *costuri* vor include deja nivelul de profit urmărit de aceștia.

Costurile actuale pentru crearea *activului* sau a unui *activ* comparabil pot indica *costul activului*. Totuși, ajustările pot fi necesare pentru diferențe de cost între momentul inițial și *data evaluării*, precum și pentru cheltuieli atipice sau economii care nu s-ar aplica unui activ echivalent.

Deprecierea

În abordarea prin cost, „deprecierea" înseamnă ajustarea costului estimat pentru a crea un activ similar, ținând cont de orice pierdere de valoare. Acest sens diferă de cel din raportarea financiară sau legislația fiscală, unde deprecierea reprezintă amortizarea sistematică a cheltuielilor de capital.

Ajustările pentru depreciere vizează trei tipuri principale:

- Depreciere fizică: pierderea utilității din cauza uzurii sau deteriorării activului.
- Depreciere funcțională: scăderea eficienței activului față de înlocuitori din cauza tehnologiei sau specificațiilor învechite.
- Depreciere externă/economică: pierderea utilității provocată de factori economici sau de localizare, temporari sau permanenți, independenți de activ.

Deprecierea trebuie să țină cont de durata de viață fizică și economică a activului:

- Durata de viață fizică este perioada în care activul poate fi folosit, excluzând lucrările majore de renovare;
- Durata de viață economică este perioada în care activul generează beneficii, fiind influențată de uzura funcțională sau economică.

Majoritatea tipurilor de depreciere se calculează comparând activul analizat cu unul ipotetic folosit pentru estimarea costului de înlocuire sau reconstruire. Totuși, dacă există date de piață despre efectele deprecierii asupra valorii, acestea trebuie luate în considerare.

Deprecierea fizică poate fi:

- ✓ recuperabilă: costul reparațiilor activului;
- ✓ nerecuperabilă: proporția din durata de viață totală și cea deja consumată, calculată în ani, kilometri parcurși, unități produse etc.

Deprecierea funcțională are două forme:

- ✓ cheltuieli de capital mai mari din cauza proiectului, materialelor sau tehnologiilor depășite, față de active moderne echivalente cu costuri mai mici;
- ✓ cheltuieli de exploatare mai mari din cauza unui proiect inferior sau a capacității în exces, comparativ cu active moderne echivalente cu costuri de exploatare mai reduse.

Deprecierea economică apare când un *activ* sau toate *activele* unei întreprinderi sunt afectate de factori externi și trebuie determinată după deducerea deprecierii fizice și funcționale. Pentru proprietăți imobiliare, exemplele includ: scăderea cererii pentru produsele/serviciile oferite de *activ*, supraoferta pe piață, întreruperi în aprovizionarea cu forță de muncă sau materii prime, utilizarea *activului* de către o companie care nu poate plăti chiria de piață dar generează totuși rentabilitate la nivelul pieței, precum și schimbări negative ale *caracteristicilor de mediu, sociale și de guvernanță* ale *activului*.

Numerarul sau echivalentele de numerar nu sunt supuse deprecierii și nu sunt ajustate.

SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)

SEV 104 *Informații și date de intrare* tratează modul de selectare și utilizare a informațiilor care vor fi folosite ca *date de intrare* pentru *evaluare*. Scopul *evaluării* este de a maximiza *utili-*

zarea informațiilor relevante și *observabile* în măsura în care acest lucru este posibil.

Introducere

Estimarea valorilor pentru toate categoriile de active și datorii se bazează pe utilizarea informațiilor și a datelor de intrare. Datele de intrare, împreună cu ipotezele și ajustările, sunt extrase din aceste informații și folosite în procesul de estimare cantitativă a valorii.

Informațiile și *datele de intrare* ar trebui să fie bazate pe fapte, dar pot necesita raționamente pentru a fi folosite în *evaluare*. *Evaluarea* trebuie să folosească la maximum *informațiile observabile*, definite ca date reale despre evenimente sau tranzacții accesibile participanților de pe piață pentru estimarea valorii unui activ sau a unei *datorii*. *Evaluatorul* analizează și selectează informațiile, ipotezele și ajustările necesare, folosind *raționament profesional* și *scepticism profesional*.

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

În situația în care evaluatorul nu dispune de toate informațiile necesare pentru a acoperi integral domeniul evaluării, este permisă solicitarea sprijinului unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii. Anterior colaborării cu un specialist sau furnizor extern, evaluatorul are responsabilitatea de a verifica că aceștia dispun de competențele conforme cerințelor utilizării desemnate și de a documenta în mod corespunzător aceste abilități.

Caracteristicile informațiilor relevante

Evaluatorul trebuie să identifice acele *informații* relevante care, conform SEV 104 *Informații și date de intrare*, sunt „adecvate pentru utilizare” în contextul *activului* sau *datoriei* evaluate, ținând cont de termenii de referință, *metoda de evaluare* și *modelul de evaluare*.

Evaluatorul trebuie să folosească *raționamentul profesional* pentru a analiza caracteristicile *informațiilor* relevante și a selecta *datele de intrare* pentru *evaluare*. Aceste caracteristici sunt:

- acuratețe (fără erori, obiectivitate, relevanță),
- completitudine (suficiență pentru evaluarea activelor sau datoriilor),
- actualitate (reflectarea condițiilor de piață la data evaluării),
- transparență (surse identificabile).

Uneori, *informațiile* nu includ toate caracteristicile necesare. Astfel, *evaluatorul* trebuie să decidă, pe baza *raționamentului profesional*, dacă acestea sunt relevante pentru evaluarea *activelor* sau *datoriilor*, conform termenilor de referință și *metodei de evaluare*.

Selectarea datelor de intrare

Datele de intrare trebuie selectate din informații relevante pentru activul sau datoria evaluată, termenii de referință, metoda și modelul de evaluare. Aceste date trebuie să fie suficiente pentru ca evaluatorul să poată evalua corect activul sau datoria folosind raționamentul profesional. Pentru portofolii sau grupuri similare, datele de intrare ar trebui alese coerent. Dacă datele semnificative nu sunt adecvate sau susținute, evaluarea nu respectă SEV.

Documentarea informațiilor și a datelor de intrare

Sursa, selecția și utilizarea informațiilor și *datelor de intrare semnificative trebuie* explicate și documentate clar. Documentația trebuie să arate raționamentul profesional astfel încât *evaluatorul* să înțeleagă relevanța și alegerea *informațiilor* și *datelor de intrare* selectate. Forma și locul documentării pot varia în funcție de termenii de referință ai evaluării.

SEV 104 Informații și date de intrare: Anexă

Evaluatorul ar trebui să fie conștient de legislația și contextul de reglementare relevante pentru *factorii de mediu, sociali și de guvernanță* care influențează *evaluarea*.

Considerații privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

Factorii ESG trebuie luați în calcul la estimarea valorii unei companii, a unui activ sau a unei datorii. Ei pot afecta evaluările atât calitativ, cât și cantitativ, generând riscuri sau oportunități ce trebuie analizate.

Exemple de factori de mediu:

- ✓ poluarea aerului și apei;
- ✓ biodiversitatea;
- ✓ schimbările climatice (curente și viitoare);
- ✓ apa curată și salubrizarea;
- ✓ emisiile de carbon și alte gaze;
- ✓ despăduririle;
- ✓ dezastrele naturale;
- ✓ eficiența utilizării resurselor (energie, apă, materii prime);
- ✓ gestionarea deșeurilor.

Exemple de factori sociali pot include, fără a se limita la acestea:

- ✓ relațiile cu comunitatea;
- ✓ gestionarea conflictelor;
- ✓ nivelul de satisfacție al clienților;
- ✓ protecția datelor cu caracter personal și a vieții private;
- ✓ dezvoltarea capitalului uman (componenta de sănătate și educație);
- ✓ implicarea angajaților;
- ✓ promovarea egalității de gen și de rasă;
- ✓ starea de sănătate și bunăstare;

- ✓ respectarea drepturilor omului;
- ✓ condițiile de muncă;
- ✓ calitatea mediului de lucru.

Exemple de factori de guvernanță pot fi, printre altele:

- ✓ structura comitetului de audit;
- ✓ diversitatea și structura consiliului director;
- ✓ aspecte legate de mită și corupție;
- ✓ guvernanța corporativă;
- ✓ donațiile;
- ✓ standardele de raportare ESG și costurile aferente reglementărilor;
- ✓ remunerația personalului executiv;
- ✓ influența instituțională;
- ✓ planificarea succesiunii manageriale;
- ✓ parteneriatele;
- ✓ activitățile de lobby politic;
- ✓ respectarea statului de drept;
- ✓ nivelul de transparență;
- ✓ procedurile privind avertizorii de integritate.

Factorii ESG și mediul de reglementare aferent sunt luați în considerare atunci când aceste elemente pot fi măsurate și sunt considerate rezonabile de către un evaluator care aplică raționamentul profesional.

SEV 105 Modele de evaluare (IVS 105)

SEV 105 *Modele de evaluare* abordează selectarea și utilizarea *modelelor de evaluare* care vor fi utilizate în procesul de *evaluare*.

Un model de *evaluare* care nu presupune aplicarea *raționamentului profesional* de către *evaluator* – de exemplu, un model automat de evaluare (AVM) – nu poate produce o evaluare conformă cu SEV.

Introducere

Un model de evaluare este un instrument care aplică o metodă de evaluare pentru a transforma datele în rezultate utile estimării unei valori. Metodele de evaluare sunt tehnici specifice de calcul al valorii. Modelele trebuie să fie potrivite scopului evaluării și datelor folosite, putând fi dezvoltate intern sau furnizate extern. Acestea se testează pentru a garanta acuratețea rezultatelor, în funcție de utilizare, tipul valorii și bunurile sau datoriile analizate. Evaluatorul trebuie să dea dovadă de raționament și scepticism profesional la selectarea și aplicarea modelelor și datelor aferente.

Utilizarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii

Dacă evaluatorul nu are toate modelele de evaluare necesare, poate apela la un specialist sau un furnizor extern. Înainte de a face acest lucru, trebuie să analizeze și să documenteze capabilitățile acestora.

Caracteristicile modelelor de evaluare adecvate

Evaluatorul trebuie să determine dacă *modelul de evaluare* este potrivit scopului evaluării, activului sau datoriei, termenilor de referință și metodei folosite. Este necesară aplicarea *raționamentului profesional* pentru selectarea celui mai adecvat *model*. Un *model de evaluare* adecvat se caracterizează prin:

- acuratețe: absența erorilor și alinierea la obiective;
- caracter complet: include toate aspectele relevante ale activului sau datoriei;
- actualitate: reflectă condițiile de piață la data evaluării;
- transparență: poate fi înțeles ușor de utilizatori și le sunt clare limitele sale.

Uneori, *modelul de evaluare* nu include toate caracteristicile necesare. De aceea, *evaluatorul* trebuie să decidă dacă acesta este potrivit pentru evaluarea *activelor* și/sau *datoriilor*, conform termenilor de referință și *metodei de evaluare*.

Selectarea și utilizarea modelului de evaluare

Modelul de evaluare se alege în funcție de *utilizarea desemnată*, *tipul valorii* și *activul* sau *datoria* evaluată. Indiferent de sursă, *evaluatorul* trebuie să verifice dacă modelul este potrivit, să-i cunoască funcționarea, să-l testeze pentru funcționalitate și acuratețe și să identifice limitările și ajustările *semnificative*. Modelele folosite recurent trebuie monitorizate, evaluate și ajustate pentru adecvare, precizie și completitudine. Limitările sau ajustările *semnificative* trebuie explicate și documentate; dacă acestea nu pot fi justificate, *evaluarea* nu respectă SEV.

Documentarea modelului de evaluare

Un model de evaluare trebuie să fie însoțit de documentație care să cuprindă următoarele informații: justificarea alegerii sau elaborării modelului de evaluare; descrierea datelor de intrare și a rezultatelor; identificarea datelor de intrare relevante; prezentarea limitărilor; precum și procedurile de verificare a calității și rezultatele obținute.

Documentarea trebuie să explice clar de ce evaluatorul, folosind raționamentul profesional, a ales modelul sau modelele de evaluare folosite.

SEV 106 Documentare și raportare (IVS 106)

Rapoartele de evaluare și documentarea reprezintă o caracteristică esențială și definitorie a standardelor SEV, acestea contribuind împreună la crearea consecvenței, profesionalismului, transparenței, comparabilității și în-

crederii în *evaluare* ca serviciu de utilitate publică.

Introducere

Pentru ca o evaluare să fie conformă cu SEV, nivelul de documentare și raportare necesar trebuie să acopere în mod detaliat și transparent pentru utilizatorul desemnat abordările utilizate, metodele de evaluare, datele de intrare, modelele aplicate, raționamentul profesional și valorile rezultate.

Rezultatele evaluării sau ale verificării acesteia trebuie prezentate și documentate în formă scrisă, care poate include format tipărit, fișiere electronice sau alte tipuri de suport destinate stocării informațiilor.

Cerințele referitoare la documentare și raportare se aplică tuturor evaluatorilor, indiferent dacă sunt angajați ai clientului sau persoane contractate extern.

Documentarea trebuie să fie prezentă pe tot parcursul procesului de evaluare, să descrie etapele parcurse și să fundamenteze concluziile formulate. Nivelul de documentare este necesar să respecte cel puțin cerințele specificate în SEV 106 Documentare și raportare, secțiunea 20.

Raportul *trebuie* transmis *clientului* în scris și să respecte cel puțin cerințele acestui standard.

Documentare

Documentația constituie înregistrarea scrisă a procesului de evaluare sau a verificării acesteia și poate cuprinde corespondența cu clientul și/sau documentele de lucru utilizate pentru susținerea concluziilor formulate, precum și respectarea prevederilor SEV.

Este imperativ ca documentația să fie elaborată astfel încât să descrie în mod exhaustiv activitatea de evaluare sau verificare a evaluării și să asigure o prezentare suficient de detaliată a concluziei atinse de evaluator. Totodată, aceasta trebuie să fie adecvată pentru a permite, prin aplicarea raționamentului profesional, înțelegerea termenilor de referință ai evaluării, a activității desfășurate și a rezultatelor obținute.

În anumite cazuri, documentația integrală poate fi inclusă în raportul de evaluare sau de verificare a evaluării. În alte situații, în funcție de termenii de referință agreați, evaluatorul este responsabil de întocmirea unei documentații suplimentare. Documentația ar trebui să includă, fără a se limita la acestea: comunicările cu clientul, metodele alternative analizate, informațiile și datele suplimentare luate în considerare, riscurile și abaterile adresate, raționamentul profesional aplicat și procedurile de control al calității utilizate în procesul de evaluare.

Indiferent de circumstanță, documentația ar trebui să evidențieze evaluarea sau verificarea acesteia, precum și modul de gestionare a riscului de către evaluator. Este necesar ca evaluatorul să păstreze o copie a oricărui raport emis privind valoarea, precum și o evidență a lucrărilor de evaluare efectuate, pentru o perioadă stabilită conform cerințelor legale, reglementărilor autorităților sau clauzelor contractuale privind utilizarea desemnată.

Rapoarte de evaluare

Rapoartele de evaluare trebuie să conțină o descriere clară și detaliată a modului în care a fost stabilită valoarea. Ele pot face referire la alte documente relevante, precum termenii de referință sau politici interne. Rapoartele ar trebui să ofere toate informațiile necesare pentru ca *clientul* să înțeleagă termenii de referință, activitățile desfășurate, raționamentele profesionale și concluziile. Formatul poate varia de la rapoarte detaliate la sintetice. Pentru contractele cu evaluări frecvente, este permisă actualizarea raportului existent dacă acest lucru este prevăzut în termenii de referință.

Rapoartele de evaluare trebuie să includă cel puțin:

- termenii de referință conveniți;
- activele și/sau datoriile evaluate;
- identitatea evaluatorului;
- clientul;
- scopul evaluării;
- utilizatorii desemnați (dacă există);
- moneda evaluării;
- data evaluării;
- tipul valorii utilizate;
- abordarea/abordările folosite;
- metodele sau modelele aplicate;
- sursele și selecția informațiilor și datelor relevante;
- date cheie privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță;
- ipoteze sau condiții limitative semnificative;
- concluziile unui specialist sau furnizor extern, dacă este cazul;
- valoarea și raționamentul evaluării;
- declarația de conformitate cu SEV;
- data raportului (poate fi diferită de data evaluării).

Raportul de evaluare trebuie să fie suficient de detaliat pentru a susține concluzia și să fie considerat rezonabil de către evaluator prin raționament profesional. Dacă o limitare afectează conformitatea cu SEV, raportul nu trebuie declarat ca fiind conform cu SEV.

Rapoarte de verificare a evaluării

Verificarea evaluării nu echivalează cu o *evaluare*. Trebuie precizat dacă este vorba de *verificarea procesului de evaluare* (conformitate cu SEV), de *verificarea valorii* (rezonabilitatea valorii) sau de ambele.

În situația în care, în urma procesului de verificare a valorii, se furnizează o valoare, această verificare constituie o evaluare, conform prevederilor prezentului standard.

Verificarea evaluării trebuie să includă cel puțin următoarele elemente:

- termenii de referință ai verificării evaluării asupra cărora s-a ajuns la un acord;
- activele și/sau datoriile care fac obiectul verificării evaluării;
- identitatea verificatorului responsabil pentru efectuarea verificării evaluării;
- identitatea clientului;
- utilizarea desemnată;
- utilizatorii desemnați, dacă este cazul;
- ipotezele semnificative sau speciale și/sau limitările aferente evaluării verificate;
- după caz, implicarea unui specialist sau a unui furnizor extern de servicii în procesul de verificare a evaluării;
- procedurile aplicate și documentația analizată;
- concluziile evaluatorului privind evaluarea verificată, inclusiv argumentele aferente;
- subiectul verificării;
- data raportului de verificare a evaluării;
- ediția SEV utilizată pentru verificarea evaluării.

În orice circumstanță, raportul de verificare a evaluării trebuie să fie elaborat într-o manieră suficient de detaliată pentru a prezenta concluzia formulată și pentru a putea fi considerat justificat de către evaluatorul care exercită raționamentul profesional.

Standarde pentru active

BUNURI IMOBILE

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

Standardul SEV 230 oferă un cadru detaliat pentru evaluarea drepturilor asupra proprietății imobiliare, adaptând principiile generale ale evaluării la particularitățile acestui tip de active. Documentul definește tipurile de drepturi imobiliare, metodele și abordările de evaluare, precum și cerințele privind documentarea și raportarea evaluărilor, cu referiri specifice la contextul legislativ și practic din România

Tipuri de drepturi asupra proprietății imobiliare

Documentul identifică trei tipuri principale de drepturi:

- Dreptul absolut asupra unei suprafețe de teren, conferind titularului posesie, folosință și dispoziție perpetuă, afectat doar de drepturi subordonate legale;
- Dreptul derivat, care oferă drept

exclusiv pentru o perioadă determinată, cum ar fi contractele de închiriere;
- Dreptul de folosință, drept neexclusiv care permite utilizarea terenului sau construcțiilor pentru anumite activități, exemplificat prin servituți.

În contextul românesc, dreptul de proprietate deplin este cel mai complet, iar drepturile derivate includ închirierea, superficie, uzufructul și servituțile, acestea având caracter temporar sau perpetuu, după caz.

Cadrul legal și documentarea evaluării

Evaluatorul trebuie să înțeleagă cadrul legal relevant pentru dreptul evaluat și să identifice toate drepturile absolute sau derivate care influențează dreptul supus evaluării. Documentarea trebuie să fie adecvată utilizării desemnate a evaluării și să includă o verificare riguroasă a credibilității informațiilor primite, aplicând raționamentul profesional pentru a asigura calitatea și relevanța datelor.

Aspecte precum inspecția proprietății, caracteristicile terenului și construcțiilor, factorii de mediu și restricțiile legale trebuie documentate cu atenție. De asemenea, orice ipoteze speciale (de exemplu, starea proprietății sau autorizări urbanistice) trebuie clar specificate și agreate.

Tipuri și abordări ale valorii în evaluare

Evaluatorul trebuie să selecteze tipul valorii adecvat utilizării desemnate, luând în considerare cea mai bună utilizare posibilă a proprietății, care poate diferi de utilizarea actuală. Diferențele între valorile componentelor și valoarea agregată trebuie explicate explicit.

Sunt aplicabile trei abordări principale în evaluarea drepturilor:

- Abordarea prin piață, care utilizează prețuri comparabile ajustate pentru diferențe relevante între drepturile și proprietățile comparate (ex. tipul dreptului, localizarea, starea terenului și clădirilor);
- Abordarea prin venit, bazată pe veniturile generate sau potențiale ale proprietății, inclusiv metodele fluxului de numerar actualizat și metoda profiturilor pentru clădiri specializate;
- Abordarea prin cost, care estimează costul de înlocuire depreciat al proprietății, utilizată în lipsa datelor de piață sau a fluxurilor de venit identificabile.

Rata de actualizare utilizată în abordarea prin venit trebuie să reflecte obiectivul evaluării și să ia în considerare riscurile și oportunitățile specifice dreptului evaluat.

Informații și modele de evaluare

Evaluatorul trebuie să folosească, pe cât posibil, informații observabile și să respecte o ierarhie a informațiilor comparabile: directe, indirecte, generale de piață și alte surse. Alegerea și justificarea datelor de intrare trebuie să fie documentate clar, inclusiv factorii ESG relevanți.

Modelele de evaluare trebuie să maximizeze caracteristicile adecvate și să fie potrivite cu datele disponibile și cu utilizarea desemnată a evaluării.

Documentare și raportare

Raportul de evaluare trebuie să includă toate aspectele convenite în termenii de referință, să comenteze influența activelor corporale și necorporale asociate și să specifice natura verificării în cazul raportului de verificare.

Considerente speciale privind drepturile imobiliare

Ierarhia drepturilor

Drepturile asupra aceleiași proprietăți pot coexista, de exemplu, un drept deplin de proprietate poate fi grevat de drepturi derivate precum închirierea sau subînchirierea. Aceste drepturi au caracteristici distincte și pot afecta valoarea dreptului absolut. În România, drepturile dezmembrăminte pot restrânge exercitarea atributelor dreptului de proprietate, fiind temporare și reglementate prin consimțământul proprietarului.

Chiria

Chiria de piață este un tip de valoare recunoscut. Evaluarea drepturilor afectate de contracte de închiriere trebuie să ia în considerare chiria contractuală, inclusiv condițiile și restricțiile prevăzute în contract, precum și chiria de piață în absența unui contract existent.

Acest standard trebuie citit și înțeles detaliat deoarece reglementează o abordare riguroasă și adaptată specificităților drepturilor asupra proprietății imobiliare, reflectând atât cadrul legal, cât și practicile de evaluare recunoscute la nivel național și internațional.

GEV 232 Evaluarea proprietății generatoare de afaceri

Acest ghid oferă o prezentare detaliată a metodologiei de evaluare a proprietăților generatoare de afaceri (PGA) precum: hoteluri, restaurante, spitale sau cluburi de noapte, ce se tranzacționează ca entități funcționale independente și includ atât teren și construcții, cât și active corporale și necorporale, inclusiv fondul comercial transferabil. Valoarea acestor proprietăți este legată direct de beneficiile generate prin utilizarea lor specifică, diferențiindu-se astfel de proprietățile generice ce pot avea utilizări multiple.

Domeniul de aplicare și relația cu standardele contabile

GHIDUL este aplicabil exclusiv evaluării PGA și trebuie corelat cu alte standarde relevante, precum SEV 200 pentru întreprinderi, SEV 210 pentru active necorporale, SEV 230 pentru drepturi asupra proprietății imobiliare și SEV 430 pentru raportarea financiară. Evaluarea în scopuri fiscale este tratată separat, conform GEV 500.

Conform IFRS, PGA pot fi înregistrate în bilanț fie la cost, fie la valoarea justă, iar evaluarea pentru raportarea financiară se face în conformitate cu SEV 430.

Instrucțiuni de evaluare

Evaluarea PGA se bazează în principal pe abordarea prin venit, utilizând metoda fluxurilor de numerar actualizate de către un operator de eficiență rezonabilă (OER), care operează activitatea în mod optim și sustenabil, respectând standardele și așteptările pieței. Metoda capitalizării poate fi utilizată pentru verificare, iar abordarea prin cost nu este recomandată în mod obișnuit.

Evaluatorul trebuie să justifice alegerea metodei utilizate (DCF sau capitalizare) și să țină cont de durata de viață rămasă a proprietății, inclusiv eventuale limitări legale sau subvenții temporare. Evaluarea presupune continuitatea activității și includerea tuturor licențelor, mijloacelor fixe și fondului de rulment necesar, precum și cuantificarea obligațiilor de mediu la încetarea activității.

Pentru o estimare realistă, veniturile și cheltuielile atipice trebuie ajustate pentru a reflecta activitatea unui OER, excluzând elemente neobișnuite precum vânzarea de active sau subvenții. Evaluatorul poate lua în considerare potențialul de îmbunătățire a proprietății, inclusiv costurile aferente acestor modificări.

Evaluatorul trebuie să verifice dacă echipamentele deținute de terți sunt incluse în valoarea PGA și să analizeze impactul activelor ce nu pot fi transferate, precum și necesitatea reînnoirii licențelor și beneficiul avizelor existente. Rata de actualizare trebuie corelată cu tipul fluxului utilizat.

Este importantă distincția între valoarea activelor PGA și valoarea afacerii desfășurate pe proprietate, mai ales când proprietarul nu este și operatorul. O parte din profitul operațional sustenabil trebuie alocată remunerării capitalului investit de operator, ținând cont de relația risc-câștig specifică.

Componentele și particularitățile PGA

Activele componente ale PGA includ teren, construcții, mașini și echipamente, active circulante și datorii curente (cu precizarea dacă sunt incluse sau nu), precum și active necorporale, inclusiv fondul comercial transferabil. Alocarea valorii totale pe componente se poate face doar pe baza dovezilor directe de piață, altfel rezultatul este o simplă alocare, iar valorile individuale nu reprezintă neapărat valori de piață.

PGA sunt active specializate, iar modificările pieței, legislației sau concurenței locale pot influența semnificativ valoarea acestora. Evaluatorul trebuie să aibă cunoștințe aprofundate despre segmentul de piață și să poată aprecia potențialul comercial al PGA și al componentelor sale.

Particularități în situații speciale

Standardul se aplică și în cazurile în care activitatea PGA este sistată sau la debutul activității. În astfel de situații, evaluarea trebuie să includă costurile și durata necesare pentru instalarea echipamentelor, obținerea licențelor, recrutarea și instruirea personalului, precum și atingerea venitului sustenabil, definit ca venitul constant și probabil menținut pe termen.

SEV 233 Proprietatea în curs de construire (IVS 410)

Acest standard detaliază principiile și metodele pentru evaluarea proprietăților imobiliare aflate în curs de construire, subliniind importanța aplicării criteriilor specifice în funcție de tipul activului și scopul evaluării. Documentul oferă un cadru complet pentru estimarea valorii acestor proprietăți, având în vedere complexitatea și sensibilitatea datelor implicate.

Definirea proprietății în curs de construire

Proprietățile în curs de construire sunt definite ca drepturi asupra unor dezvoltări ce necesită finalizare pentru a atinge cea mai bună utilizare, incluzând construcții noi, lucrări de infrastructură, modificări ale utilizării terenului și îmbunătățiri ale construcțiilor existente. Evaluările pot fi solicitate în diverse contexte, cum ar fi analiza fezabilității financiare, consultanță, raportare fiscală, litigii sau exproprieri, iar evaluatorul trebuie să înțeleagă clar utilizarea desemnată a evaluării.

Cadrul general și termeni de referință

Evaluatorul trebuie să respecte principiile generale ale standardelor de evaluare, asigurând o documentare adecvată și utilizarea informațiilor credibile, verificând sursele și relevanța acestora pentru scopul evaluării. În cazul în care datele sunt insuficiente sau necredibile, evaluarea nu poate fi considerată conformă standardelor.

Tipuri de valoare și ipoteze speciale

La evaluarea proprietăților în construcție, trebuie selectat tipul de valoare adecvat utilizării desemnate, ținându-se cont de riscurile asociate cu contractele de construire sau închiriere, care pot deveni anulate în caz de insolvență. Ipotezele speciale privind starea proiectului la finalizare, precum și cele legate de cea mai bună utilizare a terenului, trebuie comunicate și convenite între părți. În situații în care proiectul inițial nu mai este adecvat din cauza schimbărilor de piață, evaluarea trebuie să reflecte noua utilizare posibilă.

Abordări și metode de evaluare

Sunt prezentate patru abordări principale pentru evaluare:

- Abordarea prin piață, utilizată când există tranzacții comparabile și date suficiente, deși poate fi limitată pentru proiecte complexe sau parțial finalizate.
- Abordarea prin venit, aplicabilă în special pentru estimarea valorii reziduale prin modele de flux de numerar.
- Abordarea prin cost, bazată pe principiul economic că un cumpărător nu va plăti mai mult decât costul de creare a unui activ echivalent, fiind folosită uneori exclusiv pentru proiecte fără piață activă.
- Metoda reziduală, un hibrid care combină celelalte abordări, calculând valoarea rămasă după deducerea costurilor și riscurilor din valoarea proiectului finalizat.

Metoda reziduală: elemente esențiale

Metoda reziduală presupune estimarea valorii proprietății finalizate și deducerea costurilor de construire, onorariilor, taxelor, costurilor de marketing, finanțare, profitului dezvoltatorului, cheltuielilor neprevăzute și aplicarea unei rate de actualizare. Această valoare este sensibilă la modificări mici ale datelor de intrare, motiv pentru care se recomandă efectuarea unei analize a sensibilității. Consistența ipotezelor privind valorile și costurile utilizate este esențială.

Valoarea proprietății finalizate

Evaluarea dreptului de proprietate se face în ipoteza că proiectul este finalizat, utilizând valori curente sau previzionate, în funcție de practica pieței. Contractele preexistente de vânzare sau închiriere trebuie analizate pentru a reflecta condițiile pieței, iar eventualele ajustări trebuie documentate.

Costurile de construire și alte cheltuieli

Costurile necesare pentru finalizarea proiectului includ lucrările de execuție, onorariile profesionale, taxele legale pentru autorizații, costurile de

marketing și finanțare. Datele contractuale pot reprezenta o sursă obiectivă, dar trebuie evaluate în contextul pieței și riscurilor, inclusiv riscul nefinalizării proiectului.

Profitul dezvoltatorului și riscurile

Profitul așteptat reflectă riscurile asumate pentru finalizarea proiectului, incluzând riscuri legate de execuție, obținerea avizelor, schimbări de reglementări, întârzieri în vânzare sau închiriere și alte riscuri specifice dezvoltării. Evaluatorul trebuie să evite dubla contabilizare a riscurilor în profit, cheltuieli neprevăzute sau rata de actualizare.

Rata de actualizare

Fluxurile de numerar viitoare sunt actualizate pentru a reflecta riscurile și incertitudinile legate de costuri și valori, utilizând metode adecvate pentru estimarea ratei de actualizare, care trebuie să fie consistentă cu ipotezele privind valorile și costurile.

Aspecte suplimentare în evaluare

Evaluatorul trebuie să analizeze adecvarea proprietății pentru dezvoltare, inclusiv cererea pieței, reglementările legale, condițiile geotehnice, infrastructura, aspectele de mediu și alte riscuri relevante. Pentru proiectele în execuție, este necesară o analiză detaliată a contractelor de proiectare și execuție.

Informații, modele și raportare

Se recomandă utilizarea informațiilor relevante și observabile, respectând o ierarhie clară a surselor de date, și aplicarea modelelor de evaluare adecvate scopului evaluării. Raportul de evaluare trebuie să includă toate aspectele convenite în termenii de referință, inclusiv influența activelor asociate excluse din scenariu.

Cerințe speciale pentru garantarea împrumuturilor

Pentru garantarea împrumuturilor, valoarea de piață este de obicei adecvată, însă trebuie evidențiat riscul anulării contractelor în caz de insolvență și impactul acestora asupra valorii. Este recomandată aplicarea a cel puțin două metode de evaluare pentru a asigura credibilitatea concluziilor, iar evaluatorul trebuie să prezinte valorile atât pentru stadiul actual, cât și pentru dezvoltarea completă.

GEV 500 Estimarea valorii impozabile a clădirilor

Acest ghid oferă un cadru detaliat pentru evaluarea valorii impozabile a clădirilor, concentrându-se pe clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice și clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice. Este un document obligatoriu pentru evaluatori, menit să asigure uniformitatea și

corectitudinea estimării valorii în scopuri fiscale, conform legislației în vigoare.

Considerații generale

Ghidul definește clădirea conform Codului fiscal și normelor metodologice, precizând că valoarea impozabilă se referă strict la construcții, excluzând terenurile pe care acestea sunt situate. Valoarea impozabilă este un tip specific de valoare estimată doar pentru impozitarea clădirilor și nu trebuie confundată cu valoarea de piață sau valoarea justă. Aceasta nu se înregistrează în situațiile financiare ale contribuabililor. Lista clădirilor supuse evaluării este furnizată evaluatorului de către contribuabil, care trebuie să asigure accesul pentru inspecția clădirilor, de regulă vizualizare exterioară și interioară. Evaluarea trebuie realizată de evaluatori specializați în evaluarea proprietății imobiliare (EPI), iar verificarea poate fi făcută doar de evaluatori cu specializarea verificarea evaluării (VE).

Metodologia de estimare a valorii impozabile pentru clădirile nerezidențiale

Pentru clădirile nerezidențiale deținute de persoane fizice sau juridice, ghidul prevede trei abordări principale de evaluare: abordarea prin cost, prin venit și prin piață. Valoarea impozabilă nu include TVA. Se poate aplica o singură abordare, iar în lipsa informațiilor suficiente pentru celelalte, obligatoriu se aplică abordarea prin cost.

Abordarea prin cost

Aceasta implică estimarea costului de nou, din care se scad deprecierile fizice și/sau funcționale, fără a include deprecieri economice externe. Evaluatorul alege între costul de înlocuire și cel de reconstruire, recomandându-se costul de înlocuire. Datele folosite trebuie să provină din surse credibile și, ori de câte ori este posibil, să fie verificate din două surse diferite. Deprecierea fizică se referă la uzura și deteriorarea clădirii, calculată conform metodologiei din Anexa 2, iar deprecierea funcțională se aplică în anumite cazuri, fiind justificată și documentată în raport. Costul de nou exclude profitul dezvoltatorului și costurile de finanțare.

Abordarea prin venit

Se aplică doar dacă terenul nu este în cotă indiviză și dacă contribuabilul furnizează informații documentate despre suprafața terenului aferent clădirii. Procesul cuprinde estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare (clădire plus teren), urmată de alocarea valorii între clădire și teren. Această metodă este utilizată pentru proprietăți închiriate pe o piață activă, defi-

nită prin existența a cel puțin trei comparabile închiriate. Dacă chiria reală diferă de chiria de piață, se folosește chiria de piață. Lipsa informațiilor comparabile exclude aplicarea acestei metode.

Abordarea prin piață

Similar celei prin venit, această abordare se aplică numai dacă terenul nu este în cotă indiviză și contribuabilul oferă informații despre suprafața terenului. Include estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare și alocarea acesteia între clădire și teren. Comparabilele folosite trebuie să fie identificabile fizic, excluzându-se datele neconfirmate. Aceasta asigură o evaluare realistă și verificabilă.

Alocarea valorii

Terenurile sunt evaluate exclusiv pentru a permite alocarea valorii proprietății imobiliare între clădire și teren, folosind metode adecvate conform standardelor. Alocarea se face prin scăderea valorii de piață a terenului, calculată pentru cea mai bună utilizare, din valoarea totală a proprietății.

Valoarea impozabilă finală

Este selectată dintre valorile obținute prin abordări, fără a se aplica medii aritmetice sau ponderate, cu excepția cazurilor legale expres prevăzute. Dacă valoarea prin cost este cea mai mică, aceasta se alege. Dacă nu, dar diferența față de cea mai mică valoare este sub 10%, se selectează valoarea cea mai mică. La diferențe mai mari de 10%, se alege valoarea prin cost, care poate fi redusă cu până la 10%.

Metodologia pentru clădirile rezidențiale deținute de persoane juridice

Pentru aceste clădiri, calculul valorii impozabile necesită informații despre rangul localității și zona din localitate, suprafața construită desfășurată (sau suprafața utilă ajustată cu coeficientul 1,4 dacă măsurarea exterioară nu este posibilă), tipul clădirii și instalațiile aferente, amplasarea apartamentului în blocuri mari și anul finalizării sau renovării majore. Aceste date sunt esențiale pentru aplicarea tabelului din Anexa 3 care determină valoarea impozabilă.

Clădirile mixte deținute de persoane juridice

Pentru clădirile cu utilizare mixtă, se aplică principiile din Codul fiscal referitoare la clădirile cu utilizare mixtă ale persoanelor fizice, adaptate contextului persoanelor juridice.

Dispoziții finale

Raportul de evaluare pentru impozitare trebuie să includă Anexa 4, care sintetizează raportul și este obligatoriu să fie completată. Rapoartele sunt considerate finale doar dacă sunt însoțite de recipisa din Baza de Informații

Fiscale (BIF). Evaluatorul predă raportul clientului, iar acesta îl pune la dispoziția autorității locale.

Raportul va respecta structura din Anexa 4 și standardele de evaluare aplicabile. Data emiterii raportului nu poate fi anterioară datei de 1 ianuarie a anului următor datei evaluării.

Ghidul are patru anexe care fac parte integrantă din acesta:

- Anexa 1 - Declarația contribuabilului privind clădirile supuse evaluării pentru impozitare - conține date despre numărul clădirilor, județelor și localităților, precum și o listă detaliată a clădirilor cu informații despre utilizare (rezidențială, nerezidențială, mixtă), localizare și încadrare în zone și rangul localității.
- ANEXA 2 - Estimarea deprecierii fizice precum şi metoda de calcul a vârstei cronologice ponderate, având în vedere modernizările/ extinderile aduse clădirii supuse evaluării - detaliază calculul vârstei cronologice ponderate a clădirilor luând în considerare modernizările și extinderile, utilizând costul de nou sau suprafața construită ca factori de ponderare, și clasifică starea tehnică și mediul de folosință pentru a estima deprecierile fizice normale și accidentale, oferind exemple practice și recomandări pentru evaluatori în determinarea precisă a uzurii clădirilor.
- ANEXA 3 - Metodologie de estimare a valorii impozabile pentru proprietățile rezidențiale deținute de persoane juridice - detaliază pașii și criteriile pentru estimarea valorii impozabile a clădirilor rezidențiale deținute de persoane juridice, incluzând clasificarea clădirilor după tip și dotări, calculul valorii unitare pe metru pătrat, ajustările în funcție de zona și rangul localității, precum și reducerile aplicabile în funcție de vechimea clădirii și renovările majore, exemplificând procesul de calcul al impozitului.
- ANEXA 4 – reprezintă de fapt coperta și sinteza raportului de evaluare pentru impozitare; are format tipizat, este realizată în excel, este obligatorie și este pusă la dispoziția evaluatorilor de ecître ANEVAR

Anexele și forma raportului pot fi modificate prin hotărârea Consiliului director ANEVAR. Rapoartele trebuie să poarte parafa evaluatorului valabilă la data emiterii. În cazul modificărilor legislative, evaluatorii vor aplica standardele în vigoare și noile reglementări legale relevante.

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Acest ghid oferă un cadru detaliat pentru evaluarea proprietăților imobiliare în conformitate cu standardele SEV aplicabile în România, adresându-se evaluatorilor autorizați specializați în evaluarea bunurilor imobile. Documentul acoperă metodologia de evaluare, de la stabilirea termenilor de referință până la raportarea concluziilor, fiind un instrument esențial pentru realizarea evaluărilor credibile și conforme cu legislația în vigoare.

Stabilirea termenilor de referință ai evaluării

Evaluatorul trebuie să definească clar termenii de referință ai evaluării, care includ identificarea evaluatorului, a clientului, a proprietății imobiliare evaluate, scopul și utilizarea desemnată a evaluării, moneda evaluării, data evaluării și eventualele ipoteze speciale. Acești termeni trebuie agreați în scris și prezentați sintetic în raportul de evaluare, asigurând claritate și evitând orice confuzie pentru utilizatorii raportului.

Culegerea datelor și descrierea proprietății imobiliare

Pentru elaborarea raportului, evaluatorul colectează documente relevante, precum titluri de proprietate, extras de carte funciară, certificate de urbanism și alte documente specifice, inclusiv cele legate de cerințele ESG. Datele necesare includ informații despre aria de piață, proprietatea subiect și proprietățile comparabile. Inspecția proprietății este, de regulă, obligatorie și trebuie documentată, iar orice neconcordanță între situația scriptică și cea reală trebuie evidențiată în raport. Suprafața utilizată în evaluare trebuie să fie bazată pe documente autorizate, iar în caz de neconcordanțe evaluatorul trebuie să argumenteze alegerea făcută.

Analiza datelor

Evaluatorul trebuie să efectueze o analiză a pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, examinând cererea, oferta și aria geografică relevantă. Această analiză susține identificarea celei mai bune utilizări a proprietății (CMBU), care poate coincide cu utilizarea curentă dacă nu există indicii contrare. Raționamentul privind CMBU trebuie să fie bine argumentat, bazat pe caracteristicile fizice, juridice și economice ale proprietății la data evaluării.

Aplicarea abordărilor în evaluare

Evaluatorii folosesc trei abordări principale pentru a estima valoarea proprietății: prin piață, prin venit și prin cost. Alegerea abordării depinde de tipul proprietății, scopul evaluării, datele disponibile și calitatea acestora.

Evaluarea poate utiliza una sau mai multe abordări, dar nu se aplică formal o a doua abordare dacă o singură metodă este suficientă și adecvată.

Abordarea prin piață

Aceasta constă în compararea proprietății subiect cu proprietăți similare recent tranzacționate sau oferite spre vânzare, fiind aplicabilă când există suficiente date credibile. Se utilizează atât tehnici cantitative (analize pe perechi, statistice, capitalizarea diferențelor de venit) cât și calitative (analiza tendințelor, interviuri). Ajustările prețurilor proprietăților comparabile trebuie justificate și argumentate în raport. În lipsa vânzărilor suficiente, pot fi folosite ofertele active cu o analiză critică a relevanței acestora.

Abordarea prin venit

Aceasta se bazează pe convertirea fluxurilor viitoare de numerar în valoare actuală, utilizând metode ca fluxul de numerar actualizat (DCF) și capitalizarea directă. Este aplicabilă proprietăților care generează venituri sau au potențial de a genera. Venitul net din exploatare este de regulă baza evaluării, estimat pornind de la venitul brut potențial și ajustat pentru pierderi și cheltuieli suportate de proprietar. Toate ipotezele și datele financiare folosite trebuie argumentate și susținute în raport.

Abordarea prin cost

Aceasta estimează valoarea prin calcularea costului de nou al construcțiilor, deducerea deprecierii cumulate și adăugarea valorii terenului. Se diferențiază costul de înlocuire și cel de reconstruire, evaluatorul alegând și argumentând tipul folosit. Deprecierile pot fi fizice, funcționale sau economice și trebuie estimate și explicate detaliat în raport. Metodele de estimare a costului includ comparațiile unitare, costurile segregate și metoda devizelor.

Evaluarea terenului

Valoarea terenului se estimează în funcție de cea mai bună utilizare, folosind metode precum comparația vânzărilor (cea mai frecventă), extracția, alocarea, metode reziduale și capitalizarea rentei funciare. Metoda comparației vânzărilor implică ajustarea prețurilor terenurilor comparabile pe baza unor elemente de comparație precum drepturile transmise, condițiile de vânzare, localizarea și caracteristicile fizice. Metodele alternative sunt utilizate când nu există suficiente tranzacții comparabile.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Raportul de evaluare trebuie să includă justificarea abordărilor și metodelor aplicate, argumentarea selecției concluziei finale și motivarea neutilizării unor abordări dacă este cazul. Evaluatorul nu trebuie să folosească medii

aritmetice ale valorilor obținute prin metode diferite. Diferențele de până la 20% între evaluări similare nu indică automat nerespectarea standardelor, dar diferențele mai mari trebuie argumentate corespunzător.

Raportare

Raportul trebuie să respecte prevederile SEV 106, incluzând identificarea clară a proprietății, descrierea utilizării, documentarea inspecției, ipotezele speciale și sursele datelor. Ipotezele trebuie grupate distinct și personalizate pentru evaluarea respectivă, iar rezultatul poate fi o valoare unică sau un interval, în funcție de riscurile identificate.

Particularități

În anumite situații, cum ar fi raportarea financiară, este necesară alocarea valorii între teren și construcții. Aceasta se poate face prin deducerea valorii terenului din valoarea totală sau prin deducerea costului de înlocuire net al construcției. Ambele metode, dacă sunt aplicate corect, trebuie să conducă la același rezultat. Evaluatorul trebuie să argumenteze alegerea metodei și să țină cont de echipamentele atașate construcțiilor care pot influența valoarea.

ÎNTREPRINDERI, FOND DE COMERȚ, ALTE ACTIVE NECORPORALE ȘI DATORII NEFINANCIARE

SEV 200 Întreprinderi și participații la întreprinderi (IVS 200)

Acest standard oferă un cadru detaliat pentru evaluarea întreprinderilor și a participațiilor la capitalul acestora, incluzând definiții, tipuri de valori, metode de evaluare și considerente speciale legate de structura capitalului și drepturile de proprietate.

Prezentare generală și introducere

Standardul se aplică evaluărilor întreprinderilor și participațiilor la capitalul acestora, completând principiile generale cu cerințe specifice. O întreprindere este definită ca o colecție organizată de active și/sau datorii implicate într-o activitate economică, care generează valoare mai mare decât suma valorilor individuale ale activelor. Aceste întreprinderi pot avea forme juridice diverse, iar participațiile pot lua multiple forme, necesitând o clară definire a obiectului evaluării și a cotei de participație vizate.

Tipuri ale valorii

Evaluatorul trebuie să selecteze tipul adecvat de valoare pentru evaluare, conform SEV 102, ținând cont de legislație și reglementări aplicabile. Tipurile de valoare pot varia în funcție de utilizarea desemnată a evaluării.

Abordări și metode de evaluare

Abordarea prin piață

Aceasta este frecvent utilizată și se bazează pe comparații cu întreprinderi similare sau tranzacții relevante pe piață. Sunt luate în considerare pieţele de capital, tranzacțiile de achiziții și ofertele anterioare. Evaluatorul trebuie să asigure o bază rezonabilă pentru comparație și să ajusteze datele comparabile conform cerințelor SEV 103.

Abordarea prin venit

Este aplicabilă frecvent și implică estimarea veniturilor sau fluxurilor de numerar viitoare, care pot fi capitalizate sau actualizate cu o rată adecvată. Se diferențiază între valoarea întreprinderii (fluxuri de numerar înainte de serviciul datoriei) și valoarea capitalurilor proprii (după serviciul datoriei). Ajustările sunt necesare pentru a reflecta diferențele între performanța istorică și cea viitoare, precum și pentru a exclude elementele ocazionale sau nereprezentative. De asemenea, pot fi aplicate ajustări pentru control, vandabilitate sau alte aspecte specifice participației evaluate. Evaluatorul poate utiliza scenarii multiple pentru a reflecta incertitudinile.

Abordarea prin cost

Este rar utilizată, fiind relevantă în special pentru întreprinderile în faza de start, holdinguri sau în situații de lichidare. Evaluatorul trebuie să urmeze cerințele SEV 103 pentru această abordare.

Considerente speciale privind întreprinderile și participațiile

Drepturi de proprietate

Evaluatorul trebuie să analizeze drepturile, privilegiile și restricțiile atașate participațiilor, conform documentelor corporative. Se face distincția între drepturile de proprietate și cele de folosință, precum și între drepturile aferente participației și cele aplicabile acționarilor individuali. Se iau în considerare drepturi de vot, privilegii de lichidare, drepturi de preemțiune și alte drepturi specifice, inclusiv posibile prime sau discounturi pentru control sau lipsa acestuia.

Informații despre întreprindere

Evaluarea se bazează adesea pe informații furnizate de management sau alți experți, iar evaluatorul trebuie să aprecieze raționalitatea și adecvarea acestora. Performanța istorică poate servi ca reper, dar trebuie înțelese diferențele față de așteptările viitoare.

Considerente privind economia și domeniul de activitate

Evaluatorul trebuie să cunoască mediul economic și specificul domeniului de activitate, inclusiv factori politici, fiscali, valutari și de reglementare, care pot influența valoarea întreprinderii. Se analizează locația sediului, natura

activităților, piețele deservite, moneda utilizată și alte aspecte relevante.

Active necesare exploatării și active din afara exploatării

Evaluatorul trebuie să distingă între activele necesare pentru funcționarea întreprinderii și cele excedentare sau neutilizate, care pot necesita evaluări separate. Veniturile și cheltuielile aferente activelor din afara exploatării trebuie excluse din previziunile fluxurilor de numerar. Se iau în considerare și activele și datoriile neînregistrate contabil.

Considerente privind structura capitalului

Întreprinderile sunt finanțate printr-o combinație de datorii și capitaluri proprii, iar evaluatorul poate fi solicitat să evalueze diferite clase de capitaluri proprii sau alte instrumente financiare. Se analizează drepturile și preferințele economice și de control asociate fiecărei clase, inclusiv obligațiuni, titluri convertibile, acțiuni preferențiale, opțiuni și alte instrumente derivate. Pentru structurile simple, valoarea capitalurilor proprii poate fi estimată prin deducerea valorii datoriei din valoarea întreprinderii, dar pentru structurile complexe se pot utiliza metode avansate precum:

- Metoda valorii curente (CVM)
- Metoda evaluării opțiunilor (OPM)
- Metoda ratei rentabilității ponderate (PWERM)

SEV 210 Active necorporale (IVS 210)

Acest standard detaliază principiile și metodele de evaluare a activelor necorporale, care sunt active nemonetare fără substanță fizică, dar care oferă drepturi și beneficii economice proprietarului. Documentul acoperă clasificarea activelor necorporale, tipurile de valori utilizate, metodele de evaluare și considerentele speciale legate de aceste active.

Definiția și clasificarea activelor necorporale

Un activ necorporal este un activ nemonetar fără substanță fizică, dar cu proprietăți economice și drepturi asociate. Activele necorporale sunt clasificate în funcție de caracteristici precum dreptul de proprietate, funcția, poziția pe piață și protecția legală. Principalele categorii includ:

- Active legate de marketing (ex. mărci comerciale, branduri, nume de domenii)
- Active legate de clienți (ex. liste de clienți, contracte)
- Active artistice (ex. drepturi de autor pentru opere artistice)
- Active contractuale (ex. contracte de licență, de leasing)

- Active tehnologice (ex. brevete, programe pentru calculator)

Unele active necorporale, cum ar fi brandurile, pot combina mai multe categorii. De asemenea, fondul comercial reprezintă beneficiul economic viitor neregăsit separat în alte active și poate fi transferabil sau personal.

Utilizări și scopuri ale evaluării activelor necorporale

Evaluările pot fi solicitate pentru raportări financiare, fiscale, litigii, proceduri legale, consultanță și alte scopuri. Este esențial ca evaluatorul să înțeleagă utilizarea desemnată și dacă activele trebuie evaluate separat sau grupate.

Tipuri ale valorii și abordări în evaluare

Evaluatorul trebuie să selecteze tipul adecvat al valorii conform SEV 102, ținând cont de reglementările specifice. Sunt trei abordări principale pentru evaluare:

Abordarea prin piață

Se bazează pe tranzacții cu active identice sau similare, ajustând diferențele semnificative între activul subiect și cele tranzacționate. Această abordare este limitată de disponibilitatea redusă a datelor de piață și se aplică doar când există suficiente informații relevante. Metoda tranzacțiilor de referință este cea mai frecventă, iar exemplul drepturilor contingente (CVR) este o situație rară de aplicare a metodei comparației pe piața de capital.

Abordarea prin venit

Estimarea valorii se face prin actualizarea veniturilor, fluxurilor de numerar sau economiilor de cost generate de activul necorporal pe durata sa economică rămasă. Este metoda cea mai utilizată, aplicabilă pentru active precum tehnologia, activele legate de clienți, branduri, licențe și acorduri de neconcurență.

Metodele principale în această abordare includ:

- Metoda beneficiilor economice excedentare, care estimează valoarea ca diferența între fluxurile de numerar generate și cele atribuite altor active contribuitoare. Aceasta poate fi aplicată pe o singură perioadă, pe mai multe perioade sau prin capitalizare și implică etape precum estimarea veniturilor, cheltuielilor, identificarea activelor contribuitoare și calculul ratelor de actualizare.
- Metoda evitării plății redevenței, care estimează valoarea prin plățile ipotetice de redevență evitate prin deținerea activului în loc de licențierea acestuia. Include esti-

marea ratei redevenței, a indicatorilor de bază (de ex. cifra de afaceri), ajustări pentru costuri și impozite, și actualizarea fluxurilor.

- Metoda „cu și fără”, care compară două scenarii - cu utilizarea activului necorporal și fără el - pentru a determina diferența de valoare prin actualizarea fluxurilor de numerar sau a valorii întreprinderii.
- Metoda investiției inițiale, care estimează valoarea presupunând că activul necorporal este singurul activ deținut și restul activelor trebuie achiziționate sau închiriate. Este folosită frecvent pentru active ce conferă permisiuni, precum contracte de franciză.
- Metoda distribuitorului, o variantă a metodei beneficiilor excedentare, utilizată mai ales pentru activele legate de clienți, bazată pe marjele de profit ale distribuitorilor comparabili.

Abordarea prin cost

Valoarea se estimează pe baza costului de înlocuire sau de recreare a unui activ similar. Este utilizată când celelalte abordări nu sunt aplicabile, de exemplu pentru programe software sau forța de muncă instruită. În general, se preferă metoda costului de înlocuire, care ia în calcul costurile directe și indirecte, deprecierea economică și eventuale marje de profit sau costuri de oportunitate.

Considerente speciale privind activele necorporale

Rate de actualizare și rentabilitate

Selectarea ratelor de actualizare este dificilă și necesită evaluarea riscurilor specifice activului necorporal, care pot fi mai mari decât pentru activele corporale. Se iau în considerare factori precum specializarea activului, riscurile funcționale, durata de viață și predictibilitatea fluxurilor de numerar. Ratele de actualizare de referință includ rate fără risc, costul capitalului propriu, WACC și alte rate observabile pe piață.

Durata de viață economică

Durata de viață poate fi determinată sau nedeterminată, influențată de factori legali, tehnologici, funcționali și economici. Pentru activele legate de clienți, pierderea clienților este un factor central în estimarea duratei de viață și a fluxurilor de numerar, iar aceasta se poate modela prin rate constante sau variabile de pierdere, segmentare a clienților și verificarea acurateței modelului pe baza datelor istorice.

Beneficiul fiscal din amortizare (TAB)

În multe jurisdicții fiscale, activele necorporale pot fi amortizate, iar beneficiul fiscal aferent poate fi inclus în valoarea activului, în special în abordarea prin venit. În abordarea prin piață

sau cost, acest beneficiu este, de regulă, deja reflectat în preț. Pentru calcularea TAB, evaluatorul poate utiliza fie o rată de actualizare adecvată întreprinderii (ex. WACC), fie o rată specifică activului, în funcție de context.

SEV 220 Datorii nefinanciare (IVS 220)

Acest standard oferă un cadru detaliat pentru evaluarea datoriilor nefinanciare, care implică obligații nemonetare de a furniza bunuri sau servicii. Documentul explică definiția, tipurile de datorii nefinanciare, abordările și metodele de evaluare aplicabile, precum și considerente speciale legate de aceste datorii.

Prezentare generală și introducere

Standardele generale de evaluare sunt aplicabile și datoriilor nefinanciare, însă SEV 220 include cerințe suplimentare specifice acestora. Datoriile nefinanciare sunt acele obligații care presupun furnizarea de bunuri sau servicii și pot include venituri amânate, garanții, obligații de mediu, programe de fidelizare, rezerve pentru litigii și altele. Aceste datorii sunt diferite de cele financiare prin faptul că nu există o simetrie activ-datorie, iar evaluarea lor necesită modele specifice ce nu presupun recunoașterea unui activ corespunzător.

Tipuri ale valorii

Evaluatorul trebuie să selecteze tipul adecvat de valoare conform SEV 102, ținând cont că unele tipuri de valoare sunt definite de organizații externe și pot impune cerințe specifice. Este necesară conformarea cu legislația și reglementările în vigoare la data evaluării.

Abordări și metode de evaluare

Sunt trei abordări principale: prin piață, prin venit și prin cost, toate aplicabile datoriilor nefinanciare, cu precizarea că evaluatorul trebuie să aplice raționamentul profesional în alegerea metodei adecvate.

Abordarea prin piață

Aceasta se bazează pe date de piață privind vânzări similare de datorii nefinanciare sau active conexe. Deși tranzacțiile directe sunt rare, evaluatorul poate utiliza prețurile cerute pentru produse sau garanții similare, certificate de garanție, drepturi contingente sau ratele de rentabilitate ale fondurilor care investesc în astfel de datorii. Ajustările calitative sunt adesea necesare pentru a reflecta diferențele între datoria evaluată și cele din tranzacții. Metoda vânzărilor de referință este folosită frecvent, iar în cazuri rare pot fi utilizate titluri de valoare similare tranzacționate pe piața de capital.

Metoda „de sus în jos”

Această metodă presupune estimarea prețului pieței pentru obligația nemonetară, scăzând costurile deja suportate și adăugând o marjă de profit rezonabilă. De regulă, nu este necesară actualizarea valorii deoarece prețurile de piață reflectă deja valoarea în timp a banilor.

Abordarea prin venit

Se bazează pe valoarea actualizată a costurilor necesare pentru îndeplinirea obligației plus o marjă de profit pentru asumarea datoriei. Evaluatorul trebuie să respecte cerințele SEV 103 privind aplicabilitatea acestei abordări.

Metoda „de jos în sus”

Aceasta implică estimarea costurilor directe și indirecte pentru îndeplinirea obligației, posibil inclusiv costuri de oportunitate, și adăugarea unei marje rezonabile de profit. Marja de profit poate fi exprimată procentual sau ca sumă fixă și trebuie să evite dublarea profiturilor deja incluse în costuri. Data îndeplinirii obligației trebuie stabilită, iar actualizarea valorii trebuie să reflecte valoarea în timp a banilor și riscul de neperformanță, preferabil prin ajustarea fluxurilor de numerar și nu prin rata de actualizare.

Abordarea prin cost

Este limitată în aplicabilitate, deoarece participanții se așteaptă, în general, la o rentabilitate pentru efortul de îndeplinire a obligației. Evaluatorul trebuie să verifice aplicabilitatea acestei metode conform SEV 103.

Considerente speciale privind datoriile nefinanciare

Rate de actualizare

Rata de actualizare trebuie să reflecte valoarea în timp a banilor și riscul de neperformanță, în special riscul de contrapartidă. Evaluatorul trebuie să ia în considerare termenii datoriei și să ajusteze fluxurile de numerar pentru riscuri, dacă este cazul. Influența inflației și consistența între fluxuri și rata de actualizare sunt importante.

Estimarea fluxurilor de numerar și marje de risc

Previzionarea fluxurilor implică modelarea scenariilor multiple (metoda bazată pe scenarii - SBM), inclusiv simulări Monte Carlo, pentru a obține fluxuri ponderate cu probabilitatea. Ipotezele includ costurile suportate de terți, inflația, cheltuielile indirecte, marja de profit și progresul tehnologic, precum și prețul cerut pentru asumarea incertitudinii. Marja de risc trebuie documentată și justificată, luând în considerare durata datoriei, localizarea geografică, moneda și tipul fluxului de numerar. Riscul de previziune trebuie reflectat în plata finală prin marje de risc sau ajustări ale ratei de actualizare, cu justificări corespunzătoare.

Restricții cu privire la transfer

Datoriile nefinanciare pot include limitări contractuale sau de piață privind transferul. Evaluatorul trebuie să analizeze dacă aceste restricții sunt caracteristici ale datoriei sau ale entității și să ajusteze evaluarea în consecință, inclusiv în cazul aplicării abordării prin venit.

Impozite

Pentru evaluarea datoriilor financiare, se recomandă utilizarea fluxurilor și ratelor înainte de impozitare, însă în anumite situații este adecvată analiza după impozitare. Evaluatorul trebuie să explice alegerea și să includă beneficiul fiscal aferent fluxurilor de numerar aferente datoriei nefinanciare, dacă este cazul.

GEV 600 Evaluarea întreprinderii

Acest ghid oferă o metodologie detaliată pentru evaluarea întreprinderilor și participațiilor la întreprinderi, conform standardului SEV 200, destinat evaluatorilor autorizați în România. Documentul explică pașii esențiali în procesul de evaluare, de la stabilirea termenilor de referință până la raportarea finală, concentrându-se pe claritatea, corectitudinea și transparența metodologică.

Introducere

Ghidul este conceput pentru a sprijini evaluatorii și utilizatorii rapoartelor de evaluare în implementarea standardului SEV 200, fiind complementar altor standarde de evaluare a bunurilor. Evaluarea întreprinderilor și a participațiilor poate fi realizată doar de evaluatori autorizați cu specializarea în evaluarea întreprinderii (EI). Ghidul nu acoperă evaluarea activelor necorporale sau corporale care pot face parte din întreprindere, dar poate fi utilizat pentru evaluarea activelor sau datoriilor atunci când este necesară evaluarea întreprinderii în ansamblu (p:32-36).

Stabilirea termenilor de referință ai evaluării

Evaluatorul trebuie să stabilească și să agreeze în scris cu clientul termenii de referință, care includ identificarea evaluatorului, clientului și altor utilizatori desemnați, condițiile de utilizare a raportului, identificarea întreprinderii și participației evaluate, moneda evaluării, scopul și premisa valorii, data evaluării, natura activității evaluatorului, ipoteze speciale, implicarea specialiștilor, factorii ESG, tipul raportului și restricțiile privind utilizarea acestuia. Modificările termenilor de referință pe parcursul evaluării se pot face doar cu acordul scris al părților (p:37-73).

Culegerea și analiza datelor

Evaluatorul trebuie să identifice și să

obțină informațiile necesare, folosind surse credibile, și să informeze clientul despre orice limitări ale datelor. Se recomandă o cerere preliminară de informații pentru planificarea documentării. Aspectele de analizat includ drepturile de proprietate, mărimea participației, mediul economic și politic, performanțele financiare, politica de dividende, informații de piață și tranzacții anterioare. Analiza financiară are scopul de a înțelege relațiile contabile, comparația cu întreprinderi similare și ajustarea situațiilor financiare pentru a reflecta performanțele viitoare. Ajustările pot viza veniturile și cheltuielile, valorile contabile, activele și datoriile din afara bilanțului, evenimente excepționale, amortizarea și tranzacțiile cu afiliați. Evaluatorul trebuie să justifice aceste ajustări în raport (p:74-107).

Aplicarea abordărilor în evaluare

Abordarea prin piață

Aceasta implică analiza cotațiilor acțiunilor întreprinderilor similare sau a tranzacțiilor private, calculând multiplicatori financiari. Alegerea multiplicatorilor trebuie argumentată, iar datele financiare utilizate trebuie să fie comparabile și valabile la data evaluării. Se pot folosi indicatori statistici și se impun ajustări pentru elemente neobișnuite sau excepționale. Ajustările pentru diferențe de control sau lichiditate pot fi aplicate și trebuie justificate în raport (p:109-118).

Abordarea prin venit

Se estimează valoarea prin actualizarea beneficiilor economice viitoare, folosind metoda capitalizării beneficiilor sau metoda fluxurilor de numerar actualizate. Previziunile financiare pot proveni de la client sau pot fi elaborate de evaluator, cu justificarea ajustărilor. Ratele de actualizare trebuie să corespundă cu natura fluxurilor (după sau înainte de impozitare, nominale sau reale) și să fie exprimate în aceeași monedă. Activele din afara exploatării se evaluează separat și se ajustează situațiile financiare corespunzător. Costul mediu ponderat al capitalului trebuie să reflecte structura de capital adecvată. Ajustările pentru lipsa de lichiditate sau dreptul de control pot fi aplicate și justificate în raport (p:119-135).

Abordarea prin active (prin cost)

Această abordare constă în ajustarea bilanțului contabil pentru a reflecta valoarea de piață a activelor și datoriilor, inclusiv provizioane și venituri în avans. Poate fi necesară considerarea costurilor de vânzare în cazuri specifice. Diferențele între valoarea activului net și valorile obținute prin alte abordări trebuie analizate și argumentate în raport. Abordarea prin active este adecvată în general pentru participații cu drept de control (p:136-139).

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Raportul de evaluare trebuie să prezinte abordările utilizate, datele de intrare și argumentele pentru concluziile formulate. Alegerea metodelor și selecția rezultatului final se bazează pe raționamentul profesional, calitatea și credibilitatea informațiilor, și contextul specific al întreprinderii. Nu este permisă utilizarea mediei aritmetice sau ponderate între valori obținute prin metode diferite. Aplicarea mai multor abordări nu este obligatorie dacă o singură metodă oferă o estimare credibilă. În cazul participațiilor cu drept la lichidare, se poate lua în considerare valoarea din perspectiva lichidării doar dacă există indicii suficiente. Credibilitatea rezultatelor se evaluează ținând cont de scopul evaluării, calitatea informațiilor și situația întreprinderii. Rezultatul poate fi o valoare unică sau un interval, iar diferențele de până la 20% între evaluări nu indică neapărat nerespectarea standardelor (p:143-156).

Raportare

Conținutul raportului trebuie să respecte SEV 106, prezentând clar tipul valorii și premisa, precum și ipotezele și ipotezele speciale într-o secțiune distinctă. Aceste ipoteze trebuie adaptate specific evaluării realizate și comunicate clientului (p:157-159).

Particularități

Evaluarea acțiunilor pentru retragerea de la tranzacționarea pe o piață reglementată nu implică discounturi pentru lipsa de control sau lichiditate, cu excepția cazului în care legislația prevede altfel (p:160).

Acest ghid oferă o bază solidă și detaliată pentru realizarea evaluărilor întreprinderilor, asigurând conformitatea cu standardele naționale și promovând transparența și rigurozitatea profesională în procesul de evaluare.

BUNURI MOBILE

SEV 300 Mașini, echipamente, instalații și infrastructură (IVS 300)

Standardul SEV 300 oferă un cadru detaliat pentru evaluarea mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii (MEI), integrând principii generale și cerințe specifice pentru acest tip de active corporale. Documentul subliniază importanța respectării standardelor generale și a celor specifice tipului de activ evaluat, precum și a considerării drepturilor de utilizare și a factorilor care influențează valoarea activelor, inclusiv elementele necorporale asociate.

Prezentare generală și introducere

MEI sunt active corporale utilizate în

producție, servicii, închiriere sau scopuri administrative, inclusiv active de infrastructură care fac parte din sisteme specializate. Evaluarea trebuie să țină cont de durata de viață utilă a activului și de eventualele diferențe în drepturile de utilizare. Evaluările pot implica analiza valorii activelor individuale sau a grupurilor de active, în funcție de cea mai bună utilizare. Activele necorporale pot influența valoarea MEI și trebuie incluse dacă este necesar.

Factori

Evaluarea MEI implică luarea în considerare a factorilor legați de activ, mediu și economici:

- Factori legați de activ: specificații tehnice, durata de viață rămasă, starea și istoricul mentenanței, deprecierea, costurile de demontare și mutare, opțiunile de închiriere, precum și costurile suplimentare legate de transport și instalare.
- Factori legați de mediu sau externi: amplasarea față de sursele de materie primă și piață, legislația și reglementările, gestionarea deșeurilor toxice și licențele de exploatare.
- Factori economici: rentabilitatea activului, cererea pentru produsele realizate, și posibilitatea unei utilizări mai bune decât cea curentă.

Cadrul general și termenii de referință ai evaluării

Evaluatorul trebuie să respecte principiile generale ale evaluării și să definească clar termenii de referință, inclusiv gradul de integrare a activelor în alte active sau proprietăți imobiliare. În cazul activelor integrate, cum ar fi instalațiile HVAC sau echipamentele pentru utilități, acestea sunt în mod obișnuit incluse în proprietatea imobiliară, dar pot fi evaluate separat dacă termenii de referință specifică acest lucru. Sunt necesare ipoteze clare privind situația evaluării, cum ar fi dacă activele sunt evaluate ca parte a unei întreprinderi funcționale, închisă, sau în condiții de vânzare forțată.

Evaluatorul trebuie să realizeze investigații suficiente și să verifice credibilitatea informațiilor furnizate de terți, analizând relevanța, importanța și independența sursei. Orice limitări semnificative în documentare sau informații trebuie menționate explicit în raportul de evaluare.

Tipuri ale valorii și valoarea de lichidare

Evaluatorul trebuie să aleagă tipul adecvat de valoare în funcție de scopul evaluării, deoarece diferite premise (utilizare continuă, lichidare ordonată, lichidare forțată) pot conduce la valori

foarte diferite. Valoarea de lichidare poate fi evaluată fie în locația curentă (in-situ), fie prin mutarea activelor (ex-situ), cu impact asupra costurilor recuperabile, inclusiv costurile de demontare, transport și instalare. Dacă se solicită estimarea valorii nete în lichidare, trebuie clarificate costurile aferente deduse din valoarea brută.

Abordări în evaluare

Documentul descrie cele trei abordări principale pentru evaluarea MEI:

Abordarea prin piață

Este utilizată pentru active omogene cu date suficiente privind vânzările recente, cum ar fi macarale sau autovehicule. Pentru active specializate, dacă datele de piață sunt insuficiente, pot fi necesare abordările prin cost sau venit. Informațiile de piață includ vânzările încheiate și prețurile cerute pentru active identice sau asemănătoare, cu ajustări pentru factori tehnici, de depreciere, de piață și temporali. Credibilitatea surselor și comparabilitatea datelor sunt esențiale.

Abordarea prin venit

Se aplică când pot fi identificate fluxuri de numerar specifice activului sau grupului de active complementare, precum linii de fabricație sau active închiriate. Aceasta exclude de obicei activele necorporale și alte active contribuitoare. Este recomandată în situații în care accesul pe piață este restricționat, crearea unui activ similar este dificilă sau costisitoare, sau când capacitatea de generare a venitului este clară și distinctă. Abordarea prin venit poate fi combinată cu alte metode pentru a evalua deprecierile economice sau fondul comercial.

Abordarea prin cost

Se aplică în special pentru active individuale, specializate sau cu utilizări speciale. Costul de nou este estimat prin costul de înlocuire sau de reproducere al unui echivalent modern, ajustat pentru deprecieri fizice, funcționale, tehnologice și economice. Costurile istorice pot fi utilizate cu atenție, ținând cont de data cheltuielilor, tipul valorii și includerea costurilor relevante. Metodele specifice includ metoda cost-capacitate, care estimează costul în funcție de capacitatea activului, și metoda indexării, care ajustează costurile istorice pentru inflație sau deflație, cu precauții privind aplicabilitatea indicilor și factorilor geografici.

Informații și date de intrare

Evaluatorul trebuie să utilizeze informații relevante și observabile, urmând o ierarhie a datelor comparabile: direct comparabile, indirect comparabile, generale de piață și alte surse. Selectarea și justificarea datelor trebuie documentate și să țină cont de factorii ESG semnificativi pentru valoarea activului.

Modele de evaluare și raportare

Modelele utilizate trebuie să fie adecvate scopului evaluării și consistente cu datele de intrare. Raportul de evaluare trebuie să includă referințe la toate aspectele din termenii de referință și să comenteze influența activelor corporale sau necorporale excluse. Verificarea evaluării trebuie documentată clar, specificând dacă este o verificare a procesului sau a valorii.

Considerente speciale și alocarea valorii

Evaluatorul trebuie să prezinte explicit metodologia și raționamentul atunci când alocă valoarea unui grup de active evaluate ca portofoliu la nivel individual. Aceasta este importantă pentru transparența și claritatea evaluării.

SEV 620 Stocuri (IVS 230)

Standardul SEV 620 tratează principiile și metodele specifice evaluării stocurilor, oferind un cadru detaliat pentru determinarea valorii acestora în diverse contexte economice și financiare. Documentul acoperă aspecte esențiale privind tipurile de valori, abordările metodologice și considerente speciale legate de stocuri, inclusiv tratamentul activelor necorporale și al provizioanelor pentru stocuri depreciate.

Prezentare generală și introducere

Standardele generale privind evaluarea se aplică și stocurilor, însă SEV 620 adaugă cerințe specifice pentru acestea. Stocurile includ bunuri utilizate în producție (materii prime, consumabile), producția în curs și produsele finite. Valoarea contabilă a stocurilor reflectă costurile istorice, fără a capitaliza profiturile generate în procesul de producție, ceea ce face ca valoarea de piață să difere, de obicei fiind mai mare. Evaluările stocurilor sunt necesare pentru raportări financiare, fiscale, litigii, consultanță și alte scopuri, iar evaluatorul trebuie să înțeleagă utilizarea desemnată și dacă evaluarea se face separat sau grupat cu alte active.

Tipuri ale valorii și abordări

Evaluatorul trebuie să selecteze tipul adecvat de valoare conform SEV 102 și să respecte legislația și reglementările relevante. Pentru evaluarea stocurilor pot fi utilizate toate cele trei abordări descrise în SEV 103: prin piață, prin venit și prin cost. Alegerea metodei se bazează pe raționamentul profesional și pe cerințele standardelor aplicabile.

Abordarea prin piață

Aceasta implică compararea cu tranzacții de bunuri identice sau similare, fiind aplicabilă în special stocurilor de mărfuri sau celor cu piață în fază intermediară. Prețurile de vânzare trebuie ajustate pentru efortul de vânzare și

profit. Evaluatorul trebuie să respecte criterii stricte privind disponibilitatea informațiilor despre tranzacții și capacitatea de ajustare pentru diferențele relevante. Ajustările pot fi calitative, iar dacă sunt semnificative, alte metode pot fi mai adecvate. Indicatorii de piață pot fi utilizați și pentru estimarea rentabilităților asociate producției și livrării, cum ar fi marja de profit a distribuitorilor sau informații de la producători subcontractanți.

Abordarea prin venit

Aceasta presupune alocarea profitului între cel câștigat anterior și cel așteptat după data evaluării. Metoda „de sus în jos" pornește de la prețul estimat de vânzare, din care se scad costurile rămase și profitul estimat, încercând să se separe eforturile depuse înainte și după data evaluării. Pașii includ estimarea prețului de vânzare (bazată pe observații directe sau marja brută), costurile de finalizare (pentru producția în curs), costurile aferente vânzării și scăderea cotei de profit aferentă acestor eforturi. Este necesară considerarea costurilor de deținere și riscurilor asociate perioadei de vânzare, precum și excluderea cheltuielilor care vizează beneficii viitoare (de exemplu, cercetare-dezvoltare, marketing pentru produse noi). Activele necorporale dezvoltate intern trebuie luate în calcul fie ca licențe, fie în alocarea profitului. Metoda „de jos în sus" poate fi folosită pentru a corobora rezultatul metodei „de sus în jos", pornind de la valoarea contabilă ajustată, adăugând costurile suportate și profitul aferent.

Abordarea prin cost

Metoda principală este costul de înlocuire curent (CRCM), potrivită pentru stocurile ușor de înlocuit, cum sunt materiile prime. Valoarea contabilă poate necesita ajustări conform metodei FIFO, pentru reflectarea fluctuațiilor prețurilor, deprecierea sau contracția stocurilor și includerea costurilor suportate pentru pregătirea materiilor prime (achiziție, depozitare, manipulare).

Considerente speciale pentru stocuri

Identificarea proceselor care adaugă valoare și a ratei rentabilității pentru activele necorporale

Evaluarea stocurilor implică o alocare a profitului între perioadele anterioare și ulterioare evaluării, iar profitul nu este întotdeauna proporțional cu cheltuielile. Evaluatorul trebuie să distingă între costurile care adaugă valoare și cele care nu, recunoscând contribuția activelor necorporale interne, care pot influența marja totală de profit. Este importantă evaluarea modului în care tehnologia, mărcile comerciale și relațiile cu clienții susțin procesele de fabricație și distribuție, precum și modul

în care activele necorporale contribuie la valoarea stocurilor, inclusiv în cazul modelului „push" versus „pull" de marketing. De asemenea, trebuie luată în considerare alocarea profitului între diferitele componente ale activelor necorporale, mai ales când acestea contribuie în mod diferit la procesul de fabricație sau vânzare.

Relația cu alte active dobândite

Evaluatorul trebuie să asigure coerența ipotezelor utilizate în evaluarea stocurilor cu cele aplicate altor active și datorii.

Provizioane pentru stocuri depreciate

Este necesară considerarea soldurilor provizioanelor pentru stocuri depreciate, aplicate stocurilor vizate. De regulă, stocurile ajustate cu provizioane nu trebuie evaluate suplimentar, dar pot fi necesare diminuări dacă valoarea de piață este mai mică decât valoarea netă realizabilă.

Unitatea de cont

Deși stocurile pot fi considerate un set omogen, variațiile în marjele de profit, riscurile și contribuția activelor necorporale între produse sau grupe pot impune evaluarea separată a acestora pentru a reflecta corect mixul de produse comparativ cu cel vândut.

GEV 620 Evaluarea bunurilor mobile de natura mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii

Acest ghid oferă un suport detaliat evaluatorilor autorizați în evaluarea bunurilor mobile, în special mașinilor, echipamentelor, instalațiilor și infrastructurii aferente (MEI), conform standardului SEV 300 aplicabil în România. Documentul explică metodologia, clasificarea, colectarea și analiza datelor, aplicarea abordărilor de evaluare, precum și raportarea rezultatelor, adresându-se exclusiv evaluatorilor cu specializarea EBM, în conformitate cu legislația națională.

Introducere și generalități

Ghidul definește bunurile mobile ca fiind toate activele corporale și necorporale ce nu sunt proprietate imobiliară, incluzând utilaje, mijloace de transport, echipamente de laborator, mobilier de birou, unelte și infrastructură tehnologică. Se subliniază diferențele față de bunurile imobile, în special mobilitatea și deprecierea mai rapidă a MEI, datorate duratei de viață mai scurte, progresului tehnic și fluctuațiilor pieței.

Clasificarea MEI se bazează pe funcționalitate și destinație, utilizând catalogul aprobat prin H.G. nr. 2139/2004, care grupează mijloacele fixe în construcții, instalații tehnice și mijloace

de transport, mobilier și alte active corporale. Este importantă distincția clară între MEI și alte bunuri mobile, precum stocurile sau obiectele de colecție.

Stabilirea termenilor de referință ai evaluării

Evaluatorul trebuie să stabilească clar termenii de referință ai evaluării împreună cu clientul, printr-un document contractual care să includă identificarea evaluatorului, clientului, altor utilizatori desemnați, precum și condițiile de utilizare și confidențialitate a raportului. Identificarea MEI se face prin date specifice precum marca, modelul și numărul de serie, iar în cazul bunurilor instalate, se adaugă localizarea și descrierea legată de integrarea sau atașarea la alte active. Se precizează și moneda evaluării, tipul și premisa valorii (de exemplu, valoare de piață, de investiție, de lichidare), data evaluării, ipotezele și ipotezele speciale, precum și eventualul sprijin al unui specialist extern.

Culegerea și analiza datelor

Pentru evaluarea unui număr mare de MEI, bunurile trebuie prezentate sistematic, iar evaluatorul trebuie să verifice corectitudinea listelor puse la dispoziție de client. Descrierea activelor trebuie să fie clară și să permită înțelegerea funcționalității. Documentele necesare includ certificatele de proprietate, caracteristici tehnice, informații privind exploatarea și întreținerea, precum și alte documente relevante. Datele necesare se împart în: date despre procesul de producție (macroidentificare), date specifice fiecărui bun (microidentificare), date despre piața specifică și date despre bunuri comparabile. Inspecția bunurilor este recomandată, iar metodele limitate de inspecție (parțială, eșantionare, desktop) trebuie justificate în raport.

Analiza pieței specifice implică identificarea subgrupei MEI, delimitarea ariei pieței, evaluarea cererii și ofertei și anticiparea schimbărilor viitoare. Aceasta oferă suport pentru datele utilizate în aplicarea abordărilor de evaluare și trebuie să includă factorii ESG relevanți.

Aplicarea abordărilor în evaluare

Evaluatorii folosesc trei abordări principale pentru estimarea valorii MEI: prin piață, prin venit și prin cost. Alegerea depinde de tipul bunului, scopul evaluării, premisele valorii și disponibilitatea datelor.

Abordarea prin piață

Aceasta este relevantă când există suficiente informații verificate despre vânzări sau oferte de bunuri comparabile. Nu este aplicabilă pentru MEI unicat sau instalații complexe fără comparabile adecvate. Ajustările prețurilor comparabile sunt esențiale și trebuie

documentate riguros. Se pot utiliza tehnici statistice pentru susținerea concluziilor. Valoarea poate fi estimată individual sau pentru grupuri de active, iar ajustările includ costurile de instalare când se evaluează pe premisa continuării activității.

Abordarea prin venit

Valoarea se estimează prin convertirea veniturilor generate de activ. Se aplică pentru MEI închiriabile sau grupuri de MEI care generează produse vandabile. Metodele principale sunt capitalizarea venitului și analiza fluxului de numerar actualizat (DCF). Metoda DCF este potrivită pentru instalații complexe și implică actualizarea fluxurilor de numerar cu o rată adecvată, de obicei costul mediu ponderat al capitalului. Previziunile de venit trebuie argumentate și corelate cu ratele de actualizare.

Abordarea prin cost

Evaluatorul estimează costul de înlocuire sau de reproducere al MEI, deducând deprecierile fizică, funcțională și economică. Costul de înlocuire este preferat față de costul de reconstruire. Metodele uzuale includ devizul, indexarea și metoda cost-capacitate, fiecare cu aplicabilitate specifică. Estimarea deprecierilor se face pe baza inspecției, datelor tehnice și analizei pieței, evitând dublarea acestora și respectând ordinea tradițională a deducerilor.

Se face distincția clară între durata de viață fizică, utilă și economică a MEI, subliniindu-se că durata normală de funcționare utilizată în scopuri fiscale nu este adecvată pentru evaluare.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

Raportul trebuie să prezinte abordările aplicate, datele cheie și raționamentul profesional pentru concluzia finală. În practică, cele trei abordări pot conduce la rezultate diferite, iar evaluatorul trebuie să justifice aplicarea sau excluderea anumitor metode. Nu este permisă utilizarea mediei aritmetice a valorilor obținute fără o bază legală explicită.

Raportare

Raportul de evaluare trebuie să respecte prevederile SEV 106 și să includă identificarea clară a MEI, dreptul de proprietate și eventualele restricții, caracteristicile fizice și economice, ipotezele speciale, precum și un comentariu asupra efectului excluderii unor active din evaluare. Rezultatul poate fi o valoare unică sau un interval, în funcție de riscurile identificate.

ACȚIUNI ȘI ALTE INSTRUMENTE FINANCIARE

SEV 250 Instrumente financiare (IVS 500)

Acest standard de evaluare detaliază cerințele și bunele practici pentru evaluarea instrumentelor financiare, completând Standardele generale de evaluare cu particularități privind informațiile, metodele și procedurile aplicabile în acest domeniu specific.

Obiectiv și domeniu de aplicare

Standardul se aplică tuturor evaluărilor instrumentelor financiare utilizate în diverse scopuri, inclusiv raportarea financiară și fiscală. El oferă cerințe suplimentare pentru aplicarea Standardelor generale în contextul instrumentelor financiare, concentrându-se pe informațiile și datele de intrare, metodele și modelele de evaluare, precum și pe procedura de verificare a calității evaluării.

Evaluarea instrumentelor financiare

Evaluarea poate fi realizată prin metode variate, de la utilizarea valorilor observabile pe piață, până la modele standard sau adaptate, în funcție de complexitatea și lichiditatea instrumentului. Evaluatorul trebuie să aplice raționament profesional pentru a determina natura efortului necesar și să implementeze controale de calitate pentru a gestiona riscurile evaluării. De asemenea, este permisă colaborarea cu specialiști externi, cu condiția informării și verificării conformității cu Standardul.

Informații și date de intrare

Evaluarea se bazează pe o gamă largă de informații, ipoteze și ajustări, care trebuie să fie cât mai concrete și relevante pentru instrumentul evaluat și scopul evaluării. Evaluatorul trebuie să analizeze și să selecteze datele adecvate, să aplice scepticism profesional și să documenteze procesele și sursele utilizate. În lipsa datelor directe, pot fi folosite informații substitutive, dar numai dacă acestea sunt comparabile. Riscurile legate de utilizarea datelor de intrare trebuie identificate și diminuate prin controale adecvate.

Caracteristicile datelor de intrare

Evaluatorul trebuie să aprecieze acuratețea, caracterul complet, actualitatea și transparența informațiilor utilizate. Chiar dacă unele informații pot să nu întrunească toate aceste caracteristici, trebuie să fie relevante pentru evaluare și să reflecte condițiile pieței la data evaluării.

Selectarea și utilizarea datelor

Evaluatorul este responsabil să analizeze sursele și să identifice eventualele limitări sau părtiniri ale datelor. Datele trebuie să fie suficiente pentru modelele utilizate și să fie reevaluate periodic, mai ales în cazul evaluărilor

recurente. Dacă datele semnificative nu sunt adecvate, evaluarea nu este conformă cu standardul. De asemenea, evaluatorul trebuie să verifice calitatea și actualitatea datelor, să păstreze seturile originale și să nu modifice datele fără o verificare riguroasă.

Documentarea datelor de intrare

Evaluatorul trebuie să documenteze sursele, motivele selecției și procedurile de verificare a calității datelor semnificative, astfel încât un alt evaluator să poată înțelege și verifica evaluarea.

Modele de evaluare

Standardul completează cerințele generale privind modelele de evaluare, punând accent pe selectarea, testarea, utilizarea și monitorizarea modelelor adecvate pentru instrumentele financiare.

Caracteristici ale modelelor adecvate

Modelele trebuie să fie precise, să reflecte toate caracteristicile relevante ale activelor sau datoriilor, să fie actualizate la condițiile pieței și să fie transparente pentru utilizatori. Evaluatorul trebuie să aplice raționament profesional pentru a analiza aceste caracteristici și a determina adecvarea modelului.

Selectarea și testarea modelelor

Procesul de selecție implică proiectarea, dezvoltarea, implementarea, testarea și documentarea modelelor. Testarea este esențială pentru a verifica corectitudinea matematică, adecvarea datelor de intrare, robustețea și limitările modelului. Testele trebuie să includă și scenarii extreme pentru a identifica limitele modelului. Dacă modelul nu este adecvat, trebuie corectat sau respins. Este necesară o înțelegere clară a limitărilor și ipotezelor modelului.

Monitorizarea modelelor

Modelele utilizate continuu trebuie monitorizate periodic pentru a verifica adecvarea, precizia și transparența lor. Procesul include verificarea datelor de intrare, controlul modificărilor și compararea rezultatelor cu alte modele sau date de referință. Orice deficiențe identificate trebuie abordate prompt pentru a menține conformitatea cu standardul.

Documentarea modelelor

Documentația trebuie să susțină argumentarea evaluării și să includă detalii despre metodologia, ipotezele, testele, limitările și concluziile aferente modelului de evaluare. Aceasta trebuie să fie suficient de clară pentru a fi înțeleasă și verificată de persoane neinițiate în model.

Procedura de verificare a calității

Aceasta este esențială pentru a asigura conformitatea evaluării cu standardul. Poate fi automată sau manuală și include verificarea informațiilor, validarea modelelor, testarea calculelor și analiza datelor concrete. Procedura trebuie să fie documentată și reevaluată periodic, mai ales în cazul evaluărilor recurente. Deși poate fi delegată, responsabilitatea finală rămâne la evaluator.

Caracteristici ale procedurii de verificare

Controalele trebuie să asigure completitudinea, eficiența și transparența evaluării, astfel încât să reflecte corect caracteristicile instrumentelor financiare evaluate.

Implementarea procedurii

Procedura trebuie să confirme acuratețea și completitudinea informațiilor, selecția modelelor, intervențiile manuale și documentarea procesului de evaluare. Controalele trebuie reevaluate regulat pentru a reflecta schimbările în instrumente și mediu.

Verificare și contestare

Acestea reprezintă o analiză independentă a evaluării pentru a verifica raționalitatea deciziilor evaluatorului și conformitatea cu standardul. Validarea modelelor trebuie realizată de persoane competente și cu autoritate de contestare. Frecvența și rigurozitatea procedurilor depind de utilizarea modelului și trebuie documentate corespunzător.

Cadrul general al controlului evaluării

Pentru evaluările complexe, responsabilitățile trebuie clar definite și documentate, incluzând roluri, riscuri, proceduri de escaladare și frecvența evaluărilor. Delegarea este permisă, dar impactul ei trebuie luat în considerare și cadrul actualizat periodic.

Realizarea evaluării

Procesul trebuie să asigure utilizarea adecvată a datelor și modelelor, analiza conformității cu termenii de referință și utilizarea desemnată, precum și calibrarea modelului prin comparații cu valori observate sau așteptate. Testele de calibrare trebuie adaptate fiecărui context și orice inadecvare identificată trebuie remediată.

Documentare

Documentația trebuie să descrie controalele calității, inclusiv verificarea și contestarea, să fie detaliată și actualizată regulat, mai ales în cazul evaluărilor recurente sau al modificărilor semnificative ale instrumentelor sau mediului acestora.

Standarde pentru utilizări specifice

SEV 400 Verificarea evaluării

Acest standard reglementează procesul și cerințele pentru verificarea rapoartelor de evaluare, asigurând un cadru clar pentru elaborarea opiniilor privind conformitatea și corectitudinea evaluărilor realizate.

Introducere

Verificarea evaluării este definită ca procesul prin care se formulează o opinie asupra modului de întocmire a unui raport de evaluare și se comunică această opinie printr-un raport scris. Standardul se aplică exclusiv activității de verificare a rapoartelor de evaluare, realizată de evaluatori autorizați cu specializarea Verificarea evaluării (VE). Acești verificatori trebuie să acționeze cu bună credință, obiectivitate și diligență, utilizând tehnici adecvate pentru a asigura credibilitatea raportului de verificare.

Glosar

Se definesc termeni importanți precum:

- Neconformități majore: elemente care afectează direct concluziile evaluării.
- Neconformități minore: aspecte care nu influențează concluziile.
- Raport de evaluare corespunzător: lipsa neconformităților majore.
- Raport de evaluare necorespunzător: prezența unor neconformități care influențează rezultatul.

Obiectivele verificării

Verificările pot avea un obiectiv simplu sau extins:

- Obiectiv simplu: verificatorul exprimă opinia asupra conformității raportului cu standardele și legislația, fără a comenta concluzia privind valoarea bunului. Raportul este clasificat ca fiind corespunzător sau necorespunzător, iar neconformitățile identificate sunt detaliate. Dacă raportul verificat nu a produs efecte sau neconformitățile pot fi corectate, se poate reface raportul de evaluare sau solicita o verificare extinsă.
- Obiectiv extins: verificatorul formulează o opinie asupra valorii bunului evaluat, asumându-și responsabilitatea pentru această opinie. În acest caz, concluzia verificării este o opinie proprie privind valoarea, bazată pe analize detaliate, care pot include preluarea unor părți din raportul verificat, cu menționarea ipotezelor preluate.

Termenii de referință ai verificării

Aceștia trebuie stabiliți clar și în scris la începutul și pe parcursul verificării, agreați cu clientul, și includ:

- Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați.
- Scopul și obiectivul verificării.
- Cerințe de independență profesională.
- Standardele aplicabile.
- Elemente relevante din raportul supus verificării (drepturi de proprietate, date, identitate evaluator, caracteristici ale bunului).
- Data valabilității opiniilor verificării.
- Precizarea dacă se impune inspecția bunului evaluat.
- Ipotezele și comunicarea cu evaluatorul.

Raportul de verificare

Raportul trebuie să fie clar, complet și să nu inducă în eroare clientul sau utilizatorii desemnați, conținând cel puțin:

- Identificarea clientului și utilizatorilor.
- Scopul și obiectivul verificării.
- Datele identificative ale raportului verificat (drepturi de proprietate, date, evaluator).
- Data raportului de verificare și valabilitatea concluziilor.
- Standardele aplicate.
- Ipotezele speciale și impactul lor.
- Aportul altor specialiști implicați.
- Documentarea și comunicarea cu evaluatorul.
- Concluziile verificării cu argumentare clară.

Declarația privind verificarea

Fiecare raport de verificare trebuie să includă o declarație semnată de verificator(i), care:

- Asumă responsabilitatea pentru conținut și concluzii.
- Afirmă corectitudinea și imparțialitatea opiniilor exprimate.
- Declară lipsa intereselor personale sau influențelor externe.
- Confirmă respectarea standardelor și codului de etică.
- Precizează dacă s-a realizat inspecția bunului evaluat.
- Menționează asistența primită de la alte persoane, dacă este cazul.

Dispoziții finale

- Verificatorul ia în considerare doar informațiile disponibile la data evaluării.
- Diferențele de până la 20% între evaluări sau între evaluare și verificare nu sunt considerate automat neconformități, fără o argumentare corespunzătoare.
- Verificarea destinată uzului extern trebuie realizată de un evaluator autorizat cu specializarea VE.
- În cazul verificărilor cu concluzii asupra valorii pentru audit financiar, verificatorul trebuie să fie independent față de auditor.

- Comunicarea cu evaluatorul raportului supus verificării este obligatorie, cu excepții justificate (restricții legale, imposibilitate de comunicare, prevederi contractuale).
- Lipsa comunicării trebuie motivată și consemnată în termenii de referință.
- Refuzul sau lipsa de răspuns a evaluatorului trebuie menționate în termenii de referință.

SEV 430 Evaluarea pentru raportarea financiară

Standardul de evaluare SEV 430 oferă un cadru detaliat pentru realizarea evaluărilor necesare raportării financiare conform standardelor contabile aplicabile, cu accent pe conformitatea cu Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Documentul explică terminologia, cerințele, și ghidurile de aplicare pentru diverse aspecte ale evaluării în context financiar, precum și particularități legate de valoarea justă, depreciere, contracte de leasing și alocarea prețului de achiziție.

Introducere și definiții

Evaluările sunt esențiale pentru stabilirea valorii activelor și datoriilor în scopuri contabile, cum ar fi înregistrarea în situația poziției financiare, testarea deprecierii sau clasificarea contractelor de leasing. Ghidul face referire în special la IFRS, dar este util și pentru alte standarde naționale similare. Sunt definite concepte cheie precum Standardele de Raportare Financiară, IFRS și unitatea de cont, care reprezintă nivelul la care un activ este evaluat sau agregat.

Cerințe pentru evaluare

Evaluările trebuie să respecte cerințele standardelor contabile relevante și să includă termenii de referință care specifică utilizarea desemnată, inclusiv scopul contabil (ex. estimarea valorii contabile, testarea deprecierii). Este importantă identificarea modului de utilizare sau clasificare a activului, deoarece tratamentul contabil poate varia în funcție de aceasta (ex. proprietate imobiliară utilizată pentru activitate vs. investiție). De asemenea, trebuie precizate ipotezele relevante, inclusiv ipoteza continuității activității, și restricțiile privind utilizarea raportului de evaluare.

Raportarea evaluărilor

Raportul de evaluare trebuie să includă informațiile cerute de standardele contabile, precum metodele și ipotezele semnificative folosite, nivelul datelor de intrare în ierarhia valorii juste, și eventual sensibilitățile valorii față de modificări ale datelor de intrare. În cazul alocării valorii pe subcomponente (ex. echipamente cu numere de inventar diferite), evaluatorul

trebuie să explice raționamentul și să precizeze natura indicativă a alocării.

Ghid de aplicare conform IFRS

Acest ghid explică cerințele generale de evaluare conform IFRS, subliniind că referirile la IFRS sunt valabile la data publicării standardului și pot evolua ulterior. Valoarea justă este definită ca prețul de vânzare sau transfer într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, fiind echivalentă cu valoarea de piață în multe cazuri. Valoarea justă se aplică la unitatea de cont, care poate fi un activ individual sau un grup de active interdependente.

Ierarhia valorii juste și evaluarea datoriilor

IFRS 13 stabilește o ierarhie a valorii juste pe trei niveluri de date de intrare: nivel 1 (prețuri cotate pe piețe active), nivel 2 (date observabile indirect), și nivel 3 (date neobservabile). Pentru datorii, valoarea justă reflectă transferul datoriei către un participant de pe piață, incluzând riscul de neperformanță, ignorând restricțiile privind transferul datoriei.

Deprecierea și amortizarea

IAS 16 impune amortizarea activelor corporale pe durata vieții utile, cu amortizarea separată a componentelor semnificative. Termenul „depreciere” are sensuri diferite în evaluare (ajustare a costului) și raportare financiară (cheltuială de amortizare). Valoarea amortizabilă este diferența dintre valoarea contabilă și valoarea reziduală, iar durata de viață utilă trebuie revizuită anual. Terenul, de regulă, nu se amortizează, iar pentru proprietăți imobiliare se face o separare teoretică între teren și construcții pentru calculul amortizării.

Contracte de leasing

IFRS 16 clasifică contractele de leasing în leasing financiar și operațional, în funcție de transferul riscurilor și beneficiilor dreptului de proprietate. Locatarul recunoaște un activ dreptul de utilizare și o datorie aferentă contractului. Evaluările pot ajuta la clasificarea contractelor și la determinarea valorii activelor și datoriilor aferente leasingului. Leasingurile imobiliare au reguli speciale, iar în multe cazuri contractele de leasing imobiliar sunt clasificate drept operaționale pentru locator, cu excepția situațiilor în care leasingul servește ca finanțare pentru achiziția proprietății.

Alocarea prețului de achiziție

În cazul combinărilor de întreprinderi, IFRS 3 impune recunoașterea activelor și datoriilor la valoarea justă și determinarea fondului comercial ca diferență între prețul de achiziție și valoarea justă a activelor nete. Evaluarea activelor necorporale poate fi dificilă, iar standardul oferă excepții pentru anumite tipuri de active și datorii. În

cazul utilizării standardelor locale nearmonizate, trebuie avute în vedere diferențele de recunoaștere și măsurare.

Testarea deprecierii

IAS 36 prevede testarea activelor pentru depreciere atunci când există indicii că valoarea contabilă poate fi mai mare decât valoarea recuperabilă, care este maximul dintre valoarea de utilizare și valoarea justă minus costurile asociate vânzării. Valoarea de utilizare se bazează pe fluxurile de numerar viitoare estimate, actualizate cu o rată care reflectă riscul și timpul. Costurile asociate vânzării includ cheltuieli directe legate de tranzacție, dar nu și costuri colaterale.

Această structură detaliată asigură o aplicare riguroasă și coerentă a evaluărilor în raportarea financiară, facilitând transparența și conformitatea cu cerințele contabile internaționale și naționale.

SEV 450 Evaluarea costurilor în scopul asigurării (EVGN 6)

Standardul se referă la estimarea valorii de asigurare și a costului daunelor sau a pierderilor cauzate proprietăților imobiliare. El oferă un ghid detaliat privind estimarea costurilor de refacere a clădirilor deteriorate sau distruse, precum și alte aspecte legate de asigurarea imobilelor, inclusiv rolul evaluatorului și cerințele raportării.

Introducere

Ghidul se concentrează pe estimarea valorii de asigurare și a costului reparațiilor pentru proprietățile imobiliare afectate, pentru a stabili suma ce va fi plătită asiguratului în cazul producerii unor daune. De asemenea, poate include estimarea chiriei de piață pentru proprietăți comparabile, în scopul utilizării temporare de către asigurat, și în anumite situații, estimarea bazată pe valoarea de piață, mai ales când reconstrucția nu este posibilă din cauza restricțiilor legale. Evaluatorul poate fi asistat de specialiști pentru elemente speciale sau structuri complexe. Pentru refacerea totală, accentul se pune pe costul reconstruirii, care necesită cunoștințe tehnice în construcții și evaluare.

Domeniu de aplicare

Acest standard se aplică estimării:

- Valorii de asigurare a clădirilor, pentru a determina obligațiile asigurătorului în caz de deteriorare sau distrugere;
- Valorii daunelor suferite de clădirea asigurată. Nu se referă la alte tipuri de asigurări legate de riscuri asociate sau perturbarea activității întreprinderilor.

Definiții cheie

- Valoarea de asigurare: conformă

cu standardul EVS 2.

- Dauna: deteriorare fizică sau pierdere a proprietății, inclusiv afectarea drepturilor asupra acesteia.
- Refacerea proprietății: reconstruirea sau repararea până la starea anterioară evenimentului, fără îmbunătățiri neimpuse de legislație.
- Costul de înlocuire: costul materialelor similare fără deducere pentru depreciere; costul de înlocuire net ia în calcul deprecierea.
- Termeni precum valoarea de reconstruire totală, costul de înlocuire total, costul de înlocuire garantat și valoarea integrală sunt definiți pentru a clarifica sumele asigurate și obligațiile asigurătorului.
- Se subliniază importanța reevaluării regulate a sumelor asigurate pentru a evita sub-asigurarea.
- Asigurarea parțială limitează despăgubirile la suma asigurată, iar suma fixă poate conduce la sub-asigurare dacă nu reflectă costul real de reconstruire.
- Valoarea de reachiziție se referă la costul redobândirii bunurilor la data deteriorării, iar valoarea de reconstruire la costul reconstruirii unei clădiri identice sau similare în locația originală.

Evaluarea

Estimarea valorii de asigurare sau a costului de refacere se bazează de regulă pe costul de înlocuire total, nu pe valoarea de piață, cu excepții specificate în contract sau de evaluator. Costurile de construire pot fi mai mari în cazul refacerii decât pentru o construcție nouă pe teren liber, din cauza restricțiilor și condițiilor existente. În raportul de evaluare trebuie incluse costurile suplimentare precum demolarea, protecția clădirilor adiacente, îndepărtarea molozului și deșeurilor, inclusiv cele pentru depozitarea ecologică a materialelor periculoase. Se recomandă includerea costurilor pentru îmbunătățirea performanței energetice a clădirii. De asemenea, trebuie luate în calcul onorariile profesionale (arhitecți, ingineri), taxele legale și costurile pentru autorizații. Suprafața clădirilor este un factor important și trebuie măsurată conform practicilor locale și standardelor recunoscute. Cunoașterea clauzelor din contractul de asigurare este esențială pentru corecta estimare a despăgubirilor.

Raportarea

Evaluatorul trebuie să includă în raport:

- Datele beneficiarului asigurării;
- Localizarea și utilizarea proprietății și a celor adiacente;
- Detalii despre clădire: număr de etaje, facilități, acces;

- Dotările interioare și exterioare, detalii constructive, dimensiuni, instalații, cu fotografii ilustrative, acordând atenție caracteristicilor speciale care pot crește costurile;
- Documentația urbanistică și autorizațiile relevante;
- Starea fizică a proprietății, inclusiv deteriorări cauzate de riscuri asigurate, vechime, defecte sau neîntreținere, care pot influența valoarea despăgubirilor;
- Clarificarea situației privind TVA, dacă asiguratul nu îl poate recupera și dacă polița sau legislația permit includerea acestuia în costuri. Se precizează că evaluarea daunelor nu face parte din acest ghid.

Acest standard este parte a European Valuation Standards, ediția a 10-a, 2025.

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Acest ghid detaliază procedurile pentru evaluarea garanțiilor reale utilizate la garantarea împrumuturilor, adresându-se creditorilor, evaluatorilor autorizați și altor părți implicate în procesul de creditare. Documentul stabilește cadrul obligatoriu pentru elaborarea rapoartelor de evaluare cu utilizarea desemnată exclusiv pentru garantarea împrumutului, subliniind independența evaluatorului și responsabilitățile acestuia, precum și cerințele de documentare și raportare.

Principii generale și aplicabilitate

Ghidul definește împrumutul ca fiind acordat atât de instituții financiare, cât și de alți creditori, și precizează că rapoartele de evaluare pentru alte utilizări (ex. raportare financiară, asigurări) nu pot fi folosite în garantarea împrumutului. Evaluatorii autorizați trebuie să dețină specializările corespunzătoare și să-și păstreze independența față de procesul de creditare. Utilizatorul desemnat al raportului este creditorul nominalizat, iar folosirea raportului de către terți necesită personalizare specifică.

Se subliniază că orice derogare de la standardele de evaluare trebuie solicitată în scris și asumată de creditor; în caz contrar, evaluatorul poate refuza evaluarea. Rapoartele trebuie să respecte standardele în vigoare, iar concluziile evaluatorului trebuie să fie independente de orice influență externă.

Principii de evaluare a garanțiilor reale de natura activelor corporale

Evaluarea se aplică bunurilor imobile (terenuri, locuințe, spații comerciale etc.), bunurilor mobile (echipamente,

mașini) și stocurilor, iar tipul de valoare estimat este, de regulă, valoarea de piață. Orice alt tip de valoare solicitat trebuie definit expres în contractul cu evaluatorul. În cazul ipotezelor speciale, acestea trebuie transmise evaluatorului în scris și asumate de creditor.

Evaluatorul trebuie să solicite și să utilizeze documentele relevante pentru evaluare, să menționeze în raport documentele utilizate și cele lipsă, precum și ipotezele adoptate în lipsa documentației. Inspecția exterioară și interioară a bunului este obligatorie, iar eventualele diferențe între situația constatată și documente trebuie raportate creditorului pentru instrucțiuni suplimentare.

Etapele evaluării includ definirea problemei, stabilirea termenilor de referință, colectarea datelor, analiza pieței, aplicarea metodelor de evaluare (piață, venit, cost), analiza rezultatelor și raportarea finală. Evaluatorii pot utiliza una sau mai multe abordări, iar alegerea metodei relevante depinde de tipul bunului și de informațiile disponibile. Evaluarea prin cost este recomandată cu prudență, în special pentru bunurile imobile.

Raportul de evaluare trebuie să includă comentarii asupra factorilor relevanți pentru performanța garanției pe durata creditului, cum ar fi tendințele pieței, cererea pentru tipul și localizarea bunului, precum și eventualele ipoteze speciale utilizate.

Evaluarea în faza acordării creditului

Evaluarea începe numai pe baza unei instrucțiuni scrise de la creditor sau solicitant, însoțită de documentele relevante. Inspecția bunului este obligatorie, iar prezența unei persoane desemnate este necesară pentru furnizarea informațiilor. Setul de documente necesare variază în funcție de tipul bunului (imobil sau mobil) și include acte de proprietate, extras de carte funciară, certificate de urbanism, documentație tehnică etc..

Evaluatorul nu are competențe în domenii tehnice precum măsurarea suprafețelor sau expertize tehnice, responsabilitatea corectitudinii datelor revenind specialiștilor care au întocmit documentele. În cazul neconcordanțelor sau documentației incomplete, evaluatorul solicită instrucțiuni scrise de la creditor.

Rezultatele evaluărilor pentru bunurile imobile sunt înscrise în Baza Imobiliară de Garanții (BIG) administrată de ANEVAR.

Evaluarea pe parcursul derulării creditului

Garanțiile din portofoliu se reevalu-

ează periodic conform normelor interne ale creditorului și reglementărilor legale, în principal prin estimarea valorii de piață. Evaluările pot fi individuale, globale (prin modele statistice sau automate - AVM) sau hibride. Evaluarea individuală respectă aceleași principii ca evaluarea inițială, iar inspecția necesită acceptul proprietarului.

Evaluarea globală se aplică doar pentru populații statistice omogene, cum ar fi apartamente sau autovehicule standard, și exclude proprietăți speciale sau cu caracteristici atipice. Metodologia evaluării globale trebuie să respecte cerințele științifice privind tehnicile statistice. Rezultatele evaluărilor globale nu înlocuiesc evaluările individuale și nu se înscriu în BIG.

Evaluarea în faza executării silite și pentru ANAF

Evaluările în faza executării silite se realizează conform legislației specifice și nu fac obiectul acestui ghid. Evaluările pentru garantarea în favoarea ANAF în procesul de reeșalonare respectă cerințele ghidului și standardele în vigoare, dar nu se înregistrează în BIG.

Dispoziții finale

Contractul de evaluare trebuie să asigure independența evaluatorului, interzicând impunerea unui rezultat prestabilit. În caz de încălcare a independenței, evaluatorul trebuie să raporteze situația superiorilor din creditor și poate înregistra speța în BIG. Declarațiile privind lipsa conflictului de interese sunt obligatorii în contracte sau rapoarte. Plata serviciului de evaluare nu depinde de decizia de acceptare a garanției.

Rapoartele finale pentru bunurile imobile trebuie să conțină dovada înscrierii în BIG, iar nerespectarea ghidului poate conduce la sesizarea ANEVAR și denunțarea unilaterală a contractului de către creditor.

Considerații privind factorii ESG

Factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG) sunt tratați conform anexei SEV 104. Evaluatorii nu au competențe pentru aprecierea riscurilor fizice, dar pot include în evaluare informațiile furnizate de creditor privind aceste riscuri, menționând dacă nu pot cuantifica impactul. De asemenea, pot informa creditorul despre necesitatea consultării unui specialist autorizat. În cazul certificatului energetic, evaluatorul poate analiza sau menționa lipsa evidențelor de piață pentru cuantificare.

Anexă: Cerințe pentru rapoartele de evaluare cu utilizare desemnată de garantare a împrumuturilor

Anexa subliniază că evaluările pentru garantarea împrumuturilor trebuie să

respecte standardele generale, cu particularizări specifice. Termenii de referință trebuie să includă orice implicare materială a evaluatorului care ar putea afecta independența acestuia. Evaluările pot fi realizate pe baza unor ipoteze speciale, cum ar fi vânzarea forțată, cu mențiuni clare privind valabilitatea valorii la data evaluării.

Raportul trebuie să includă comentarii relevante pentru estimarea performanței garanției, riscurile asociate bunului, situația contractelor de închiriere și scenariile de evaluare pentru proprietăți generatoare de afaceri (PGA). Pentru active epuizabile, durata de viață estimată și rata de diminuare a valorii trebuie clar precizate.

Glosar

„Glosar 2025" reprezintă un compendiu detaliat de termeni esențiali utilizați în domeniul evaluării bunurilor și serviciilor conexe, conform standardelor și reglementărilor specifice din România. Documentul oferă definiții clare și precise pentru concepte fundamentale, facilitând înțelegerea și aplicarea corectă a terminologiei în activitatea de evaluare.

Abordări și metode în evaluare

Documentul definește „Abordarea în evaluare" ca un termen generic ce include metodele prin cost, venit sau piață folosite pentru estimarea valorii unui bun. Sunt explicate și diverse metode specifice, precum „Metoda actualizării dividendelor", care capitalizează beneficiile economice sub formă de dividende pentru a estima valoarea capitalurilor proprii. „Metoda de evaluare" este descrisă ca o modalitate specifică de estimare a valorii în cadrul abordărilor generale.

Se menționează și „Modelul automat de evaluare (AVM)", care utilizează algoritmi pentru calcularea automată a valorii unui bun, fără intervenția directă a evaluatorului în analiza datelor. De asemenea, „Modelul de evaluare" este definit ca implementarea cantitativă a unei metode de evaluare prin transformarea datelor de intrare în rezultate.

Categorii de bunuri și active

Glosarul face distincția între „Bunuri corporale" (tangible assets), cum ar fi mașinile, echipamentele și instalațiile, și „Active necorporale" (intangible assets), care sunt nemonetare și fără substanță fizică. Sunt definite „Bunuri imobile" conform Codului Civil, incluzând terenuri, construcții și alte elemente fixate permanent în pământ.

Termenii „Accesorii" desemnează bunuri mobile atașate proprietății principale, iar „Instalații" sunt active combinate cu alte active corporale, inclusiv

construcții specializate și echipamente. „Mijloc fix” este definit ca orice imobilizare corporală cu durată lungă de utilizare și valoare peste un prag stabilit legal.

Termeni financiari și economici

Documentul detaliază concepte precum „Beneficiu economic”, care reprezintă suma monetară generată sau economisită prin activitățile unei întreprinderi, incluzând cifra de afaceri, profitul, dividendele și economiile de redevență. „Costul” este definit ca cheltuiala necesară pentru dobândirea sau crearea unui activ, iar „Costul de nou” se referă la costul de înlocuire sau reconstruire al unui activ nou.

Sunt explicate și diverse tipuri de rate de capitalizare, cum ar fi „Rata de capitalizare a capitalului propriu”, „Rata de capitalizare a creditului”, precum și ratele specifice pentru clădiri și terenuri, toate utilizate pentru evaluarea veniturilor și valorii activelor.

Rolul evaluatorului și al părților implicate

Evaluatorul este definit ca persoana fizică sau grupul de persoane cu calificările, abilitățile și experiența necesare pentru a efectua evaluări obiective, nepărtinitoare și competente, conform normelor legale și profesionale. Sunt detaliate specializările evaluatorilor, precum cele pentru bunuri mobile (EBM), întreprinderi (EI), active financiare (EIF), proprietăți imobiliare (EPI) și verificare evaluări (VE).

Documentul definește și conceptul de „Client” ca persoana care angajează evaluatorul, precum și „Utilizator desemnat”, care poate fi o terță parte identificată în termenii de referință ai evaluării. De asemenea, „Specialistul” este o persoană cu expertiză tehnică ce poate asista evaluatorul intern sau extern.

Aspecte procedurale și conceptuale

Sunt explicați termeni precum „Data evaluării” – momentul la care este valabilă evaluarea, și „Data raportului” – data emiterii raportului de evaluare, cu cerințe legale privind autorizarea evaluatorului la acea dată. „Dosar de lucru” reprezintă documentația suport pentru concluziile evaluatorului.

Conceptul de „Raționament profesional” este definit ca utilizarea cunoștințelor și experienței pentru a lua decizii informate în evaluare, însoțit de „Scepticism profesional”, o atitudine critică și analitică asupra informațiilor. „Riscul evaluării” se referă la posibilitatea ca valoarea estimată să nu fie adecvată scopului utilizării.

Termeni specifici pieței și proprietății

Sunt descrise tipuri de terenuri precum „Teren viran” (neamenajat), „Teren în exces” (nu este necesar pentru utiliza-

rea existentă și poate fi vândut separat) și „Teren în surplus” (nu poate fi separat și vândut individual). „Amplasamentul” este terenul pregătit pentru o anumită utilizare.

„Caracteristici relevante” sunt aspecte ce pot influența valoarea sau vandabilitatea unui bun, iar „Elemente de comparație” sunt caracteristicile care determină diferențele de preț între bunuri comparabile. „Piață activă” este definită ca o piață cu suficiente tranzacții pentru stabilirea valorii de piață.

Valori și tipuri de valori

Glosarul definește diverse tipuri de valori utilizate în evaluare: „Valoare de piață” ca suma estimată într-o tranzacție între părți informate și fără constrângere, „Valoare echitabilă” care reflectă interesele părților identificate, „Valoare de investiție” pentru proprietar sau potențialul acestuia, „Valoare de lichidare” în cazul vânzării forțate sau ordonate, și „Valoarea sinergiei” ce rezultă din combinarea activelor.

„Alocarea valorii” este procesul de separare a valorii unei proprietăți imobiliare în valoarea construcției și valoarea terenului.

Alte concepte importante

Glosarul include termeni precum „ESG” (factori de mediu, sociali și de guvernanță) ce influențează performanța și sustenabilitatea companiilor. „Lease-back” este o formă specială de leasing prin care un bun este vândut și apoi închiriat înapoi celui care l-a vândut.

Definiții suplimentare acoperă aspecte legate de „Garanții reale”, „Portofoliu de garanții”, „Proces de creditare” și „Solicitant de credit”, relevante pentru evaluările în context financiar-bancar.

Abrevieri

Acest capitol prezintă o listă de abrevieri utilizate în domeniul evaluării; ea trebuie consultată punctual pentru a înțelege la ce se referă acronimele utilizate în Standarde și pentru a evita orice confuzie.

Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Dispoziții generale

a. Profesionistul evaluator autorizat trebuie să respecte pe lângă prevederile legale în materie și principiile și reglementările din prezentul cod de etică.

b. Obiectivul Codului de etică constă în consolidarea încrederii publice în procesul de evaluare prin crearea unui cadru pentru exprimarea de opinii de evaluare credibile de

către evaluatorii autorizați cu pregătire adecvată și care își desfășoară activitatea în mod etic.

c. Scopul Codului de etică constă în promovarea principiilor și conduitei etice pentru profesia de evaluator autorizat.

d. Principiile etice fundamentale ale profesiei de evaluator autorizat stabilesc cadrul de conduită pe care trebuie să îl respecte evaluatorul autorizat atunci când oferă un serviciu de evaluare.

e. Utilizatorii informațiilor și rapoartelor de evaluare cu privire la estimarea valorii bunurilor, au nevoie de încredere că evaluările au fost efectuate de către persoane autorizate, competente și care respectă un cod de principii fundamentale în exercitarea profesiei lor.

Principii etice fundamentale

Principiile etice fundamentale ale profesiei de evaluator autorizat cuprind aspectele care trebuie luate în considerare sau acțiuni care trebuie efectuate în vederea evitării sau a diminuării pericolelor ce pot apărea pe parcursul activității unui evaluator autorizat.

Aceste principii sunt enunțate în continuare:

Integritate: să fie direct și onest în relațiile profesionale și de afaceri.

Obiectivitate, independență, imparțialitate: să evite conflicte de interes, influențe sau preferințe care să îi afecteze judecata profesională.

Confidențialitate: să respecte confidențialitatea informațiilor obținute ca urmare a relațiilor profesionale și să nu divulge astfel de informații terților fără a avea autoritate specifică (dacă nu există dreptul legal sau profesional sau datoria legală sau profesională de a divulga), să nu folosească informațiile în avantajul personal sau al unor terțe părți.

Competență profesională: să mențină cunoștințele și abilitățile profesionale necesare pentru a oferi clienților sau angajatorului, servicii competente bazate pe practicile, legislația și tehnicile actuale; să-și desfășoare activitatea în mod serios și în concordanță cu standardele profesionale de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.

Comportament profesional: să respecte legile și reglementările în domeniul evaluării de bunuri și să evite orice fel de acțiuni care ar putea discredita profesia.

Integritate

a. Principiul integrității obligă toți evaluatorii autorizați să fie cinstiți și onești în toate relațiile profesio-

nale și de afaceri. Integritatea implică o comportare corectă și sinceră.

b. Evaluatorul autorizat nu va realiza cu bună știință un raport de evaluare, un raport de verificare sau orice altă opinie referitoare la evaluare care:

- conține declarații sau informații care sunt false, greșite sau întocmite în mod necorespunzător;
- conține erori fundamentale prin omisiune sau realizate cu intenție.

c. Dacă un evaluator autorizat descoperă asocierea sa cu astfel de informații sau erori, va trebui să ia imediat măsurile necesare pentru a corecta erorile efectuate și să informeze clientul și destinatarul lucrării de cele constatate.

d. Onorariul perceput de evaluatorul autorizat pentru activitatea de evaluare desfășurată, nu trebuie să fie exprimat ca procent din valoarea estimată și nici nu trebuie să fie condiționat de mărimea valorii propuse sau de nivelul unor impozite sau taxe legate de valoarea propusă. De asemenea, onorariul nu trebuie să depindă nici de realizarea unui eveniment sau beneficiu viitor.

Obiectivitate, independență, imparțialitate

a. Principiul obiectivității obligă evaluatorul autorizat să aibă în activitatea desfășurată un comportament și un raționament profesional care să nu fie compromis din cauza prejudecăților, conflictului de interese sau din cauza influenței altor persoane.

b. Evaluatorul autorizat are obligația de a fi imparțial, independent și onest. Incertitudinile posibile referitoare la independență sau imparțialitate trebuie să fie făcute cunoscute celor implicați și eliminate sau minimalizate pentru a nu exista suspiciuni privind concluziile lucrării de evaluare.

c. În exercitarea profesiei (evaluări de bunuri, verificarea evaluărilor, consultanță în evaluare), evaluatorii autorizați trebuie să dezvolte și să raporteze analize, opinii și concluzii nepreferențiale.

d. Evaluatorul autorizat trebuie să refuze lucrarea de evaluare pentru care există amenințări certe privind obiectivitatea, imparțialitatea sau independența sa.

e. Evaluatorul autorizat nu va efectua o lucrare de evaluare pentru aceleași bunuri pentru două sau mai

multe părți implicate într-o tranzacție, fără acordul scris al părților.

Confidențialitate

a. Evaluatorul autorizat trebuie să respecte confidențialitatea informațiilor deținute cu privire la client și la lucrările efectuate și trebuie să fie precaut și vigilent pentru a nu face dezvăluiri neintenționate.

b. Evaluatorul autorizat va comunica numai clientului sau destinatarului lucrării sau persoanelor autorizate de către aceștia, valorile rezultate în urma evaluării sau alte informații considerate de comun acord ca fiind confidențiale, cu excepția cazului când se solicită acest lucru în mod legal, pentru respectarea anumitor proceduri judiciare. Contractul de servicii de evaluare reprezintă cadrul legal adecvat pentru a preciza tipul și natura informațiilor considerate confidențiale.

c. Evaluatorul autorizat va lua toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că personalul aflat în subordinea sa și persoanele de la care obține asistență respectă obligația de confidențialitate rezultată ca urmare a unei misiuni de evaluare.

d. Obligația respectării principiului confidențialității continuă chiar și după încheierea relației dintre evaluatorul autorizat, client sau angajator.

Competența profesională

a. Principiul competenței profesionale implică următoarele obligații din partea evaluatorului autorizat:

- menținerea cunoștințelor profesionale și a abilităților la nivelul necesar astfel încât angajatorul sau clienții să beneficieze de servicii profesionale competente;
- realizarea serviciilor profesionale în conformitate cu standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.

b. Competența profesională implică exercitarea judecății, în utilizarea cunoștințelor și a abilităților profesionale pentru realizarea serviciilor de evaluare și presupune:

- dobândirea de cunoștințe profesionale adecvate;
- menținerea nivelului de cunoștințe profesionale prin programele de pregătire continuă.

c. Evaluatorul autorizat trebuie să aibă cunoștințele și abilitățile necesare, astfel încât să înțeleagă și să utilizeze corect metodele și pro-

cedurile de evaluare general recunoscute pentru realizarea unei evaluări credibile; să nu efectueze evaluarea într-o manieră neatentă sau neglijentă, favorizând apariția de erori.

d. Evaluatorul autorizat va lua toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că cei care își desfășoară activitatea de evaluare sub coordonarea sa, acționează în conformitate cu standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.

e. Evaluatorul autorizat va respecta standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației. Situațiile în care aceste standarde nu sunt aplicabile misiunii de evaluare datorită unor acte normative incidente sau altor cerințe relevante misiunii, trebuie clarificate cu clientul și destinatarul și explicitate în raport.

f. Evaluatorul autorizat va presta acele servicii de evaluare pentru care are competențe și calificări, conform Tabloului evaluatorilor autorizați, dobândite prin pregătire profesională specifică.

Comportament profesional

a. Principiul comportamentului profesional obligă toți evaluatorii autorizați să respecte legislația specifică în vigoare și standardele de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației.

b. Evaluatorii autorizați nu trebuie să compromită buna reputație a profesiei. Ei trebuie să fie cinstiți și sinceri, să prezinte obiectiv și fără ambiguități procesul de evaluare și concluziile lucrării, indiferent de dorințele și indicațiile clientului.

c. Evaluatorii autorizați vor evita orice comportament sau acțiune care ar putea discredita profesia, Asociația și membrii acesteia sau care ar fi în detrimentul interesului public.

d. Evaluatorii autorizați nu vor prezenta denaturat calificările și experiența profesională proprie.

e. Evaluatorul autorizat nu va induce în eroare Asociația în mod expres sau printr-un act de omisiune pentru a fi eligibil pentru un anume statut sau categorie de membri.

f. Evaluatorii autorizați nu vor face afirmații compromițătoare cu privire la alți evaluatori autorizați sau la lucrările efectuate de către aceștia.

Dispoziții finale

1. Prevederile prezentului cod sunt obligatorii pentru toți evaluatorii autorizați, persoane fizice și persoane juridice, membrii ai Asociației.

2. Nerespectarea dispozițiilor prezentului cod constituie abatere disciplinară și atrage răspunderea evaluatorilor autorizați conform regulamentelor în vigoare.

VALOAREA ÎN TIMP A BANILOR

Conceptul de valoare în timp a banilor 111

Calcularea valorii viitoare prin metoda dobânzii compuse 111

Actualizarea 113

Capitalizarea 114

Rata nominală versus rata reală a rentabilității 119

Eșantionul de date. Indicatorii tendinței centrale 122

Analiza eșantionului de date.....122

Indicatorii statistici ai tendinței centrale.....123

CONCEPTUL DE VALOARE ÎN TIMP A BANILOR

Valoarea în timp a banilor este conceptul conform căruia o sumă de bani deținută în prezent are o valoare mai mare decât valoarea aceleiași sume încasată la un anumit moment în viitor. Se ia în considerare astfel oportunitatea pe care o are cel care deține în prezent suma de bani de a o investi și de a obține câștiguri viitoare sub formă de dobânzi sau profit. În aceste condiții, pentru a compara valoarea unor sume de bani obținute la momente diferite de timp, este necesară utilizarea unor metode de conversie a valorii acestora, ce iau în considerare oportunitățile de investire a acestor sume de bani și rentabilitatea câștigată (sau pierdută) prin investirea (sau amânarea investirii) lor.

Valoarea în timp a banilor poate fi calculată prin utilizarea a trei metode:

Metoda dobânzii compuse	denumită compunere utilizată pentru calculul valorii viitoare (estimată la un anumit moment în timp) a unei sume de bani deținute în prezent
Metoda actualizării	utilizată pentru calculul valorii actualizate (prezente) a unei sume de bani încasate la un anumit moment în viitor
Metoda capitalizării	utilizată pentru calculul valorii actualizate (prezente) a unei serii de fluxuri de numerar constante sau constant crescătoare (care cresc cu o rată constantă g)

Calcularea valorii viitoare prin metoda dobânzii compuse

Valoarea la un anumit moment în viitor, a unei sume de bani deținute în prezent, este influențată de nivelul rentabilității medii ce poate fi obținută prin investirea acestei sume și de perioada pentru care se face investirea acesteia.

Dacă notăm cu:

- V_o = capital inițial investit (suma de bani deținută în prezent),
- k = rata rentabilității cerută/așteptată de investitor,
- n = intervalul de timp existent de la momentul prezent până la cel viitor pentru care se estimează valoarea viitoare a capitalului (exprimat în ani sau fracțiuni de ani), și

- Vn = valoarea capitalului estimată pentru un anumit moment în viitor,

atunci:

$$V_n = V_o \times (1 + k)^n$$

în care:

$(1 + k)^n$ reprezintă factorul de compunere sau factorul dobânzii compuse și care presupune reinvestirea câștigurilor la aceeași rată a rentabilității pentru perioada rămasă până la scadența investiției.

Exemplu 1

Dacă se face un depozit la o bancă în valoare de 100.000 €, la o rată anuală a dobânzii de 5%, pe termen de 25 ani, atunci valoarea viitoare a acestui depozit se poate estima astfel:

$$V_{25} = 100.000 € \times (1 + 0,05)25 = 338.635 €$$

Cei 100.000 € reprezintă capitalul inițial ce poate fi investit la o rată a dobânzii de 5% anual. În condițiile în care sumele din dobânzile anuale obținute sunt reinvestite la aceeași rată a dobânzii, de 5%, pe perioada rămasă până la scadența depozitului (la sfârșitul anului 25), valoarea viitoare a capitalului investit este de 338.635 €.

Exemplu 2

Un exemplu mai detaliat este redat mai jos:

- capitalul inițial investit la începutul anului 1 = 100.000 €
- rata anuală a dobânzii = 10%
- scadența depozitului = 10 ani (31 decembrie a anului 10)

Modul de calcul a valorii viitoare a capitalului inițial investit, prin utilizarea metodei dobânzii compuse, este redat în tabelul de mai jos:

Anul	Capitalul la începutul perioadei în € (1)	Dobânda în € (2) = 10% × (1)	Capitalul la finele perioadelor în € (3) = (1) + (2)
1	100.000	10.000	110.000
2	110.000	11.000	121.000
3	121.000	12.100	133.100
4	133.100	13.310	146.410
5	146.410	14.641	161.051
6	161.051	16.105	177.156
7	177.156	17.713	194.872
8	194.872	19.487	214.359
9	214.359	21.433	235.795
10	235.795	26.579	259.374

Matematic, formula de calcul este foarte simplă:

$V_2 = V_1 + (10\% \times V_1) = V_1 \times (1 + 0,1)$

$V_3 = V_2 + (10\% \times V_2) = V_2 \times (1 + 0,1)$

sau, în general:

$$V_n = V_{n-1} \times (1 + 0,1)$$

Ca rezultat, valoarea viitoare a depozitului, după 10 ani de la momentul

realizării sale, poate fi calculată după formula: $V_{10} = V_1 \times (1 + 0{,}1)^{10}$

$V_{10} = 100.000 \times (1{,}1)^{10}$

$V_{10} = 100.000 \times 2{,}59374$

$V_{10} = 259.374$ euro

Prin urmare, după 10 ani, un depozit de 100.000 de euro la o rată anuală de 10% va ajunge la 259.374 euro.

Actualizarea

Actualizarea presupune calculul valorii actualizate (prezente) a sumelor de bani (fluxurilor de numerar) ce urmează să fie încasate la momente viitoare de timp. Actualizarea face astfel posibilă compararea valorii diferitelor sume de bani, fluxuri de numerar ce vor fi obținute la momente diferite de timp.

Pentru estimarea valorii actualizate a unei sume de bani ce va fi obținută în viitor se ia în considerare rentabilitatea pierdută de cel care va încasa suma în viitor prin neinvestirea acesteia din momentul prezent până la momentul viitor când aceasta este obținută. Astfel, valoarea actualizată este valoarea viitoare a sumei de bani netă de dobânzile (câștigurile) pe care le-ar fi putut obține investitorul din momentul prezent până la momentul încasării sumei. În plus, se consideră că dobânzile (câștigurile) anuale ar fi fost reinvestite pe perioada rămasă până la scadența investiției potențiale.

Ca urmare, valoarea actualizată a unei sume de bani ce va fi obținută la un anumit moment în viitor este suma de bani care, dacă ar fi fost investită pe perioada de la momentul prezent până la momentul viitor, prin acumularea câștigurilor (dobânzilor) reinvestite, ar fi fost egală cu suma ce urmează să fie obținută la acel moment în viitor. Astfel, tehnica actualizării constă în calculul matematic invers față de cel arătat în formula compunerii, respectiv:

$V_n = V_0 \times (1 + k)^n$, deci

$V_0 = \frac{V_n}{(1+k)^n}$ sau

$$V_0 = V_n \times \frac{1}{(1+k)^n}$$

unde $\frac{1}{(1+k)^n}$ reprezintă inversul factorului dobânzii compuse și se numește factor de actualizare.

Exemplu

Un activ va genera un venit anual constant de 6.000 €, pe durata a trei ani, după care valoarea lui de casare este estimată a fi zero.

Care este valoarea actualizată a acestor fluxuri de numerar dacă se ia în considerare o rentabilitate așteptată de 5% a capitalului investit? Care este valoarea activului?

Rezolvare

Calculul valorii actualizate a fluxurilor de numerar va ține cont de momentul viitor în care fiecare dintre acestea vor fi încasate, precum și de rata rentabilității pierdută prin neinvestirea lor pe perioada de la momentul prezent până la momentul viitor considerat.

Astfel, valoarea actualizată a fluxului de numerar încasat la finele primului an (CF1) este:

$$V_0(CF_1) = \frac{CF_1}{(1+k)^1} = \frac{6.000}{(1+5\%)^1} = 5.714$$

Valoarea actualizată a fluxului de numerar încasat la finele celui de al doilea an (CF2) este:

$$V_0(CF_2) = \frac{CF_2}{(1+k)^2} = \frac{6.000}{(1+5\%)^2} = 5.442$$

Valoarea actualizată a fluxului de numerar încasat la finele celui de al treilea an (CF3) este:

$$V_0(CF_3) = \frac{CF_3}{(1+k)^3} = \frac{6.000}{(1+5\%)^3} = 5.183$$

Valoarea activului, reprezentată de suma valorilor actualizate a celor trei fluxuri de numerar ce vor fi încasate pe baza acestuia, este egală cu 16.366 €. Ca urmare, în condițiile în care rentabilitatea așteptată de investitori este de 5%, încasarea a trei fluxuri de numerar constante de 6.000 € în următorii 3 ani, la finele fiecărui an, este echivalentă cu încasarea în prezent a sumei de 16.366 €.

Capitalizarea

Capitalizarea presupune calcularea valorii actualizate (prezente) însumate a unei serii de fluxuri de numerar constante sau crescătoare cu o rată anuală constantă (g).

Ca esență, capitalizarea este tot un proces de actualizare ce presupune însă formule matematice de calcul simplificate. Formulele aplicate la pct. A (mai jos) pot fi aplicate în condițiile în care se iau în considerare o durată de viață a investiției nedeterminată (sau mai mare de 40-50 de ani) și ipoteze de previziune simplificatoare, cum ar fi: fluxurile de numerar ce vor fi obținute sunt constante sau cresc cu o rată constantă g, rata rentabilității așteptată de investitori (rata de actualizare) este, de asemenea, constantă. Dată fiind perioada nelimitată de-a lungul căreia se consideră că fluxurile de numerar vor crește, rata de creștere g a acestora este mai mică decât rata rentabilității așteptată de către investitori.

Formulele de la pct. B și C pot fi aplicate în cazul în care se ia în considerare o durată de viață determinată (finită) a investiției, de-a lungul căreia

vor fi obținute fluxuri de numerar constante, iar rata rentabilității așteptată de investitori (rata de actualizare) este constantă.

Astfel, valoarea actualizată (prezentă) a unei serii de fluxuri de numerar viitoare poate fi estimată prin actualizarea fiecărui flux de numerar în parte și apoi prin însumarea valorilor lor actualizate, sau prin aplicarea formulelor de capitalizare, atunci când se iau în considerare ipoteze simplificatoare.

A. Capitalizarea unui flux de numerar anual care se va obține în mod perpetuu

1. Formula capitalizării unui flux de numerar anual constant și perpetuu este:

(1a) $V_c = \frac{CF}{c}$

în care:

V_c = valoarea actualizată (prezentă) a capitalului ce generează un flux de numerar constant anual în mod perpetuu (CF);

CF = fluxul de numerar constant ce urmează să fie încasat anual, în mod perpetuu;

c = rata de capitalizare (egală cu rata de actualizare), ce reprezintă rata rentabilității așteptată de investitori și care se consideră că are același nivel în perpetuitate.

(1b) $Vc = CF \times M$

în care:

M = coeficientul multiplicator al fluxului de numerar anual constant și perpetuu, iar

$$M = \frac{1}{c}$$

Astfel coeficientul multiplicator sau multiplicatorul (sau multiplul) fluxului de numerar este inversul ratei de capitalizare.

2. Formula capitalizării unui flux de numerar anual **crescător perpetuu cu o rată anuală constantă (g)**, numită formula lui Gordon-Shapiro, este:

(2a) $V_c = \frac{CF_1}{k-g}$

în care:

CF1 = fluxul de numerar anual ce va fi obținut la finele primului an al perioadei de previziune. unde:

g = rata anuală constantă perpetuă de creștere a fluxului de numerar;

k = rata de actualizare constantă a fluxului de numerar (rata rentabilității așteptată de investitori);

c = k - g, rata de capitalizare ce reprezintă, în acest caz, diferența dintre rata de actualizare (k) și rata anuală constantă perpetuă de creștere a fluxului de numerar (g).

În aceste condiții, multiplicatorul fluxului de numerar se va calcula după următoarea formulă:

(2b) $M = \frac{1}{k-g}$

Exemplu

Din deținerea unui teren, investitorul poate obține o rentă perpetuă de 12.000 € anual. Rata medie a rentabilității așteptată de investitorii de pe piața imobiliară este 5%. În aceste condiții care este valoarea terenului estimată prin capitalizarea rentelor perpetue ce urmează să fie încasate perpetuu?

Cât va fi valoarea estimată a terenului dacă se presupune că acest rente vor crește cu o rată anuală perpetuă constantă de 2%?

Rezolvare

$V_c = \frac{CF}{c} = \frac{12.000}{0,05} = 240.000$ € (formula 1)

$V_c = \frac{CF_1}{k-g} = \frac{12.000 \times 1,02}{0,05-0,02} = 408.000$ € (formula a 2-a)

sau:

$$V_c = CF \times M = 12.000 \times \frac{1}{0,05} = 12.000 \times 20 = 24.000$$

(formula 1b)

$$V_c = CF_1 \times M = 12.240 \times \frac{1}{0,05 - 0,02} = 12.240 \times 33,33 = 408.000$$

(formula 2b)

B. Capitalizarea unui flux de numerar ce va fi obținut cu o frecvență anuală de-a lungul unui interval de timp limitat

Pentru calculul valorii actualizate prin formula capitalizării se iau în considerare mărimea fluxului de numerar constant și factorul de capitalizare. Astfel, capitalizarea unui flux de numerar obtenabil pe o perioadă limitată presupune aplicarea următoarei formule:

$V_c = CF \times F_{cap}$

în care:

V_c = valoarea actualizată a seriei de fluxuri de numerar obtenabile pe o perioadă limitată;

CF = fluxul de numerar constant ce va fi obținut periodic;

F_{cap} = **factorul de capitalizare** sau factorul valorii actualizate a unui flux de numerar constant periodic;

În condițiile în care fluxul de numerar constant obtenabil pe o perioadă limitată are o frecvență anuală, factorul de capitalizare (F_{cap}) va fi calculat prin aplicarea următoarei formule:

(3) $Fcap = \frac{1-\frac{1}{(1+k)^n}}{k}$

în care:

n = numărul de ani ai perioadei de-a lungul căreia se va obține fluxul de numerar;

k = rata de actualizare.

<u>NOTĂ</u> Factorul de capitalizare se poate calcula și prin însumarea factorilor de actualizare.

(4) $Fcap = \sum_{t=1}^{n} \frac{1}{(1+k)^t}$

Exemplu

În condițiile în care un contract de închiriere dă posibilitatea încasării unor chirii anuale constante de 6.000 €, timp de 3 ani, iar rata rentabilității așteptată de investitori este de 5%, care este valoarea actualizată a acestei serii de fluxuri de numerar estimate prin aplicarea formulei capitalizării? Calculați factorul de capitalizare pe care ar trebui să-l folosiți în calcularea valorii actualizate.

Rezolvare

$$Fcap_{an} = \frac{1}{(1+0{,}05)} + \frac{1}{(1+0{,}05)^2} + \frac{1}{(1+0{,}05)^3} = \frac{1-\frac{1}{(1+0{,}05)^3}}{0{,}05} = 2{,}7232$$

V_c = 6.000 × 2,7232 = 16.339 €

C. Capitalizarea unui flux de venit constant care se va obține cu o frecvență mai mică de un an și pe o durată de timp limitată

În cazul în care fluxul de numerar ce va fi obținut pe o perioadă limitată are o periodicitate mai mică de un an (semestrială, trimestrială, lunară), formula generală de calcul a factorului de capitalizare este:

(5) $Fcap_{per} = \frac{1-(1+\frac{k}{m})^{-n\times m}}{\frac{k}{m}}$

în care:

$Fcap_{per}$ = Fcap calculat în cazul fluxurilor de numerar cu o periodicitate mai mică de un an;

k = rata de actualizare;

n = numărul de ani ai perioadei de-a lungul căreia se obțin fluxurile constante de numerar;

m = numărul fracțiunilor dintr-un an (semestre, trimestre, luni) la finele cărora sunt obținute fluxurile constante de numerar.

Formulele particulare sunt:

- Pentru periodicitate semestrială

$$Fcaps = \frac{1-(1+\frac{k}{2})^{-n\times 2}}{\frac{k}{2}}$$

- Pentru periodicitate semestrială

$$Fcaps = \frac{1-\left(1+\frac{k}{4}\right)^{-n\times 4}}{\frac{k}{4}}$$

- Pentru periodicitate lunară

$$Fcaps = \frac{1 - \left(1 + \frac{k}{12}\right)^{-n \times 12}}{\frac{k}{12}}$$

Exemplu

Un contract de închiriere dă posibilitatea încasării unor chirii anuale constante de 6.000 € timp de 3 ani. Nivelul chiriilor va fi de 3.000 € în cazul în care se optează pentru încasarea lor semestrială, de 1.500 € dacă se optează pentru încasarea lor trimestrială și 500 € în cazul în care se optează pentru încasarea lor lunară. În situația în care rata rentabilității așteptată de investitori este 5% anual, care este valoarea actualizată a acestei serii de fluxuri de numerar prin aplicarea formulei capitalizării, ținând cont de periodicitatea fluxurilor de numerar? Calculați factorii de capitalizare pe care ar trebui sa-i folosiți în calculul valorii actualizate a fluxurilor de numerar, în funcție de periodicitatea acestora.

Rezolvare

$$Fcap_S = \sum_{t=1}^{6} \frac{1}{\left(1 + \frac{0{,}05}{2}\right)^t} = \frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{0{,}05}{2}\right)^6}}{\frac{0{,}05}{2}} = 5{,}5081$$

$$Fcap_T = \sum_{t=1}^{12} \frac{1}{\left(1 + \frac{0{,}05}{4}\right)^t} = \frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{0{,}05}{4}\right)^{12}}}{\frac{0{,}05}{4}} = 11{,}0793$$

$$Fcap_L = \sum_{t=1}^{36} \frac{1}{\left(1 + \frac{0{,}05}{12}\right)} = \frac{1 - \frac{1}{\left(1 + \frac{0{,}05}{12}\right)^{36}}}{\frac{0{,}05}{12}} = 33{,}3630$$

Luând în considerare valoarea calculată pentru factorii de capitalizare specifici seriilor de chirii constante ce vor fi încasate în următorii 3 ani, cu periodicitate semestrială, trimestrială și lunară se poate estima valoarea actualizată a acestor serii de fluxuri de numerar, după cum urmează:

- în cazul fluxurilor de numerar cu periodicitate semestrială:

$V_c = 3.000 \times 5{,}5081 = 16.524$ €

- în cazul fluxurilor de numerar cu periodicitate trimestrială:

$V_c = 1.500 \times 11{,}0793 = 16.619$ €

- în cazul fluxurilor de numerar cu periodicitate lunară:

$V_c = 500 \times 33{,}3630 = 16.682$ €

Se poate observa că valoarea actualizată a seriilor de fluxuri de numerar este mai mare cu cât fluxurile de numerar se încasează cu o frecvență mai mică (cazul periodicității lunare), investitorii având oportunitatea să valorifice sumele respective investindu-le la rata rentabilității de 5%. Cu cât momentul încasării fluxului de numerar este mai îndepărtat în viitor, cu atât valoarea actualizată a acestuia este mai redusă (diminuată cu dobânzile aferente câștigurilor obținute prin investirea fluxului de numerar la rata rentabilității așteptate).

RATA NOMINALĂ VERSUS RATA REALĂ A RENTABILITĂȚII

Ratele rentabilității oferite de diverse oportunități de investiții sunt exprimate, în general, în termeni nominali, ceea ce înseamnă că beneficiile economice ce vor fi obținute sunt calculate luând în considerare prețurile curente ale perioadelor pentru care se face previziunea lor. Creșterea generalizată, de la o perioadă la alta, a prețurilor bunurilor și serviciilor tranzacționate în cadrul unei economii este măsurată cu ajutorul indicelui prețurilor de consum, iar pe baza acestuia se calculează rata inflației. Inflația reprezintă fenomenul de creștere generalizată a prețurilor bunurilor și serviciilor din economie, ceea ce implică o scădere a puterii de cumpărare a banilor și deci a veniturilor. Ca urmare, prin intermediul ratei inflației se măsoară nivelul scăderii puterii de cumpărare a banilor.

Astfel, în condițiile în care o persoană deține la momentul prezent 100 de lei, pe care nu-i investește, dar nici nu-i consumă, va avea la finele anului tot 100 de lei. Dacă rata inflației în acest an va fi 4%, aceasta înseamnă că prețurile vor crește generalizat cu 4%, iar cu suma de 100 de lei nu se mai poate cumpăra aceeași cantitate de bunuri și servicii ca la începutul anului. Dacă se dorește calculul valorii la momentul actual (începutul anului) a sumei de 100 de lei pe care investitorul o va avea la finele anului, se poate folosi formula valorii actualizate, în care rata de actualizare este reprezentată de rata inflației. În acest fel se poate calcula valoarea în termeni reali (deflatată sau în prețuri constante) a sumei de 100 lei ce va fi încasată la finele anului. Aceasta este de aproximativ 96 de lei (100 / 1,04) și reprezintă valoarea bunurilor și serviciilor în prețurile perioadei de bază (începutul anului) ce vor putea fi achiziționate peste un an cu suma de 100 de lei.

Obținerea unei rentabilități nominale anuale de 4% implică majorarea sumei de 100 lei de la începutul anului la 104 lei la finele anului. Valoarea în termeni reali a sumei de 104 lei de la finele anului este de 100 de lei (104 / 1,04), ceea ce înseamnă că investitorul a reușit prin investirea banilor să le mențină puterea de cumpărare. La finele anului, cu cei 104 lei pe care îi deține va reuși să cumpere bunuri și servicii în valoare de 100 lei în prețurile de la începutul anului. În aceste condiții se poate spune că investitorul nu a câștigat nimic în termeni reali, el reușind prin rentabilitatea obținută - de 4% să acopere numai scăderea puterii de cumpărare a banilor implicată de existența unei inflații de 4%. Ca urmare, rata reală a rentabilității, reprezentată de rentabilitatea câștigată de investitor peste nivelul ratei inflației, este în această situație 0%.

Relația existentă între rata nominală a rentabilității, rata reală a rentabilității și rata inflației este cunoscută sub denumirea de formula lui Fisher și este următoarea:

$$(1 + k_n) = (1 + k_r) \times (1 + r_i)$$

în care:

$\mathbf{k_n}$= rata nominală a rentabilității;

$\mathbf{k_r}$= rata reală a rentabilității;

$\mathbf{r_i}$ = rata inflației.

Atunci când rata reală a rentabilității și rata inflației au niveluri mici, se poate folosi formula simplificată a lui Fisher:

$$k_n = k_r + r_i$$

În calculul valorii actualizate a unei serii de fluxuri de numerar, atunci când previziunea fluxurilor de numerar este realizată prin luarea în considerare a prețurilor perioadei în care acestea sunt generate, rata de actualizare trebuie exprimată în termeni nominali. Ceea ce înseamnă că rata de actualizare ia în considerare și rata inflației estimată pentru perioada respectivă.

În situația în care previziunea fluxurilor de numerar este realizată în prețuri constante (adică ale perioadei în care se face analiza, evaluarea), în calculul valorii actualizate a seriei respective de fluxuri de numerar ar trebui luată în considerare o rată de actualizare exprimată în termeni reali, deci fără luarea în considerare a inflației.

Exemplu

a) Rata nominală anuală a rentabilității ce poate fi obținută prin închirierea unei proprietăți imobiliare este de 10%, chiriile fiind încasate în lei. În condițiile în care rata anuală a inflației estimată pentru lei este de 4%, care este nivelul ratei reale a rentabilității?

b) Un contract de închiriere pe o perioadă de 3 ani a acestei proprietăți imobiliare presupune obținerea următoarelor chirii anuale estimate în prețurile perioadelor în care se va face încasarea acestora: CF1 = 31.200 lei, CF2 = 32.448 lei, CF3 = 33.746 lei. Care este valoarea deflatată (în prețuri constante, în termeni reali) a chiriilor ce urmează să fie încasate?

c) Care este valoarea actualizată a seriei de chirii anuale ce vor fi obținute pe o perioadă de 3 ani din deținerea contractului de închiriere?

Rezolvare

a) Calcul ratei reale a rentabilității

$$k_r = \frac{(1+k_n)}{(1+r_i)} - 1 = \frac{1+0{,}1}{1+0{,}04} - 1 = 0{,}0576 \; adică \; 5{,}76\%$$

Estimarea ratei reale a rentabilității prin aplicarea formulei simplificate a lui Fisher:

$$k_r = k_n - r_i = 0{,}1 - 0{,}04 = 0{,}06 \; adică \; 6\%$$

Cu cât rata reală a rentabilității și a inflației sunt mai mari, cu atât aproximarea ratei reale a rentabilității prin formula simplificată a lui Fisher este mai grosieră.

b) Calculul valorii deflatate a chiriilor ce vor fi încasate

$$CF_{1r} = \frac{CF_1}{(1+r_i)^1} = \frac{31.200}{(1+4\%)^1} = 30.000 \; lei$$

$$CF_{2r} = \frac{CF_2}{(1+r_i)^2} = \frac{32.448}{(1+4\%)^2} = 30.000 \; lei$$

$$CF_{3r} = \frac{CF_3}{(1+r_i)^3} = \frac{33.746}{(1+4\%)^3} = 30.000 \; lei$$

unde CF1r , CF2r , CF3r reprezintă valoarea deflatată (în termeni reali) a chiriilor.

c) Calculul valorii actualizate a seriei de chirii anuale

Calculul valorii actualizate a seriei de chirii anuale se poate face prin actualizarea chiriilor estimate în prețurile perioadelor în care se va face încasarea acestora cu rata rentabilității nominale (ce reprezintă rata de actualizare)

$$V_0 = \frac{CF_1}{(1+k_n)^1} + \frac{CF_2}{(1+k_n)^2} + \frac{CF_3}{(1+k_n)^3} = \frac{31.200}{(1+10\%)^1} + \frac{32.448}{(1+10\%)^2} + \frac{33.746}{(1+10\%)^3} = 80.534 \; lei$$

EȘANTIONUL DE DATE. INDICATORII TENDINȚEI CENTRALE

Analiza eșantionului de date

Pentru realizarea previziunii indicatorilor economici folosiți în evaluare (chirie/mp, cifra de afaceri, flux de numerar etc.) evaluatorul va trebui să colecteze date istorice privind valoarea acestora și a altor factori ce i-ar putea influența evoluția. Se formează astfel un eșantion de date (serii de timp) ce reflectă evoluția în timp a indicatorilor studiați (de ex: evoluția nivelului chiriei/mp în Capitală în perioada 2017-2022 pentru spații de birouri de clasa A). Un alt tip de eșantion de date este cel care prezintă nivelul unor indicatori economici calculat la același moment în timp pentru proprietăți imobiliare similare, întreprinderi similare etc. (de ex: nivelul chiriei/mp pentru spații de birouri de clasa A în capitalele mai multor țări europene).

Eșantionul de date trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- este format din date ce reprezintă valori cunoscute sau calculate, ca rezultat al unor tranzacții efectiv realizate sau procese economice derulate. Nu vor fi incluse în eșantionul de date istorice valorile estimate ale indicatorilor pentru acel moment ci, nivelul lor efectiv realizat. Nu vor fi luate ca reper nivelul indicatorilor economici (preț/mp, chirii/mp) din propunerile de ofertă, atât timp cât nu are loc o tranzacție de vânzare-cumpărare sau nu se încheie un contract de închiriere pentru acea referință de preț sau chirie;
- este reprezentativ pentru indicatorul economic ce urmează a fi previzionat. De exemplu, datele istorice privind mărimea livrărilor de materii prime pentru o firmă nu ajută evaluatorul să previzioneze cererea pentru produsele acesteia;
- este omogen de-a lungul timpului. De exemplu, cifra de afaceri până în 2005 este exprimată în cadrul contului de profit și pierdere în lei vechi, iar începând cu acest an în lei noi. Seria de date culese trebuie exprimată în aceeași unitate de măsură, iar în cazul indicatorilor economici trebuie să se respecte aceeași metodologie de calcul;
- cuprinde un număr minimal de observații (date). Cu cât seria de date este mai lungă, cu atât calitatea analizei statistice a datelor va crește și, ca rezultat, previziunea va fi mai bună. Numărul minim de date ce ar trebui incluse în eșantionul de tip serie de timp, ce face obiectul studiului, depinde de obiectivul analizei, respectiv al previziunii. Dacă obiectivul este acela

de a furniza previziuni cu o periodicitate lunară pentru un interval de 6-12 luni, sunt necesare date lunare disponibile pentru o perioadă de cel puțin 3 ani privind indicatorii economici studiați. În condițiile în care previziunile se fac pe baza unor date anuale, este recomandat ca eșantionul să fie format din cel puțin 10 astfel de date (eșantionul va fi cu atât mai reprezentativ, cu cât lungimea perioadei analizate va fi mai mare). În ceea ce privește eșantionul de date de tip panel, pentru ca rezultatele analizei statistice a acestuia să fie reprezentative pentru întreaga populație din care a fost extras, acesta ar trebui să cuprindă un minim de 30 de observații.

Indicatorii statistici ai tendinței centrale

Vom exemplifica în cele ce urmează calculul unor indicatori, bazat pe un eșantion de 36 de prețuri ale unor apartamente similare dintr-o anumită zonă:

72.000 €	74.600 €	76.000 €
77.200 €	78.000 €	79.000 €
79.800 €	79.800 €	82.000 €
82.000 €	84.000 €	85.600 €
85.800 €	86.000 €	87.000 €
87.200 €	87.400 €	87.800 €
87.800 €	87.800 €	88.000 €
89.000 €	90.000 €	90.000 €
90.000 €	90.000 €	90.600 €
91.000 €	91.000 €	93.000 €
93.800 €	96.600 €	97.000 €
97.200 €	97.200 €	98.800 €

Pentru ca indicatorii care urmează să poată fi calculați ușor, copiați datele acestui exemplu într-o foaie de lucru Excel, într-o singură coloană (de la celula A1 la A36.

Pentru **identificarea tendinței centrale** a valorilor observațiilor ce formează eșantionul de date studiat se poate estima **media** acestuia. **Media**, numită și medie aritmetică simplă, se obține prin împărțirea sumei valorilor tuturor observațiilor din eșantion la numărul de date ce formează eșantionul.

Calculul mediei eșantionului de date în Excel se realizează utilizând funcția =AVERAGE(A1:A36), unde zona desemnată conține datele analizate. Pentru exemplul menționat, media calculată este de 86.944 €.

Această valoare poate să nu fie relevantă dacă dispersia datelor este semnificativă. Gradul de dispersie al datelor din eșantion poate fi determinat prin calculul coeficientului de variație; în acest scop, calculăm mai întâi abaterea medie pătratică folosind funcția =STDEV.P(A1:A36); rezultatul obținut

pentru acest caz este 6703,168589; raportând abaterea medie pătratică la media eșantionului se determină coeficientul de variație al seriei de date, indicator ce poate sugera dificultatea previziunilor bazate pe acest eșantion. Astfel:

- ✓ Un coeficient de variație mai mic de 0,5 indică o variabilitate redusă a indicatorului analizat și o previzionare facilă;
- ✓ Valori între 0,5 și 1 sugerează un grad mediu de dificultate în realizarea previziunii;
- ✓ Un coeficient mai mare de 1 reflectă o variabilitate ridicată, ceea ce implică dificultăți sporite în previzionare.

Pentru exemplul nostru, coeficientul de variație este 6.703,17/86.944 = 0,08 și indică o variabilitate foarte redusă. Un coeficient de variație ridicat poate semnala prezența unor valori extreme în eșantion. În aceste situații, este recomandată identificarea acestor observații și analiza cauzelor posibile ale apariției lor. Dacă respectivele observații diferă semnificativ prin factorii determinanți față de restul eșantionului, se recomandă excluderea lor din analiza ulterioară.

Un al indicator al tendinței centrale este **mediana**; ea împarte valorile observațiilor ce formează un eșantion de date în intervale egale.

Pentru a identifica mediana, valorile observațiilor sunt aranjate în ordine crescătoare, ca în exemplul prezentat mai sus. Dacă numărul total al observațiilor este impar, mediana este reprezentată de valoarea observației care ocupă poziția centrală (din mijlocul seriei de date). Dacă numărul total al observațiilor este par, ca în exemplul prezentat, mediana este media aritmetică a valorii celor două observații din mijlocul seriei de date (mediane); valoarea medianei este așadar 87.800 €.

Moda (sau modul), al treilea indicator al tendinței centrale de care ne ocupăm, este valoarea observațiilor care apare cel mai frecvent în eșantionul de date analizat. Patru dintre cele 36 de apartamente au fost vândute la un preț de 90.000 €. Niciun alt preț de vânzare nu are aceeași frecvență, deci moda în acest eșantion este 90.000 €. Dacă două variabile apar cu o frecvență egală, amândouă sunt mode, iar eșantionul este bimodal.

NOȚIUNI ESENȚIALE DE CONTABILITATE

Conceptele de bază ale contabilității 126

Instrumentele de lucru ale contabilității 128

Situațiile financiar-contabile 131

Pasivele bilanțiere 133

Contul de profit și pierdere.....134

CONCEPTELE DE BAZĂ ALE CONTABILITĂȚII

Contabilitatea financiară reprezintă ansamblul operațiunilor de înregistrare a existenței și mișcării (modificării în sensul creșterii sau descreșterii) elementelor patrimoniale ale unei unități economice, pe baza unor norme și reguli speciale. Prin intermediul contabilității financiare sunt furnizate informații sintetice privind poziția financiară a întreprinderii, respectiv performanța activității desfășurate de către aceasta. Informațiile oferite de contabilitatea financiară sunt prezentate utilizatorilor externi (investitori de capital, clienți, furnizori, creditori, instituțiile statului etc.) și interni (manageri, angajați etc.) prin intermediul unor situații financiare reprezentate de: bilanț, contul de profit și pierdere, situația fluxurilor de trezorerie, situația modificării capitalurilor proprii, politici financiare și note explicative.

Contabilitatea de gestiune (**managerială**) furnizează informații analitice privind eficiența utilizării factorilor de producție. Astfel, prin intermediul acestor date poate fi determinat costul de producție pe produs, lucrare sau serviciu, costul pe centre de responsabilitate, costul diverselor funcțiuni, rezultatele analitice pe produs, lucrare sau serviciu. Aceste informații sunt adresate exclusiv managerilor întreprinderii și completează datele furnizate de către contabilitatea financiară.

Capitalul social este format din aporturile acționarilor/asociaților, constituind patrimoniul inițial al entității. Capitalului social i se atribuie o dublă semnificație: contabilă și juridică. Din punct de vedere juridic, prin capitalul social se înțelege expresia valorică a totalității aporturilor în numerar și în natură ale proprietarilor. Din punct de vedere contabil, capitalul social nu are o existență reală, concretă, ci reprezintă o cifră convenită de proprietari. Din această cauză, în bilanțul entității, capitalul social este evidențiat la pasiv, înfățișându-se ca o obligație a entității față de proprietari.

Patrimoniul unei entități economice îl constituie totalitatea drepturilor și obligațiilor cu valoare economică. Unitatea de referință în cadrul patrimoniului o constituie **elementul patrimonial**.

Mijloacele și resursele entității constituie o delimitare a elementelor patrimoniale, în funcție de două criterii și anume: pentru mijloace cel al existenței concret materiale a bunurilor cu valoare de schimb, iar pentru resurse cel al proveniență bunului. Cu alte cuvinte, același bun economic este privit din două puncte de vedere, și anume:

- din punct de vedere concret material, ca **mijloc**;

- din punct de vedere al proveniență, ca **resursă**.

Contul este conceput pentru a evidenția informațiile despre situația inițială și modificările (creșteri sau descreșteri) unui element patrimonial, fie de natura mijloacelor, fie de natura resurselor.

Activul reprezintă o resursă controlată de către entitate ca rezultat al unor evenimente trecute, de la care se așteaptă să genereze beneficii economice viitoare pentru entitate.

Datoria reprezintă o obligație actuală a entității ce decurge din evenimente trecute și prin decontarea căreia se așteaptă să rezulte o ieșire de resurse care încorporează beneficii economice.

Capitalurile proprii reprezintă interesul rezidual al acționarilor sau asociaților în activele unei entități după deducerea tuturor datoriilor sale.

Pasivul unei unități economice se referă la sursa de proveniență (se poate spune și de finanțare) a activului său. Cu alte cuvinte, acesta cuprinde datoriile și capitalul propriu ale unității economice.

Veniturile reprezintă contravaloarea bunurilor, lucrărilor și serviciilor facturate terților. O definiție mai amplă a veniturilor include atât sumele sau valorile de încasat în nume propriu din activități curente, cât și câștigurile din orice alte surse.

Cheltuielile reprezintă valorile plătite sau de plătit pentru:

- consumuri de stocuri, lucrări executate și servicii prestate de care beneficiază unitatea;
- cheltuieli cu personalul;
- executarea unor obligații legale sau contractuale etc.

Rezultatul constituie diferența dintre venituri și cheltuieli pentru aceeași perioadă de timp și pentru aceeași entitate economică.

Principiile de bază ale contabilității sunt cele care concură la obținerea unei imagini fidele a situațiilor financiare finale. În cele ce urmează, prezentăm pe scurt aceste principii de bază ale contabilității:

Principiul continuității activității

Presupune că întreprinderea își continuă în mod normal funcționarea într-un viitor previzibil, fără a întra în imposibilitatea continuării activității sau fără reducerea semnificativă a acesteia;

Principiul permanenței metodelor

presupune continuitatea aplicării acelorași reguli și norme privind evaluarea, înregistrarea în contabilitate și prezentarea elementelor patrimoniale

și a rezultatelor, asigurând continuitatea în timp a informațiilor contabile;

Principiul prudenței

Este principiul care solicită aplicarea prudenței în obținerea situațiilor financiare finale și care se referă la aprecierea rezonabilă a faptelor, în vederea evitării riscului de a transfera în viitor incertitudinile perioadei curente, susceptibile să afecteze patrimoniul și rezultatele întreprinderii;

Principiul independenței exercițiului

Are în vedere faptul că se vor lua în considerare toate veniturile și cheltuielile corespunzătoare exercițiului financiar, pentru care se face raportarea, fără a se ține seama de data încasării sumelor sau a efectuării plăților;

Principiul evaluării separate a elementelor de activ și de pasiv

Are în vedere stabilirea valorii totale corespunzătoare a unei poziții din bilanț, prin determinarea separată a valorii fiecărui element individual, de activ sau de pasiv;

Principiul intangibilității

Cere ca bilanțul de deschidere al unui exercițiu să corespundă bilanțului de închidere al exercițiului precedent;

Principiul necompensării

Impune ca valorile elementelor ce reprezintă active să nu se compenseze cu valorile elementelor ce reprezintă pasive, respectiv veniturile cu cheltuielile.

INSTRUMENTELE DE LUCRU ALE CONTABILITĂȚII

Documentele justificative constituie piesa informativă pe baza căreia se înregistrează în contabilitate un fapt sau fenomen economic. Orice operațiune patrimonială se consemnează în momentul efectuării ei într-un înscris care va sta la baza înregistrării ei în contabilitate, dobândind astfel calitatea de document justificativ.

Un document justificativ trebuie să cuprindă următoarele elemente:

- denumirea documentului;
- denumirea și sediul întreprinderii emitente;
- numărul și data întocmirii acestuia;
- menționarea părților care participă la efectuarea operațiunii patrimoniale;
- conținutul operațiunii patrimoniale (inclusiv temeiul legal);
- datele cantitative și valorice aferente operațiunii efectuate;
- numele și prenumele, precum și semnăturile persoanelor care

le-au întocmit, vizat și aprobat, după caz;

- alte elemente.

Contul este instrumentul folosit în realizarea evidenței elementelor patrimoniale ale unei unități economice. Corespunzător celor două categorii de elemente patrimoniale, există conturi pentru mijloace și conturi pentru resurse. În sens larg, putem spune că acele conturi pentru mijloace formează seria conturilor de activ, iar cele pentru resurse seria conturilor de pasiv.

Planul de conturi reunește toate conturile de activ și toate conturile de pasiv. În cadrul planului de conturi delimităm clasele de conturi. Structura actuală a planului de conturi este:

- Clasa 1 – Conturi de capitaluri, provizioane, împrumuturi și datorii asimilate
- Clasa 2 – Conturi de imobilizări
- Clasa 3 – Conturi de stocuri și producție în curs de execuție
- Clasa 4 – Conturi de terți
- Clasa 5 – Conturi de trezorerie
- Clasa 6 – Conturi de cheltuieli
- Clasa 7 – Conturi de venituri
- Clasa 8 – Conturi speciale
- Clasa 9 – Conturi de gestiune

Fișele de cont reprezintă forma tipizată a unui cont.

Nota de contabilitate este documentul contabil care se folosește pentru realizarea de înregistrări contabile care nu sunt însoțite de documente justificative. Ea se întocmește de către compartimentul contabilitate prin respectarea principiului dublei partide și constituie suportul informațional pentru înregistrarea operațiunilor economice în conturi.

Balanța de verificare este documentul contabil ce se întocmește la sfârșitul unei perioade de gestiune (de regulă, luna calendaristică) și servește pentru verificarea egalităților contabile.

Aceasta cuprinde toate conturile unității economice (unității patrimoniale) cu următoarele informații despre acestea: simbolul conturilor, denumirea conturilor, solduri inițiale debitoare și creditoare, rulaje debitoare și creditoare, totalul sumelor debitoare și creditoare, soldurile finale debitoare și creditoare. Balanța de verificare este un document contabil care servește pentru întocmirea bilanțului contabil.

Registrele contabile obligatorii prevăzute de Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, cu modificările ulterioare, sunt: Registrul-jurnal, Registrul-inventar și Cartea mare.

Registrul-jurnal este documentul contabil obligatoriu în care se înregistrează operațiile patrimoniale, prin articole contabile, în mod cronologic,

prin respectarea succesiunii documentelor după data întocmirii sau după intrarea acestora în unitate.

Registrul-inventar este documentul contabil obligatoriu în care se înregistrează toate elementele patrimoniale de activ și pasiv, grupate în funcție de natura lor, conform posturilor din bilanțul contabil, inventariate potrivit normelor legale. În acest registru se pot centraliza Listele de inventar pe categorii de operații. Evaluarea patrimoniului pentru înregistrarea in contabilitate presupune **inventarierea** elementelor patrimoniale și stabilirea diferențelor de înregistrat în contabilitate. În funcție de natura elementului patrimonial inventariat există **liste de inventariere** specifice.

Registrul-Cartea mare este cel de-al treilea document contabil obligatoriu în care se înscriu lunar, direct prin regrupare pe conturi corespondente, înregistrările efectuate în registrul-jurnal, stabilindu-se situația fiecărui cont, respectiv soldul inițial, rulaje debitoare, rulaje creditoare și soldurile finale. Cartea mare stă la baza întocmirii balanței de verificare.

Documentele contabile specifice mijloacelor fixe sunt:

- **registrul numerelor de inventar**, care:

- servește la atribuirea numerelor de inventar mijloacelor fixe existente în întreprindere, în vederea identificării lor;
- se ține pe grupe de mijloace fixe (cele 3 grupe principale conform catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe aprobat prin HG 2139/2004), astfel încât prima cifră a numărului de inventar să conducă la identificarea grupei. Numărul de inventar atribuit mijlocului fix va fi trecut în toate documentele care îl privesc și va fi inscripționat pe mijlocul fix pentru identificare;
- se întocmește la compartimentul financiar-contabil și nu circulă în întreprindere.

- **fișa mijlocului fix,** care:

- se folosește pentru evidența analitică a mijloacelor fixe;
- nu circulă în întreprindere;
- se întocmește la compartimentul financiar-contabil, pentru fiecare mijloc fix sau pentru mai multe mijloace fixe de același fel și de aceeași valoare, care au aceleași cote de amortizare și sunt puse în funcțiune în aceeași lună;
- se completează pe baza documentelor justificative privind mișcarea mijloacelor fixe (Bon de mișcare a mijloacelor fixe) sau modificarea

valorii de inventar prin modernizări, completări sau reevaluări (procese verbale specifice).

- **bonul de mișcare** a mijloacelor fixe – care servește ca document justificativ de predare-primire între două locuri de folosință distincte și ca document de însoțire pe timpul transportului, de la un loc de folosință la altul;
- **procesul verbal de recepție** – care se întocmește pentru mijloacele fixe ce nu necesită montaj și nici probe tehnologice (mijloace de transport, utilaje);
- **proces verbal de recepție provizoriu** – care se întocmește pentru mijloace fixe ce necesită montaj, dar nu necesită probe tehnologice (clădiri, construcții speciale);
- **proces verbal de punere în funcțiune** – care se întocmește pentru mijloacele fixe ce necesită montaj și probe tehnologice;
- **proces verbal de scoatere din funcțiune** – care se întocmește în vederea consemnării scoaterii din funcțiune a mijloacelor fixe, a scoaterii din uz a materialelor de natura obiectelor de inventar în folosință sau a declasării bunurilor materiale.

SITUAȚIILE FINANCIAR-CONTABILE

Situațiile financiare anuale constituie ansamblul raportărilor contabile care trebuie să ofere o imagine fidelă a poziției financiare, a performanțelor, a modificărilor capitalurilor proprii și a fluxurilor de trezorerie. Aceste situații financiare anuale cuprind:

- bilanțul
- contul de profit și pierdere
- situația modificărilor capitalului propriu
- situația fluxurilor de trezorerie
- politici contabile și note explicative

Bilanțul

În cadrul **bilanțului contabil** sunt înregistrate activele și pasivele societății comerciale, ultimele reprezentând sursele atrase de către întreprindere pentru finanțarea elementelor de activ, necesare în cadrul procesului de producție.

Astfel, **bilanțul este documentul contabil de sinteză** prin care se prezintă elementele de activ și de pasiv ale întreprinderii la încheierea exercițiului financiar, precum și în celelalte situații prevăzute de lege. Bilanțul cuprinde toate elementele de activ grupate după natură, destinație, lichiditate și toate elementele de pasiv grupate după natură, proveniență și exigibilitate (a se vedea Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1802/2014, pentru aprobarea *Reglementărilor contabile*

privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, publicat în M.Of. nr. 963/30.12.2014).

Activele imobilizate sunt activele care sunt destinate să servească o perioadă îndelungată activităților entității, respectiv mai mare de un an.

Acestea sunt reprezentate de **imobilizările necorporale**, **corporale** și **financiare** ale întreprinderii, împreună formând substanța afacerii desfășurată de către firmă.

În cadrul **imobilizărilor necorporale** sunt cuprinse: cheltuielile de constituire, cheltuielile de dezvoltare, concesiuni, brevete, licențe, mărci comerciale și alte drepturi și valori similare, precum și fondul comercial.

În cadrul **imobilizărilor corporale** sunt cuprinse: terenuri și construcții, mașini, echipamente și instalații, mobilier, avansuri și imobilizări corporale în curs de execuție.

Din cadrul **imobilizărilor financiare** fac parte: titluri de participație deținute la societățile din cadrul grupului, creanțe asupra societăților din cadrul grupului, altele decât cele comerciale, titluri sub formă de interese de participație, creanțe din interese de participație etc.

Conform Legii nr. 15/1994, privind amortizarea capitalului imobilizat în active corporale și necorporale, republicată, agenții economici care imobilizează capital în active corporale și necorporale supuse deprecierii, prin utilizare sau prin trecerea timpului, vor calcula, vor înregistra în contabilitate și vor recupera **uzura fizică** și **morală** a acestora, pentru refacerea capitalului angajat. Aceste operațiuni sunt denumite generic **amortizarea capitalului imobilizat**. **Amortizarea** se stabilește prin aplicarea cotelor de **amortizare asupra valorii de intrare** a mijloacelor fixe și se include în **cheltuielile de exploatare**. Mărimea acestor cote de amortizare depinde de durata normală de funcționare a activelor imobilizate, aceasta, precum și clasificarea mijloacelor fixe fiind aprobată prin hotărâre a Guvernului (HG nr. 2139/2004 pentru aprobarea *Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe*).

După identificarea duratei normale de funcționare (utilizare) și a valorii amortizabile, se pune problema alegerii metodei de amortizare. Codul fiscal actual recunoaște trei metode de amortizare ce pot fi utilizate, și anume: **amortizarea liniară**, **amortizarea degresivă** și **amortizarea accelerată**. Optarea pentru unul dintre

aceste regimuri de amortizare ar trebui să se facă în scopul aproximării cât mai bune a uzurii reale a mijlocului fix din proprietatea întreprinderii. Din păcate, paleta restrânsă de opțiuni împiedică reflectarea corectă la nivelul contabilității firmei a uzurii reale a mijloacelor fixe prin intermediul cheltuielilor de amortizare.

Imobilizările sunt înregistrate în bilanț la valoarea contabilă, adică valoarea de intrare diminuată cu suma cumulată a amortizărilor, calculată până în acel moment.

Activele curente (circulante) sunt activele care:

a) se așteaptă să fie realizate sau sunt deținute pentru vânzare sau consum, în cursul normal al ciclului de exploatare al întreprinderii;

b) sunt deținute, în principal, în scopul comercializării sau pe termen scurt și se așteaptă a fi realizate în termen de 12 luni de la data bilanțului;

c) reprezintă numerar sau echivalente de numerar a căror utilizare nu este restricționată.

Stocurile și producția în curs de execuție, deținute de întreprindere, se înregistrează în contabilitate la costul de achiziție sau la costul de producție.

Creanțele reprezintă o categorie distinctă a activelor curente (circulante) și reprezintă sumele de bani de încasat în contul unor livrări de bunuri sau prestări de lucrări și servicii.

Activele de trezorerie ale întreprinderii sunt reprezentate de investițiile financiare pe termen scurt, conturile la bănci, casa, acreditive, viramente interne.

Pasivele bilanțiere

Resursele la care întreprinderea apelează pentru finanțarea activității sale sunt regrupate în pasivul bilanțului contabil. În pasivele bilanțiere delimităm: capitalul propriu, datoriile și provizioanele pentru riscuri și cheltuieli.

Capitalurile proprii cuprind capitalul individual sau social, primele legate de capital, diferențele sau plus-valorile din reevaluare, rezervele, rezultatul reportat, rezultatul exercițiului, subvențiile pentru investiții și fondurile proprii cu scop determinat. Valoarea lor bilanțieră este rezultatul operațiunilor realizate de către întreprindere privind majorarea capitalului, răscumpărarea de acțiuni, reevaluarea activelor, precum și a acumulărilor de profituri sau pierderi rezultate din activitatea desfășurată de către întreprindere.

O **datorie** este recunoscută în bilanț în momentul în care este probabil ca o ieșire de resurse, purtătoare de beneficii economice, va rezulta din lichidarea

unei obligații prezente, iar valoarea la care se va realiza aceasta lichidare poate fi evaluată în mod credibil.

În cadrul datoriilor delimităm datorii pe termen scurt (cu termen de scadență sub un an) și datorii pe termen mediu și lung (cu termen de scadență de peste un an). Din punct de vedere financiar datoriile se împart în:

- **datorii financiare** care reprezintă creditele primite de la bancă și alte instituții de credit, precum și împrumuturile din emisiunea de obligațiuni;
- **datorii comerciale** ce se creează în cadrul relațiilor de decontare cu furnizorii pentru aprovizionări de bunuri materiale, lucrări și servicii primite. Acestea sunt decalaje de plată acordate de furnizori în favoarea întreprinderii și, ca urmare, nu au un caracter oneros;
- **datoriile fiscale, salariale și sociale** care cuprind obligațiile din impozite și taxe față de bugetul statului și alte instituții sociale, salariile și alte drepturi asimilate datorate angajaților etc.;
- **datoriile față de asociați** care reprezintă obligațiile față de acționari sau asociați pentru capitalul de rambursat, precum și datoriile pe termen scurt în cadrul grupului.

Provizioanele pentru riscuri și cheltuieli sunt fonduri constituite prin prelevări din rezultate, fiind destinate acoperirii unor cheltuieli sau pierderi probabile în perioadele următoare sau certe in perioadele următoare, dar nedeterminate ca mărime.

Contul de profit și pierdere

Instrumentul contabil care furnizează informații referitoare la modul de formare a rezultatului net al întreprinderii este **contul de profit și pierdere**, în structura căruia delimităm două tipuri de activități: de exploatare și financiare.

Contul de profit și pierdere cuprinde: cifra de afaceri netă, veniturile și cheltuielile exercițiului, grupate după natura lor (de exploatare și financiare), precum și rezultatul exercițiului (profit sau pierdere). Pentru fiecare tip de activitate se calculează câte un rezultat, care cumulate în final dau rezultatul brut al perioadei.

În funcție de natura lor, cheltuielile și veniturile se grupează în:

- cheltuieli și venituri din exploatare,

- cheltuieli și venituri financiare.

Mărimea acestor elemente de venituri și cheltuieli este apropiată de valoarea lor curentă, de piață, excepție făcând cheltuielile și veniturile calculate, reprezentate de ajustările de valoare a activelor (cheltuielile cu amortizarea etc.) și de provizioanele constituite de întreprindere. Mărimea lor este dependentă de regimul de amortizare, respectiv de politica de constituire a provizioanelor adoptată de întreprindere, precum și de valoarea de intrare a activelor pentru care se calculează.

Compararea, la sfârșitul perioadelor de gestiune, a veniturilor și cheltuielilor pe cele două categorii și pe global conduce la stabilirea **rezultatului**, care poate fi sub formă de **profit** (excedentul de venit față de cheltuieli) sau de **pierdere** (partea de cheltuieli neacoperite din venituri).

NOȚIUNI INTRODUCTIVE PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL DREPTULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate. Atributele dreptului de proprietate .137
Dreptul de proprietate 137
Atributele dreptului de proprietate 137
Forme de proprietate în dreptul românesc.....139
Dreptul de proprietate publică.....139
Dreptul de proprietate privată 141
Modalitățile dreptului de proprietate 142
Dezmembrămintele dreptului de proprietate.....144
Dreptul de uzufruct 144
Dreptul de abitație.....145
Dreptul de superficie 146
Dreptul de servitute 147

DREPTUL DE PROPRIETATE. ATRIBUTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Dreptul de proprietate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său să stăpânească bunul, să-l folosească, să-i culeagă foloasele materiale și să dispună de el în mod exclusiv și perpetuu, cu respectarea dispozițiilor legale.

Din definiție, observăm că **dreptul de proprietate este cel mai cuprinzător drept** ce se poate exercita asupra unui lucru. Din acest motiv, deseori se face confuzia între dreptul de proprietate și bunul asupra căruia se exercită aceasta; de cele mai multe ori se spune: „mașina mea, casa mea, în loc de dreptul meu de proprietate asupra mașinii sau asupra casei".

Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție, la art. 44 și 136, cât și în Noul Cod civil, în Cartea a III-a – *Despre bunuri*, Titlul II – *Proprietatea privată* și Titlul VI – *Proprietatea publică*.

Dreptul real

Este acel drept care se exercită asupra unui bun (mobil sau imobil). Exemple de drepturi reale: dreptul de uzufruct, dreptul de superficie, dreptul de ipotecă, dreptul de gaj etc.

Atributele dreptului de proprietate

Dreptul de proprietate conferă titularului său **trei atribute**:

- **posesia** – de a stăpâni bunul;
- **folosința** – de a-l folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale);
- **dispoziția** – de a dispune de bun.

a) Prerogativa de a stăpâni (poseda)

Implică exercitarea de către titularul dreptului a unei stăpâniri efective asupra lucrului din punct de vedere material.

De exemplu, faptul de a merge zilnic la serviciu cu automobilul propriu este o manifestare a acestei prerogative.

b) Folosința

Este facultatea conferită proprietarului de a-și pune în valoare bunul prin exploatare, obținând astfel foloase materiale.

Principalele foloase materiale sunt: recoltele, chiriile, arendele, dobânzile. De exemplu, proprietarul unui imobil poate încheia un contract de închiriere cu altă persoană primind în schimb o sumă cu titlul de chirie.

Contractul de locațiune

Este un contract prin care o persoană numită locator se obligă să asigure unei alte persoane numită locatar (chiriaș)

folosința temporară a unui bun, totală sau parțială, în schimbul unei sume de bani sau al unei alte prestații numite chirie.

Contractul de locațiune nu presupune în mod obligatoriu calitatea de proprietar a celui care închiriază (locatorului). Poate avea această calitate uzufructuarul, chiriașul – aceasta doar în cazul în care există o clauză în acest sens în contractul inițial de locațiune.

Contractul de locațiune se încheie prin acordul părților.

Forma scrisă este necesară pentru a proba existența contractului; pentru valabilitatea contractului nu este necesar un înscris sub formă autentică.

Pot forma *obiectul* unui contract de locațiune un bun mobil sau imobil, corporal sau necorporal (un teren, o clădire, dreptul de proprietate intelectual etc.).

În cazul imobilelor, dacă contractul este încheiat pe mai mult de trei ani, trebuie efectuate formele de publicitate imobiliară, astfel încât dobânditorul ulterior al bunului să fie obligat să respecte contractul încheiat pe această perioadă.

Dobânditorul unui imobil trebuie să verifice la cartea funciară dacă există un contract de locațiune pe o perioadă mai mare de trei ani. În situația în care, contractul este încheiat pe o perioadă mai mare de trei ani, și nu este înscris, el va trebui respectat doar pe perioada de 3 ani.

Încetarea contractului de locațiune

Vânzarea este cauză de încetare a contractului de locațiune în următoarele ipoteze:

- contractul s-a încheiat verbal;
- contractul este încheiat printr-un înscris sub semnătură privată, fără **dată certă**.

Data certă este data calendaristică care marchează momentul de la care existența unui înscris nu mai poate fi contestată de terți. Data certă se poate dobândi în mai multe moduri:

- prezentarea actului la o instituție publică;
- înregistrarea într-un registru special;
- certificarea de către avocat sau notar;
- menționarea respectivului înscris în cuprinsul unui act sau document oficial.

Transmiterea contractului de locațiune

În cazul cesiunii contractului de locațiune este necesar să se respecte regulile de la vânzarea creanțelor – acceptarea de către locatar sau notificarea

sa. În situația în care cesiunea sau sublocațiunea au fost interzise, locatarul nu poate aduce ca aport social dreptul de folosință într-o societate civilă sau comercială.

În cazul în care cesiunea (sublocațiunea) este permisă, aducerea ca aport social a folosinței presupune acordul locatorului. Ca principiu se cesionează drepturile locatorului și nu obligațiile sale.

Opozabilitatea contractului de locațiune

În conformitate cu prevederile art. 1811 din Noul Cod civil, în ipoteza în care bunul dat în locațiune este înstrăinat, dreptul locatarului este opozabil celui care dobândește bunul în următoarele condiții:

- în cazul imobilelor înscrise în cartea funciară, dacă contractul de locațiune s-a înscris în cartea funciară;
- în ipoteza imobilelor neînscrise în cartea funciară, dacă data certă a locațiunii este anterioară datei certe a înstrăinării bunului;
- în cazul bunurilor mobile supuse publicității, dacă locatorul a realizat aceste formalități;
- în cazul celorlalte bunuri mobile, cu condiția ca la data înstrăinării bunul să se fi aflat în posesia locatorului.

c) Dispoziția

Este prerogativa proprietarului de **a hotărî cu privire la soarta bunului**, atât din punct de vedere juridic, cât și din punct de vedere material. A dispune din punct de vedere juridic înseamnă **a transmite bunul** din patrimoniul titularului dreptului de proprietate în alt patrimoniu. Modalitățile de realizare a acestei transmisiuni sunt: vânzarea, donația, schimbul, testamentul etc.

Un alt aspect al dispoziției este acela de a **dezmembra** dreptul de proprietate astfel încât anumite prerogative să fie exercitate de alte persoane, în schimbul unui preț, a unor bunuri sau chiar gratuit. În acest mod se pot constitui **uzufructul**, **servitutea**, **superficia și abitația**.

FORME DE PROPRIETATE ÎN DREPTUL ROMÂNESC

După regimul juridic aplicabil, proprietatea este publică sau privată.

Dreptul de proprietate publică

Este acela care aparține statului și unităților administrativ teritoriale și se exercită asupra unor bunuri care, conform legii sau prin natură sau destinație, sunt de uz sau de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul din modurile prevăzute de lege (art. 858 N.C.C).

a) Bunurile din domeniul public. Concesionarea

Noul Cod civil prevede în mod expres la art. 861 alin (1) că: ,,bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile".

Noul Cod civil în art. 859 alin. (1) precizează că fac obiectul exclusiv al proprietății publice:

- bogățiile de interes public ale subsolului;
- spațiul aerian;
- apele cu potențial energetic valorificabil, de interes național;
- plajele;
- marea teritorială;
- resursele naturale ale zonei economice și ale platoului continental;
- alte bunuri stabilite prin lege organică.

Potrivit alin. (2) al art. 859 din Noul Cod civil, celelalte bunuri ce aparțin statului sau unităților administrativ - teritoriale fac parte, după caz, din domeniul public sau privat al acestora cu condiția ca la rândul lor să fi fost dobândite prin una din modalitățile prevăzute de lege. În conformitate cu dispozițiile art. 860 din Noul Cod civil, bunurile proprietate publică fac parte din domeniul public național, județean sau local. Delimitarea dintre domeniul public național, județean sau local se realizează în condițiile legii.

Caractere juridice ale bunurilor din domeniul public

Bunurile din domeniul public sunt **inalienabile**, adică nu pot fi donate, vândute, schimbate, nu se pot constitui dezmembrăminte ale dreptului de proprietate asupra unor astfel de bunuri. Este posibilă constituirea unor servituți, de exemplu, o servitute de trecere. Inalienabilitatea operează atâta timp cât bunul aparține domeniului public. Bunurile din domeniul public pot fi **concesionate**.

Concesionarea

Este reglementată în Noul Cod civil la art. 871-872. Presupune un contract între **concedent** și **concesionar**. Concesionarul are dreptul, dar și obligația exploatării bunului în schimbul unei redevențe și pe o perioadă determinată cu respectarea condițiilor legale și a celor prevăzute în contractul de concesiune, așa cum dispune art. 871 alin. 1 din Noul Cod civil.

Dreptul de concesionare aparține persoanei fizice sau juridice, română sau străină, așa cum prevede alin. 1 al art. 871 din Noul Cod civil.

Dreptul concesionarului:

- dreptul de stăpâni bunul;
- dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract;
- dreptul de a beneficia de foloasele materiale.

Prin urmare, concesionarul nu poate

subînchiria bunul, nu-l poate vinde. În contractul de concesiune trebuie precizate bunurile ce vor fi utilizate de concesionar. Aceste bunuri sunt: bunuri de retur, bunuri de preluare, bunuri proprii.

Bunurile de retur revin, gratuit și libere de orice sarcini, concedentului (celui care concesionează) la sfârșitul contractului de concesionare.

Bunurile de preluare sunt bunurile care revin concedentului în schimbul plății unei compensații egale cu valoare contabilă actualizată.

Bunurile proprii sunt acelea care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

Concesionarul poate construi un imobil pe domeniul public doar după obținerea unei autorizații de construire eliberată în baza unui certificat de urbanism. În ipoteza în care avem de-a face cu o astfel de construcție, trebuie verificat dacă această autorizație este provizorie, iar o astfel de autorizație implică riscul demolării clădirii într-un interval de 24 de ore.

Concesionarul poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului.

- Bunurile din domeniul public sunt **insesizabile**, adică nu pot fi supuse executării silite, nu pot fi urmărite de creditorii titulari ai unor drepturi de creanță asupra unor astfel de bunuri.
- Bunurile din domeniul public sunt **imprescriptibile**, adică nu poate fi dobândită proprietatea asupra lor invocându-se posesia de bună credință (uzucapiunea).

b) Circulația bunurilor în patrimoniul public și privat al statului

Trecerea din domeniul public în domeniul privat al statului se face după caz: prin Hotărâre a Guvernului, a Consiliului Județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București sau a Consiliului Local dacă legea nu dispune altfel. Trecerea unor bunuri din patrimoniul unor societăți comerciale, la care statul sau o unitate administrativă teritorială este acționar, în domeniul public, se poate face numai cu plată și cu acordul Adunării Generale a Acționarilor societății respective. În lipsa acordului, bunurile societății pot fi trecute în domeniul public numai prin procedura exproprierii, reglementată de Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată.

Dreptul de proprietate privată

Este acel drept subiectiv care aparține

persoanelor fizice, statului sau unităților administrativ teritoriale și poate fi exercitat asupra oricărui bun, cu excepția celor din domeniul public. Ceea ce diferențiază bunurile din domeniul privat al statului de cele ale persoanelor fizice este modul de înstrăinare specific – licitația publică.

MODALITĂȚILE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Proprietate comună este acea formă a dreptului de proprietate ce se caracterizează prin faptul că se exercită concomitent asupra unui bun sau unei mase de bunuri de către mai mulți titulari. Potrivit art. 632 alin. (1) din Noul Cod civil, proprietatea comună prezintă două forme:

a) proprietatea comună pe cote părți;
b) proprietatea comună devălmașă.

a) Proprietatea comună pe cote părți

Este acea formă a proprietății comune caracterizată prin faptul că același bun nefracționat material aparține concomitent mai multor titulari, fiecare dintre aceștia având numai o cotă ideală și abstractă din dreptul de proprietate.

Trăsături juridice ale proprietății comune pe cote părți:

- niciunul dintre coproprietari nu este titularul exclusiv al unei fracțiuni materiale din bun;
- fiecare coproprietar este titularul unei cote ideale și abstracte din dreptul de proprietate.

Forme ale coproprietății (proprietăți comune pe cote părți)

Coproprietatea prezintă **două forme**:

- proprietate comună, pe cote părți *obișnuită* sau *temporară*;
- proprietate comună pe cote părți *stabilă* și *forțată* sau *perpetuă*.

Proprietate comună pe cote părți, obișnuită sau temporară

Este acea formă de coproprietate care poate să înceteze prin partaj. Această formă de proprietate poate lua naștere atunci când mai multe persoane cumpără împreună un bun, primesc prin donație un bun, dobândesc împreună proprietatea asupra unui bun prin posesie achizitivă (uzucapiune). Trebuie menționat faptul că aceste persoane nu sunt căsătorite, deoarece într-o astfel de situație bunurile au un alt regim juridic.

Niciunul dintre copărtași nu deține un drept exclusiv asupra unei fracțiuni determinate din bun. Astfel, niciunul dintre coproprietari nu poate face acte de înstrăinare a bunului fără acordul celorlalți. Acesta nu poate vinde nici partea sa din bun, deoarece fracțiunea materială corespunzătoare cotei sale, din dreptul de proprietate, se va stabili

odată cu soluționarea partajului judiciar.

Exemplu

O situație asemănătoare este cea a bunului dobândit prin moștenire, când acesta este stăpânit în indiviziune de către moștenitori. Unul dintre moștenitori poate încheia un act de înstrăinare a bunului fără acordul celorlalți moștenitori, existând riscul ca actul de înstrăinare al bunului să fie atacat în justiție.

Oricare dintre coproprietari poate face acte de conservare asupra bunului pe care îl stăpânește în coproprietate (înscrierea unei ipoteci sau a unui privilegiu în cartea funciară, întreruperea unei prescripții, etc.) sau acte de administrare (acte având ca scop gestiunea normală a unui patrimoniu).

Proprietate comună pe cote părți, stabilă și forțată sau perpetuă

Noul Cod civil reglementează această modalitate a dreptului de proprietate în articolele 646-652. Este o coproprietate *forțată* deoarece există și se menține indiferent de voința coproprietarilor și reprezintă o excepție de la principiul conform căruia proprietatea comună pe cote părți poate înceta oricând prin partaj. Această formă a proprietății comune pe cote-părți are ca obiect bunuri care datorită destinației și caracterului perpetuu al acestei destinații, nu pot fi supuse partajului. Bunurile care fac obiectul coproprietății forțate și perpetuă sunt considerate accesorii în raport de alte bunuri considerate principale și care aparțin exclusiv coproprietarului. Cazuri de proprietate comună forțată și perpetuă, conform art. 646 din Noul Cod civil, fac obiectul acestui tip de proprietate:

- părțile comune;
- bunurile necesare sau utile pentru folosirea a două imobile vecine situate pe linia de hotar între acestea, cum ar fi potecile, fântânile, drumurile sau izvoarele;
- bunurile comune afectate utilizării a două sau mai multe fonduri, cum ar fi: o centrală termică sau alte instalații care deservesc două sau mai multe clădiri, un drum comun într-un cartier de locuințe sau alte asemenea bunuri;
- alte bunuri prevăzute de lege.

b) Proprietatea comună devălmașă

Este o formă a proprietății comune caracterizată prin aceea că bunul aparține tuturor coproprietarilor, fără ca aceștia să aibă precizată cota din dreptul de proprietate asupra bunului.

În dreptul românesc, devălmășia este legată de relațiile de familie. Bunurile dobândite de soți în timpul căsătoriei sunt în principiu comune dacă soții nu

au adoptat regimul separației de patrimonii. Două persoane, fără a fi căsătorite, pot stabili ca anumite bunuri dobândite să fie supuse regimului juridic al devălmășiei.

Un bun cumpărat în timpul căsătoriei este comun chiar dacă în contract apare ca și cumpărător doar unul dintre soți, dacă soții se găsesc sub regimul comunității legale. Bunul cumpărat de unul din soți, în perioada în care soții erau despărțiți în fapt, este tot bun comun dacă nu există o convenție în sens contrar.

Există și anumite **excepții** de la principiul comunității bunurilor dobândite în timpul căsătoriei supuse regimului comunității legale. De exemplu:

- o donație făcută unuia din soți este bun propriu;
- bunul cumpărat cu o sumă rezultată din vânzarea unui bun propriu este un bun propriu;
- indemnizația de asigurare obținută ca despăgubire pentru un bun propriu este tot bun propriu.

Vânzarea unui bun comun este valabilă doar cu acordul ambilor soți în regimul comunității legale.

Notă: Apartamentul cumpărat anterior căsătoriei prin credit de la stat (anterior anului 1990) de către unul dintre soți este bun propriu. În ipoteza în care bunul a fost dobândit printr-un credit, iar o parte din rate au fost achitate înainte de căsătorie, bunul este al soțului care figurează în contract ca și cumpărător, celălalt soț are un drept de creanță pentru valoarea contribuției sale la plata ratelor de credit.

Soții pot încheia convenții prin care să stabilească un alt regim juridic asupra bunurilor dobândite în timpul căsătoriei.

DEZMEMBRĂMINTELE DREPTULUI DE PROPRIETATE

Se numesc dezmembrăminte ale dreptului de proprietate acele drepturi reale ce iau naștere prin separarea atributelor dreptului de proprietate. Prerogativa constituirii acestor dezmembrăminte aparține proprietarului.

Din această categorie fac parte:

- dreptul de uzufruct;
- dreptul de abitație;
- dreptul de superficie;
- dreptul de servitute;
- dreptul real de folosință;
- dreptul de uz.

Dreptul de uzufruct

Noul Cod civil prevede la art. 703: ,,Uzufructul este dreptul de a folosi bunul altei persoane și de a culege fructele acestuia întocmai ca și propri-

etarul, însă cu îndatorirea de a-i conserva substanța".

Caracterele juridice ale uzufructului sunt:

- drept real;
- drept esențialmente temporar;
- mobiliar sau imobiliar, corporal sau necorporal;
- drept transmisibil.

- Dacă beneficiarul este o persoană juridică, uzufructul nu poate depăși 30 ani.
- Bunurile din domeniul public nu pot face obiectul unui uzufruct.
- Uzufructul poate fi constituit prin contract sau prin testament.
- Uzufructul este opozabil dobânditorilor ulteriori ai bunului.

Notă: Existența unui uzufruct se poate verifica la cartea funciară care funcționează la judecătoria în a cărei rază teritorială se găsește imobilul respectiv. Uzufructul este înscris în partea a III-a a cărții funciare.

În ipoteza în care un bun este cumpărat la licitație, ca urmare a unui proces, iar ordonanța de adjudecare nu menționează existența unui uzufruct viager, dobânditorul va trebui să respecte uzufructul, dacă beneficiarul său l-a înscris în cartea funciară. Dobânditorul poate verifica existența unei sarcini la cartea funciară, chiar dacă bunul se dobândește pe calea unei licitații.

Dreptul de abitație

Dreptul de abitație este definit în art. 750 din Noul Cod civil ca reprezentând: ,,Dreptul titularului de a locui în locuința nudului proprietar împreună cu soțul și copii săi, chiar dacă nu a fost căsătorit sau nu avea copii la data la care s-a constituit abitația, precum și cu părinții ori alte persoane aflate în întreținere".

Dreptul de abitație, dezmembrământ al dreptului de proprietate se poate constitui în temeiul unui act juridic sau prin alte moduri prevăzute de lege.

Bunul care face obiectul abitației nu poate fi cedat și nu poate fi închiriat în conformitate cu prevederile art. 752 din Noul Cod civil.

Dreptul de abitație este înscris în partea a III-a a cărții funciare.

O formă specială de abitație este aceea instituită prin art. 973 din Noul Cod civil. Acest articol stabilește un drept special de abitație în favoarea soțului supraviețuitor în următoarele condiții:

- casa de locuit să facă parte din moștenire;
- soțul supraviețuitor nu este titularul unui drept real de a folosi o altă

locuință corespunzătoare;
- dreptul de abitație să fie menținut până la ieșirea din indiviziune, dar cel puțin un an de la decesul soțului;
- dreptul de abitație încetează dacă soțul supraviețuitor se recăsătorește înainte de ieșirea din indiviziune.

Soțul supraviețuitor nu va putea ceda sau închiria dreptul său. Ceilalți comoștenitori îi pot restrânge dreptul de abitație, dacă locuința nu-i este necesară în întregime. Soțul supraviețuitor poate fi evacuat dacă i se pune la dispoziție o locuință corespunzătoare.

Dreptul de superficie

Superficia este reglementată expres în Noul Cod civil, în art. 693-702. Superficia este, potrivit art. 693 din Noul Cod civil: „dreptul de a avea sau edifica o construcție pe terenul altuia, deasupra sau în subsolul acelui teren, asupra căruia superficiarul dobândește un drept de folosință". Este acel drept real, pe care îl are o persoană, numită superficiar, asupra construcțiilor, plantațiilor ridicate pe terenul unei alte persoane, teren asupra căruia superficiarul are un drept de folosință.

Acest drept presupune coexistența mai multor drepturi, având titulari diferiți:

- dreptul de proprietate al superficiarului asupra construcției ridicate pe terenul altuia cu acordul acestuia;
- dreptul de folosință asupra terenului;
- dreptul de proprietate asupra terenului ce aparține proprietarului.

Caracterele juridice ale dreptului de superficie sunt:

- drept real;
- drept temporar;
- drept imprescriptibil.

De obicei, dreptul de superficie se constituie prin acordul părților. Actul scris, care atestă constituirea unui drept de superficie, nu trebuie să aibă formă autentică. Noul Cod civil prevede că dreptul de superficie se dobândește prin act juridic, prin uzucapiune sau prin alt mod prevăzut de lege.

Exemple

Superficia se naște, de obicei, în contextul unor relații de familie: părinții permit copiilor să edifice anumite construcții pe terenul al căror proprietari sunt. O altă situație este aceea în care soții construiesc împreună pe terenul proprietate exclusivă a unuia dintre ei. Astfel, construcția va fi bun comun, iar soțul neproprietar al terenului va avea un drept de folosință perpetuu asupra acestuia dacă legea sau convenția părților nu prevede altfel.

O altă ipoteză este aceea în care proprietarul terenului și al construcției

lasă prin testament unei persoane dreptul de proprietate asupra construcției, iar unei alte persoane dreptul de proprietate asupra terenului. În acest caz, cel care dobândește construcția va beneficia și de un drept de folosință asupra terenului, atât timp cât va exista construcția.

O situație care poate apare este aceea în care, inițial, dreptul de superficie a fost acordat pentru ridicarea unei construcții de un anumit nivel, iar ulterior se produce o supraetajare a construcției. Această parte de construcție, ridicată ulterior, se poate vinde și se pune problema dacă dobânditorul va beneficia de un drept de superficie. Soluția practică este aceea că și proprietarul părții suplimentare de construcție va beneficia de superficie în condiții similare cu vechiul proprietar al construcției.

Dreptul de servitute

Articolul 755, alin.(1) din Noul Cod civil prevede: „servitutea este sarcina care grevează un imobil pentru uzul sau utilitatea imobilului unui alt proprietar".

Servitutea presupune existența a două bunuri imobile:

- fond dominant: bunul imobil în favoarea căruia se constituie servitutea,
- fond aservit: bunul imobil asupra căruia se exercită servitutea.

Caracterele juridice ale dreptului de servitute sunt:

- drept accesoriu al fondului dominant;
- drept perpetuu;
- drept indivizibil.

Exemple

Una dintre cele mai importante servituți este **servitutea de trecere**, reprezentată de obligația impusă proprietarului unui teren de a permite accesul, pe proprietatea sa imobiliară, unei persoane care nu are acces la drumul public.

Servitutea de trecere este reglementată de art. 761 din Noul Cod civil. Acest tip de servitute se poate constitui pe cale amiabilă sau, în caz de neînțelegere, de către instanță. Instanța poate respinge cererea de constituire a acestei servituți, când imposibilitatea de acces este cauzată de cel care invocă lipsa de acces.

Un caz concret este acela în care cumpărătorul, după dobândirea terenului, a construit o clădire de-a curmezișul terenului, iar în spatele acesteia a rămas un spațiu insuficient pentru accesul unui autovehicul. La stabilirea servituții trebuie să se ia în considerare scopul acesteia, dar și interesul celui

care urmează să suporte consecințele acesteia.

În cazul unei construcții, superficiarul are dreptul, în afară de terenul de sub construcție, și de o porțiune de acces la construcție. Cel care suportă servitutea are **dreptul la o despăgubire** ce se poate concretiza **fie într-o sumă de bani**, **fie într-o suprafață de teren** în schimb. În ipoteza în care fondul dominant se vinde, servitutea va trebui respectată, conform condițiilor inițiale.

Dacă circumstanțele care au necesitat servitutea au dispărut, se poate solicita, în instanță, încetarea servituții.

Dreptul de a cere acces la drumul public aparține proprietarului fondului dominant. Ca urmare, cel care se învecinează cu drumul public nu poate impune stabilirea unei servituți în favoarea celui care nu are acces.

Servitutea se poate dovedi cu un înscris, cu o hotărâre judecătorească. Anumite tipuri de servitute se pot dobândi prin exercitarea neîntreruptă timp de 30 de ani. Acest ultim tip de servitute poate fi probat cu martori.

ACTE NORMATIVE REFERITOARE LA PROFESIA DE EVALUATOR AUTORIZAT ÎN ROMÂNIA

ORDONANȚA nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor 150

Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.....176

Regulamentul Comisiei de etică și disciplină a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România.....182

Regulament de organizare și funcționare a filialelor Asociației Naționale a Evalutorilor Autorizați din România 207

Regulamentul de organizare a examenului de atribuire a calității de membru stagiar.....212

Instrucțiunile pentru evaluatorii autorizați referitoare la aplicarea prevederilor Legii nr. 129/2019 227

GUVERNUL ROMÂNIEI

Ordonanța nr. 24/2011

din 30/08/2011

Versiune actualizată la data de 21.08.2023

ORDONANȚA nr. 24/2011
privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor

aprobată prin Legea 99/2013

_____

- Legea nr. 99/2013 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 213 din 15/04/2013.
- Legea nr. 149/2013 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 257 din 09/05/2013.
- Legea nr. 221/2013 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 434 din 17/07/2013.

_____

@Pus în aplicare prin:
- Regulamentul publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 279 din 26/04/2012.
- Anexă publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 369 din 31/05/2012.
- Regulamentul publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 369 din 31/05/2012.
- Hotărârea nr. 3/2012 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 369 din 31/05/2012.
- Regulamentul publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 375 din 01/06/2012.
- Regulamentul publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 660 din 19/09/2012.
- Hotărârea nr. 3/2013 publicată în Monitorul Oficial, Partea I nr. 261 din 09/05/2013.

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, și al art. 1 pct. I.12 din Legea nr. 131/2011 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe,

Guvernul României adoptă prezenta ordonanță.

CAPITOLUL I
Dispoziții generale

Art. 1. - Prezenta ordonanță reglementează activitatea de evaluare, precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de evaluator autorizat.

Art. 2. - (1) Activitatea de evaluare poate fi desfășurată de orice persoană care are calitatea de evaluator autorizat.

(2) Prin evaluare, în sensul prezentei ordonanțe, se înțelege activitatea de estimare a valorii, materializată într-un înscris, denumit raport de evaluare, realizată în conformitate cu standardele specifice acestei activități și cu deontologia profesională de un evaluator autorizat.

(3) Evaluatorul autorizat este persoana care a dobândit această calitate după parcurgerea etapelor reglementate de prezenta ordonanță.

(4) Rapoartele de evaluare se elaborează la solicitarea oricărei persoane fizice sau juridice, de drept public ori privat.

Art. 3. - (1) Se înființează Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, denumită în continuare Asociația, persoană juridică autonomă, potrivit legii, care funcționează ca organizație profesională de utilitate publică fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați, în condițiile stabilite de prezenta ordonanță.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Asociația este autoritatea competentă care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România. Asociația reprezintă interesele profesiei de evaluator autorizat la nivel național și internațional.

_____

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(3) Evaluatorii autorizați, membri ai Asociației, în exercitarea independentă a profesiei, desfășoară, în principal, următoarele activități:

a) evaluări de bunuri imobile;

b) evaluări de întreprinderi;

c) evaluări de bunuri mobile;

d) evaluări de acțiuni și alte instrumente financiare;

e) evaluări de fond de comerț și alte active necorporale;

f) verificări de rapoarte de evaluare.

_____

Alineatul (3) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(4) Evaluatorii autorizați, în exercitarea independentă a profesiei, trebuie să fie percepuți a fi liberi de orice constrângere care ar putea aduce atingere principiilor de obiectivitate și integritate profesională.

CAPITOLUL II

Organizarea și funcționarea Asociației

Art. 4. - (1) Asociația are sediul central în municipiul București și își poate constitui filiale, cu personalitate juridică, în reședințele de județ, în condițiile prevăzute în regulamentul propriu de organizare și funcționare.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Organizarea și funcționarea Asociației se stabilesc prin regulamentul de organizare și funcționare al acesteia, aprobat prin hotărâre a Guvernului.

_____

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(3) Activitatea Asociației se finanțează din următoarele surse:

a) taxe de înscriere și de examinare;

b) cotizații anuale ale membrilor;

c) fonduri rezultate din manifestări științifice, tarife pentru servicii de formare și pregătire profesională continuă prestate în conformitate cu prevederile legale;

d) drepturi editoriale specifice;

e) donații, sponsorizări și alte venituri, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

_____

Alineatul (3) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 5. - (1) Asociația are următoarele atribuții:

a) atribuie calitatea de evaluator autorizat și emite autorizații pentru exercitarea acestei profesii în condițiile stabilite de regulamentul de organizare și funcționare;

b) organizează examenele pentru dobândirea calității de evaluator autorizat;

c) adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;

d) monitorizează aplicarea în desfășurarea activității de evaluare a evaluatorilor autorizați a standardelor de evaluare adoptate de aceasta;

e) adoptă regulile și principiile deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor autorizați, în conformitate cu responsabilitățile și demnitatea profesiei;

f) monitorizează respectarea regulilor și principiilor deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor autorizați;

g) sprijină formarea și perfecționarea profesională a evaluatorilor autorizați;

h) organizează evidența evaluatorilor autorizați, prin înscrierea acestora în Tabloul Asociației;

Litera h) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

i) asigură buna desfășurare a activității de evaluare;

j) apără prestigiul și independența profesională a membrilor săi în raporturile cu autoritățile publice, organismele specializate, precum și cu alte persoane fizice și juridice din țară și din străinătate;

k) colaborează cu organisme profesionale din țară și din străinătate;

l) elaborează și publică ghiduri profesionale în domeniul evaluării;

m) editează publicații de specialitate;

n) organizează manifestări științifice în domeniul studierii și dezbaterii problemelor teoretice și practice ale evaluării;

o) organizează sau participă la conferințe, congrese, colocvii, seminare sau alte manifestări profesionale cu caracter intern și internațional cu tematici din domeniul său de activitate ori din domenii conexe;

p) elaborează propuneri de modificare și completare a actelor normative din domeniul de activitate al evaluatorilor autorizați și le înaintează instituțiilor abilitate pentru promovare;

q) îndeplinește orice alte atribuții prevăzute prin lege sau regulamentul propriu de organizare și funcționare;

r) editează periodic un buletin informativ destinat evaluatorilor autorizați pentru comunicarea tuturor actelor normative, hotărârilor și deciziilor adoptate de organele sale de conducere.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) În exercitarea atribuțiilor sale legale, Asociația adoptă, prin organele sale, în condițiile prezentei ordonanțe, hotărâri, regulamente, codul de etică al profesiei și procedura disciplinară. Hotărârile și regulamentele aprobate de Conferința națională, codul de etică al profesiei, precum și orice acte de interes general ale Asociației sau ale organelor sale de conducere se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I.

_____

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Pus în aplicare prin Anexă din 19/05/2012 începând cu 18.04.2013.

Art. 6. - (1) Organele de conducere ale Asociației sunt: Conferința națională, Consiliul director și președintele în exercițiu, denumit în continuare președinte.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) În afara organelor prevăzute la alin. (1), în cadrul Asociației funcționează Comisia de etică și disciplină, Comisia de calificare și atestare profesională, Comisia științifică și de standarde, Comisia de evidență a membrilor, Comisia de verificare și monitorizare, Comisia de relații interne și internaționale și Comisia juridică. Comisiile își desfășoară activitatea potrivit regulamentelor aprobate de Conferința națională sau de Consiliul director, după caz.

_____

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 7. - (1) Conferința națională este organul reprezentativ de conducere, care se constituie din membrii Consiliului director, foștii președinți ai Asociației, precum și din câte un

reprezentant la 20 de membri titulari desemnat de adunarea generală a fiecărei filiale înființate potrivit art. 4 alin. (1).

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Conferința națională și adunările generale ale filialelor se reunesc o dată pe an și ori de câte ori se consideră necesar, în condițiile prevăzute în regulamentul de organizare și funcționare al Asociației, respectiv de organizare și funcționare al filialelor.

_____

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(3) Conferința națională are următoarele atribuții:

a) stabilește strategia și obiectivele generale ale Asociației;

_____

Litera a) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

b) aprobă bugetul de venituri și cheltuieli și situațiile financiare anuale;

c) aprobă raportul și programul de activitate ale Consiliului director;

d) alege și revocă președintele și membrii Consiliului director;

e) aprobă și revocă auditorul statutar;

f) numește și revocă membrii Comisiei de etică și disciplină;

g) aprobă membrii de onoare, la propunerea Consiliului director;

h) aprobă, la propunerea Consiliului director, înființarea și desființarea filialelor, precum și regulamentul de organizare și funcționare al acestora;

i) aprobă codul de etică al profesiei, regulamentul Comisiei de etică și disciplină și regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului director, la propunerea Consiliului director;

j) aprobă, prin hotărâre, standardele de evaluare, obligatorii pentru membrii Asociației, la propunerea Consiliului director;

_____

Pusă în aplicare prin Hotărâre nr. 3/2013 începând cu 09.05.2013.

Litera j) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Pusă în aplicare prin Regulament din 19/05/2012 începând cu 18.04.2013.

k) hotărăște sancționarea disciplinară a membrilor Consiliului director al Asociației, la propunerea Comisiei de etică și disciplină, potrivit regulamentului Comisiei de etică și disciplină și codului de etică al profesiei. Contestarea sancțiunilor aplicate se poate face, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ;

Litera k) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

l) decide dizolvarea și lichidarea Asociației;

Litera l) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

m) stabilește destinația bunurilor rămase după lichidare, potrivit legii;

n) îndeplinește orice alte atribuții prevăzute de prezenta ordonanță și de regulamentul de organizare și funcționare al Asociației.

Litera n) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(4) Termenul de reunire a Conferinței naționale nu poate fi stabilit mai devreme de 30 de zile de la data publicării convocării într-un ziar de largă răspândire națională, iar, dacă la prima convocare Conferința națională nu poate fi ținută din cauza lipsei cvorumului, a doua convocare se poate fixa după minimum 10 zile de la prima convocare. Convocarea va cuprinde locul și data desfășurării Conferinței naționale, precum și ordinea de zi.

(5) Pentru validitatea deliberărilor Conferinței naționale, la prima convocare este necesară prezența a jumătate plus unu din numărul participanților cu drept de vot, iar hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți.

(6) La a doua convocare Conferința națională poate să delibereze oricare ar fi numărul celor prezenți, iar hotărârile se adoptă cu votul majorității participanților.

(7) Conferința națională este condusă de președinte sau, în lipsa acestuia, de prim-vicepreședinte.

(8) Fiecare participant are dreptul la un vot. Membrii de onoare nu au drept de vot.

(9) Alegerea și revocarea președintelui, membrilor Consiliului director, membrilor Comisiei de etică și disciplină, precum și alegerea și revocarea auditorului statutar se fac numai prin vot secret, în conformitate cu procedura de alegeri aprobată de Consiliul director.

Art. 8. - (1) Consiliul director este organul executiv de conducere care îndeplinește obiectivele Asociației și asigură punerea în executare a hotărârilor Conferinței naționale și este alcătuit din 11 membri.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Structura Consiliului director este următoarea:

a) președintele;

b) prim-vicepreședintele, care este viitorul președinte;

c) fostul președinte, imediat anterior președintelui;

d) 6 vicepreședinți;

e) secretarul general;

f) trezorierul.

(3) Vicepreședinții Asociației sunt președinții următoarelor comisii de specialitate: Comisia de calificare și atestare profesională, Comisia științifică și de standarde, Comisia de evidență a membrilor, Comisia de verificare și monitorizare, Comisia de relații interne și internaționale și Comisia juridică.

_____

Alineatul (3) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(4) Mandatul membrilor Consiliului director este de 2 ani, cu începere de la data Conferinței naționale în care aceștia au fost aleși.

(5) Funcția de președinte va fi ocupată de prim-vicepreședinte, la 2 ani de la alegerea sa în această din urmă funcție.

(6) O persoană poate fi aleasă membru în Consiliul director pentru maximum două mandate consecutive.

(7) Persoana care a exercitat funcția de președinte nu mai poate candida pentru un nou mandat de prim-vicepreședinte decât după expirarea unei perioade de 2 ani de la încheierea mandatului.

(8) Consiliul director are următoarele atribuții:

a) prezintă Conferinței naționale raportul de activitate, executarea bugetului de venituri și cheltuieli, situațiile financiare anuale, proiectul bugetului de venituri și cheltuieli și programele Asociației;

_____

Litera a) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

b) aprobă încheierea de acte juridice în numele și pe seama Asociației;

_____

Litera b) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

c) propune spre aprobare Conferinței naționale standardele de evaluare, care devin obligatorii pentru desfășurarea activității evaluatorilor autorizați;

d) aprobă afilierea Asociației la asociații și organisme de profil, naționale și internaționale;

_____

Litera d) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

e) aprobă organigrama și politica de personal a Asociației, stabilind anual numărul de posturi și salariile personalului angajat de aceasta;

_____

Litera e) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

f) aprobă programul anual de pregătire continuă a evaluatorilor autorizați persoane fizice, pe baza propunerii Comisiei de calificare și atestare profesională;

g) stabilește anual cuantumul taxelor, cotizațiilor și indemnizațiilor, precum și termenele de plată ale acestora;

h) elaborează propuneri cu privire la înființarea și desființarea filialelor;

i) elaborează regulamentul propriu, regulamentul Comisiei de etică și disciplină, regulamentul de organizare și funcționare al Asociației și regulamentul de organizare și funcționare

al filialelor, pe care le supune aprobării Conferinței naționale;

_____

Litera i) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

j) aprobă regulamentele de organizare și funcționare ale comisiilor de specialitate, regulamentul de acreditare, regulamentul de derulare și finalizare a stagiaturii, procedurile de alegeri pentru organele de conducere, regulamentul de organizare a examenului de atribuire a calității de membru stagiar, alte reguli și proceduri;

k) acordă, prin hotărâre, calitatea de evaluator autorizat, pe baza propunerii Comisiei de evidență a membrilor;

l) hotărăște sancționarea disciplinară a evaluatorilor autorizați, alții decât proprii membri, la propunerea Comisiei de etică și disciplină, potrivit regulamentului Comisiei de etică și disciplină și codului de etică al profesiei. Hotărârile Consiliului director sunt definitive. Contestarea sancțiunilor aplicate se poate face, în condițiile legii, la instanța de contencios administrativ;

m) hotărăște schimbarea sediului Asociației;

_____

Litera m) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

n) organizează, la nivel național, examenele de atribuire a calității de membru stagiar și de dobândire a calității de evaluator autorizat;

o) aprobă cursurile de formare în domeniul evaluării prevăzute la art. 15 alin. (6);

p) comunică instituțiilor publice interesate punctul de vedere asupra conformității cu standardele de evaluare adoptate de Asociație a rapoartelor de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați în condițiile prezentei ordonanțe;

_____

Litera p) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

q) intervine pentru a concilia și, la cerere, pentru a arbitra litigiile profesionale dintre membrii Asociației;

_____

Litera q) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

r) elaborează propuneri pentru modificarea și completarea actelor normative în domeniul de activitate al evaluatorilor autorizați;

s) îndeplinește orice alte atribuții stabilite de Conferința națională sau de prezenta ordonanță.

(9) Vacantarea funcțiilor de președinte și prim-vicepreședinte se constată ca urmare a demisiei, revocării, imposibilității definitive de exercitare a funcției, decesului, precum și a oricăror cauze care conduc la încetarea calității de evaluator autorizat, potrivit prezentei ordonanțe.

(10) În cazul vacantării funcției de președinte, prim-vicepreședintele devine președinte, durata mandatului său prelungindu-se de drept cu perioada rămasă din mandatul președintelui în exercițiu.

(11) În cazul vacantării funcției de prim-vicepreședinte, se vor organiza alegeri pentru această funcție în maximum 90 de zile de la data la care funcția a devenit vacantă. Durata mandatului prim-vicepreședintelui ales va fi egală cu perioada rămasă din mandatul prim-vicepreședintelui pe care îl înlocuiește.

(12) Funcțiile devenite vacante în Consiliul director vor fi ocupate și exercitate interimar conform prevederilor regulamentului de organizare și funcționare al Consiliului director, aprobat de Conferința națională.

(13) Consiliul director se întrunește cel puțin o dată pe trimestru, la convocarea președintelui.

(14) Pentru validitatea deliberărilor Consiliului director este necesară prezența a jumătate plus unu din numărul membrilor săi, iar hotărârile vor fi luate cu votul majorității membrilor prezenți.

(15) Ședința Consiliului director este condusă de președinte sau, în absența președintelui, de prim-vicepreședinte.

(16) La ședințele Consiliului director au dreptul să participe, fără drept de vot, un reprezentant al Ministerului Finanțelor Publice, desemnat de ministrul finanțelor publice, precum și alte persoane reprezentând asociații profesionale și patronate, în funcție de ordinea de zi, la invitația președintelui. Data ședinței Consiliului director este adusă la cunoștința Ministerului Finanțelor Publice cu 10 zile înainte de desfășurarea acesteia, reprezentantul ministerului având posibilitatea să participe din oficiu la ședințele Consiliului director.

(17) Foștii președinți ai Asociației pot participa la ședințele Consiliului director și nu au drept de vot, cu excepția fostului președinte imediat anterior, care are drept de vot în calitate de membru al Consiliului director.

_____

Alineatul (17) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(18) Consiliul director va solicita în scris membrilor care lipsesc nemotivat de la 3 ședințe consecutive să demisioneze din funcție, iar, dacă aceștia nu dau curs solicitării, va propune Conferinței naționale revocarea lor din funcție.

_____

Pus în aplicare prin Regulament din 08/09/2012 începând cu 18.04.2013.

Art. 9. - (1) Președintele Asociației este președintele Consiliului director.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Președintele reprezintă Asociația în raporturile cu terții.

_____

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 10. - (1) Comisia de etică și disciplină este compusă din 5 membri titulari și 3 membri supleanți, aleși de Conferința națională pentru o perioadă de 4 ani dintre evaluatorii autorizați înscriși în Tabloul Asociației care se bucură de autoritate profesională și probitate morală.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Comisia de etică și disciplină își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile regulamentului Comisiei de etică și disciplină, elaborat de Consiliul director și aprobat de Conferința națională, și aplică sancțiunile disciplinare prevăzute la art. 26 potrivit codului de etică al profesiei și procedurii disciplinare, precum și regulamentului de organizare și funcționare al Asociației.

_____

Pus în aplicare prin Regulament din 19/05/2012 începând cu 09.05.2013.

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 11. - Situațiile financiare anuale ale Asociației sunt supuse auditului statutar, conform legii.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

_____

CAPITOLUL II a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Pus în aplicare prin Regulament din 18/04/2012 începând cu 18.04.2013.

CAPITOLUL III

Organizarea și exercitarea profesiei de evaluator autorizat

SECȚIUNEA 1

Dobândirea calității de evaluator autorizat și formele de exercitare a profesiei

Art. 12. - (1) Activitatea de evaluare poate fi desfășurată numai de persoanele ce au calitatea de evaluator autorizat, dobândită în condițiile prezentei ordonanțe, care sunt înscrise în Tabloul Asociației și dovedesc aceasta cu legitimația de membru sau autorizația valabilă la data evaluării. Tabloul Asociației se publică anual în Monitorul Oficial al României, Partea I.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Informațiile și datele care se înscriu în Tabloul Asociației vor fi stabilite prin regulamentul de organizare și funcționare al Asociației. Tabloul Asociației cuprinde o secțiune dedicată evaluatorilor autorizați inactivi.

_____

Alineatul (2) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 13. - (1) Formarea profesională inițială și continuă a evaluatorilor autorizați se asigură prin cursuri de formare profesională organizate de Asociație.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Cursurile și programele de formare profesională a evaluatorilor autorizați vor fi aprobate de Consiliul director.

Art. 14. - Asociația are în componența sa următoarele categorii de membri, evaluatori autorizați:

a) membri stagiari, persoane fizice;

b) membri titulari, persoane fizice;

c) membri acreditați, persoane fizice;

d) membri corporativi, persoane juridice;

e) membri inactivi;

f) membri de onoare.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 15. - (1) Examenele pentru atribuirea calității de membru stagiar al Asociației se organizează de Consiliul director, în conformitate cu prevederile regulamentului de organizare a examenului de atribuire a calității de membru stagiar adoptat de acesta.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Pentru dobândirea calității de membru stagiar, persoana fizică trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

a) să aibă studii universitare finalizate cu diplomă eliberată de o instituție de învățământ superior din România sau dintr-un alt stat membru al Uniunii Europene, recunoscută de autoritățile române competente, potrivit legii, care atestă încheierea de către titular a ciclului de studii universitare de licență, în domeniile propuse de către Consiliul director și aprobate prin regulamentul de organizare a examenului de atribuire a calității de membru stagiar;

b) să nu fi fost condamnat pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, pentru care nu a intervenit reabilitarea;

c) să fie declarat admis la examenul organizat potrivit alin. (1);

d) să achite taxa de examen în cuantumul și în termenele stabilite de Consiliul director.

(3) Perioada de stagiu se încheie cu examen de finalizare a stagiaturii în termen de maximum 2 ani de la data atribuirii calității de membru stagiar.

(4) Desfășurarea stagiului presupune parcurgerea unor cursuri de pregătire și realizarea unor rapoarte de evaluare în conformitate cu regulamentul de derulare și finalizare a stagiaturii, adoptat de Consiliul director.

(5) În perioada de stagiu, taxa de stagiu se achită în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul director.

(6) Pot deveni membri stagiari fără susținerea examenului prevăzut la alin. (1) persoanele care îndeplinesc condițiile prevăzute la alin. (2) lit. a), b) și d) și care au absolvit cursuri de formare specifice în domeniul evaluării, aprobate de Consiliul director.

Art. 16. - (1) Poate fi membru titular numai acea persoană care a promovat examenul de finalizare a stagiaturii.

(2) Calitatea de membru titular se pierde dacă persoana se află în oricare dintre următoarele situații:

a) nu urmează anual un program echivalent a minimum 20 de ore de pregătire continuă;

b) nu încheie un contract de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare;

c) nu achită cotizația anuală în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul director;

d) este condamnată definitiv pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție.

(3) Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația de membru și parafa care se vizează, respectiv se emite anual.

Art. 17. - (1) Poate dobândi calitatea de membru acreditat orice membru titular cu o vechime în profesia de evaluator de cel puțin 3 ani care a promovat un examen în conformitate cu normele specifice de acreditare stabilite prin regulamentul de acreditare, aprobat de Consiliul director.

(2) Numai membrii acreditați pot fi aleși în Comisia de verificare și monitorizare.

(3) Calitatea de membru acreditat este acordată pentru 5 ani de la data susținerii examenului de acreditare.

(4) Calitatea de membru acreditat se pierde dacă persoana se află în oricare dintre următoarele situații:

a) nu urmează anual un program echivalent a minimum 20 de ore de pregătire continuă;

b) nu încheie un contract de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare;

c) nu a achitat cotizația anuală în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul director;

d) este condamnată definitiv pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție;

e) nu promovează, la fiecare 5 ani de la data dobândirii calității de membru acreditat, un examen în conformitate cu normele specifice de acreditare stabilite prin regulamentul de acreditare, aprobat de Consiliul director.

(5) Calitatea de membru acreditat se dovedește cu legitimația de membru acreditat și parafa care se vizează, respectiv se emite anual.

Art. 18. - Membrii titulari care la sfârșitul anului calendaristic nu au urmat programul obligatoriu de pregătire sunt suspendați până la efectuarea, într-un termen de maximum 2 ani de la data suspendării, a programului echivalent a 25 de ore pe an. Dacă în acest termen nu se face dovada îndeplinirii acestei condiții, calitatea de membru al Asociației încetează de drept. Constatarea încetării calității de membru al Asociației se face prin hotărâre a Consiliului director.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 19. - (1) Pot deveni membri de onoare persoanele fizice, personalități marcante române sau străine cu activități prestigioase în domeniul evaluării sau în domenii complementare profesiei de evaluator autorizat și care au avut o contribuție importantă la consolidarea prestigiului Asociației și a profesiei de evaluator autorizat. Membrii de onoare sunt desemnați prin vot de Conferința națională, la propunerea Consiliului director.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Calitatea de membru de onoare nu conferă persoanelor respective dreptul de a profesa ca evaluator autorizat.

(3) Calitatea de membru de onoare se dovedește cu diploma eliberată de Asociație.

_____

Alineatul (3) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 20. - (1) Pot desfășura activitate de evaluare și persoanele juridice cu sediul în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene sau al Spațiului Economic European, membri corporativi ai Asociației.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Pentru dobândirea calității de membru corporativ, persoana juridică trebuie să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

a) să aibă ca obiect de activitate exercitarea profesiei de evaluator autorizat;

b) abrogată prin punctul 1. din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013;

c) cel puțin un membru al consiliului de administrație sau administratorul unic al societății reglementate de Legea societăților nr. 31/1990, republicată, cu modificările și completările ulterioare, să dețină calitatea de evaluator autorizat;

Litera c) a fost modificată prin punctul 2. din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

d) să fie beneficiară a unui contract de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare;

e) să achite taxa de înscriere în Asociație în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul director.

Litera e) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(3) Condițiile prevăzute la alin. (2) lit. a)-d) trebuie îndeplinite pe toată perioada deținerii calității de membru corporativ.

(4) Membrul corporativ va achita cotizația anuală în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul director.

(5) Calitatea de membru corporativ se dovedește cu autorizația eliberată de Asociație.

Alineatul (5) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 21. - Asociația este autoritatea competentă pentru coordonarea activității de verificare a rapoartelor de evaluare în vederea asigurării calității serviciilor prestate de evaluatorii autorizați.

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

SECȚIUNEA a 2-a

Statutul evaluatorului autorizat. Drepturi și obligații

Art. 22. - (1) Asociația are ca membri evaluatori autorizați persoane fizice care, din punctul de vedere al dreptului de exercitare a profesiei, sunt activi sau inactivi și persoane juridice.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Este evaluator autorizat inactiv persoana care nu are dreptul să exercite profesia de evaluator autorizat deoarece se află în una dintre următoarele situații:

a) a fost sancționată disciplinar cu suspendarea dreptului de exercitare a calității de membru pe o perioadă de până la 12 luni, conform prezentei ordonanțe;

b) are atribuții de control financiar în cadrul Ministerului Finanțelor Publice sau al altor instituții publice, cu excepția situațiilor prevăzute expres de lege;

c) se află într-o situație de incompatibilitate prevăzută de o lege specială.

(3) Schimbarea calității declarate de evaluator autorizat activ sau inactiv se va comunica în scris Asociației de către persoana în cauză, în termen de 10 zile de la modificarea situației sale.

_____

Alineatul (3) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 23. - Evaluatorii autorizați au dreptul:

a) să perceapă onorarii pentru activitatea desfășurată, onorarii care nu se stabilesc procentual din valoarea estimată prin raportul de evaluare;

b) să participe la toate activitățile și manifestările care constituie obiectul de activitate al Asociației;

_____

Litera b) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

c) să consulte bazele de date, lucrările, publicațiile și materialele documentare de care dispune Asociația și să beneficieze de toate condițiile puse la dispoziție de Asociație pentru ridicarea nivelului de pregătire profesională;

_____

Litera c) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

d) să fie aleși în organele de conducere și în comisiile Asociației;

_____

Litera d) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

e) să fie înscriși în Tabloul Asociației.

_____

Litera e) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 24. - Membrii Asociației au următoarele obligații:

a) să plătească cotizația anuală. Neplata acesteia în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul director atrage excluderea de drept din Asociație;

_____

Litera a) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

b) să elaboreze rapoartele de evaluare potrivit standardelor de evaluare adoptate de Asociație;

_____

Litera b) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

c) să respecte codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, precum și regulamentele adoptate de organele de conducere ale Asociației.

_____

Litera c) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 25. - Evaluatorii răspund în desfășurarea activității lor disciplinar, civil sau penal, după caz.

(2) Răspunderea penală pentru producerea de prejudicii prin utilizarea, în orice formă, a unor date false în raportul de evaluare, cât și prin incorecta aplicare a standardelor de evaluare adoptate de Asociație revine exclusiv evaluatorului.

_____

Alineatul (2) a fost introdus prin alineatul din Lege nr. 221/2013 începând cu 24.07.2013.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), răspund penal alături de evaluator persoanele ce se încadrează în dispozițiile art. 25 sau ale art. 26 din Codul penal.

_____

Alineatul (3) a fost introdus prin alineatul din Lege nr. 221/2013 începând cu 20.07.2013.

Art. 26. - Sancțiunile disciplinare care se aplică evaluatorilor autorizați, în raport cu gravitatea abaterilor săvârșite, sunt următoarele:

a) avertisment scris;

b) avertisment cu acțiune corectivă profesională;

c) suspendarea calității de membru pe o perioadă de până la 12 luni;

d) retragerea calității de membru al Asociației.

_____

Litera d) a fost modificată prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 27. - Abaterile în funcție de care se aplică sancțiunile disciplinare se stabilesc prin regulamentul de organizare și funcționare al Asociației.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 28. - (1) Persoanele fizice și juridice străine care nu au domiciliul în România pot dobândi calitatea de evaluator autorizat și pot exercita această profesie, potrivit prevederilor prezentei ordonanțe, dacă în țările în care își au domiciliul sau, după caz, sediul profesional au această specializare, certificată de organismele profesionale recunoscute sau, după caz, de autoritățile publice care le autorizează și în condițiile stabilite prin convenții bilaterale încheiate în acest scop de Asociație cu organismele similare din statele respective.

_____

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Persoanele fizice sau persoanele juridice având cetățenia, respectiv naționalitatea unui stat membru al Uniunii Europene sau a unui stat aparținând Spațiului Economic European pot dobândi calitatea de evaluator autorizat, potrivit prevederilor prezentei ordonanțe, în aceleași condiții ca și cetățenii români, respectiv persoanele juridice române.

(3) Prin excepție de la prevederile alin. (2), cetățenii unui stat membru al Uniunii Europene sau al Spațiului Economic European care au dobândit calitatea de evaluator autorizat în unul dintre aceste state se pot înscrie în Tabloul Asociației, în vederea exercitării profesiei în România în condițiile prezentei ordonanțe, fiind exceptați de la procedura de examinare. Asociația recunoaște automat documentul emis de autoritatea competentă din statul membru al Uniunii Europene, respectiv statul aparținând Spațiului Economic European în

baza căruia cetățeanul acestor state exercită legal profesia de evaluator autorizat.

_____

Alineatul (3) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(4) Persoanele juridice stabilite într-un stat membru al Uniunii Europene sau al Spațiului Economic European unde exercită în mod legal activitatea de evaluator autorizat se pot înscrie în Tabloul Asociației, în vederea exercitării profesiei în România în condițiile prezentei ordonanțe, fiindu-le recunoscută calitatea de evaluator autorizat dobândită în statul de origine.

_____

Alineatul (4) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(5) Persoanele fizice sau juridice evaluatori autorizați având cetățenia, respectiv naționalitatea unui stat membru al Uniunii Europene sau a unui stat aparținând Spațiului Economic European pot exercita profesia de evaluator autorizat și în mod temporar sau ocazional. În această situație, evaluatorul autorizat este exceptat de la procedura de înscriere în Asociație.

_____

Alineatul (5) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(6) În cazul în care, în vederea exercitării temporare sau ocazionale a profesiei de evaluator autorizat, solicitantul prevăzut la alin. (5) se află la prima aplicație în România sau dacă intervine o modificare substanțială a situației sale, acesta va înainta Asociației o declarație privind serviciile pe care le va presta, însoțită de următoarele documente:

a) dovada cetățeniei, în cazul persoanei fizice, respectiv a naționalității, în cazul persoanei juridice;

b) denumirea și forma juridică, în cazul persoanei juridice;

c) dovada calificării profesionale, în cazul persoanei fizice, și a autorizării funcționării, în cazul persoanei juridice;

d) o atestare care să confirme faptul că solicitantul persoană fizică este legal stabilit într-un stat membru în scopul desfășurării profesiei de evaluator autorizat și că nu îi este interzis să practice profesia, chiar și cu caracter temporar, la momentul eliberării atestatului.

_____

Alineatul (6) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(7) Declarația prevăzută la alin. (6) poate fi înaintată prin orice mijloace și se reînnoiește anual, dacă prestatorul intenționează să exercite, în mod temporar sau ocazional, în cursul anului respectiv, profesia de evaluator autorizat în România.

(8) Dispozițiile prezentului articol sunt aplicabile și cetățenilor aparținând Confederației Elvețiene.

Art. 29. - Persoanele fizice care, prin dobândirea unei alte calități, devin incompatibile cu exercitarea profesiei de evaluator autorizat potrivit dispozițiilor legale în vigoare sau potrivit statutelor de organizare ale altor profesii sunt înscrise în Tabloul evaluatorilor inactivi. Situațiile de incompatibilitate se stabilesc prin regulamentul de organizare și funcționare al Asociației.

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 30. - Activitatea de evaluare este compatibilă cu desfășurarea următoarelor activități:

a. consultanță de afaceri și management;

b. elaborarea de proiecte de finanțare;

c. evaluarea de proiecte de finanțare;

d. expertiză contabilă, audit financiar, reorganizare judiciară și lichidare, precum și consultanță fiscală. Persoanele fizice și juridice care au calitatea de evaluator pot efectua activitățile de expertiză contabilă, audit financiar, reorganizare judiciară și lichidare, precum și consultanță fiscală, numai după dobândirea, în condițiile legii, a calității de expert contabil, auditor financiar, practician în insolvență sau consultant fiscal, după caz, și înscrierea ca membri în organizațiile care coordonează profesiile liberale respective.

Litera d) a fost modificată prin linia din Lege nr. 149/2013 începând cu 12.05.2013.

CAPITOLUL IV

Dispoziții tranzitorii și finale

Art. 31. - Consiliul director al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, asociație profesională neguvernamentală, independentă, înființată în anul 1992, declarată de utilitate publică prin Hotărârea Guvernului nr. 1.447/2004, denumită în continuare ANEVAR, organizează și conduce prima

adunare generală națională și prima Conferință națională a Asociației și verifică îndeplinirea condițiilor de participare la acestea, precum și condițiile de dobândire inițială a calității de evaluator autorizat, prevăzute la art. 32.

———————

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 32. - (1) Membrii ANEVAR, persoane fizice, precum și ai altor organizații al căror profil de activitate face parte din domeniul de reglementare al prezentei ordonanțe, care îndeplinesc condițiile de dobândire a calității de evaluator autorizat, prevăzute de art. 15 alin. (2) lit. a) și b), respectiv art. 17 alin. (1), devin membri titulari, respectiv acreditați ai Asociației, potrivit dispozițiilor prezentului articol.

———————

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Pentru dobândirea calității de membru titular, respectiv acreditat se pot depune cereri, în maximum 30 de zile de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe, la sediul ANEVAR din str. Scărlătescu nr. 7, sectorul 1, municipiul București.

(3) Îndeplinirea condițiilor prevăzute de art. 15 alin. (2) lit. a) și b), respectiv de art. 17 alin. (1) este verificată, în maximum 30 de zile de la data depunerii cererii, de o comisie formată din 5 membri desemnați de Consiliul director al ANEVAR, pe baza documentelor stabilite prin hotărâre a Consiliului director afișată la sediul ANEVAR.

(4) Lista persoanelor care îndeplinesc condițiile de dobândire a calității de evaluator autorizat se afișează la sediul ANEVAR în maximum 30 de zile de la expirarea termenului prevăzut la alin. (2).

Art. 33. - (1) Adunarea generală națională a membrilor care îndeplinesc condițiile de dobândire a calității de evaluator autorizat, potrivit art. 32, se organizează în maximum 30 de zile de la data afișării listei persoanelor care îndeplinesc condițiile de dobândire a calității de evaluator autorizat. În cadrul acestei adunări se aleg participanții la prima Conferință națională a Asociației și la Conferința națională prevăzută la art. 43, astfel încât să fie respectată norma de reprezentare prevăzută la art. 7 alin. (1).

———————

Alineatul (1) a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

(2) Pentru validitatea deliberărilor adunării generale, la prima convocare este necesară prezența a jumătate plus unu din numărul persoanelor cărora le-a fost admisă cererea de dobândire a calității de evaluator autorizat, în condițiile art. 32, iar hotărârile vor fi luate cu votul majorității participanților.

(3) La a doua convocare adunarea generală poate să delibereze oricare ar fi numărul celor prezenți, iar hotărârile vor fi luate cu votul majorității participanților.

Art. 34. - Prima Conferință națională a Asociației se organizează de Consiliul director al ANEVAR în maximum 30 de zile de la data adunării generale naționale în care au fost aleși participanții la această conferință, iar în cadrul acesteia se alege primul Consiliu director al Asociației.

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 35. - Membrii ANEVAR, persoane fizice, precum și ai altor organizații al căror profil de activitate face parte din domeniul de reglementare al prezentei ordonanțe care îndeplinesc condițiile de dobândire a calității de evaluator autorizat, potrivit art. 15 alin. (2) lit. a) și b), și care nu au depus cereri în condițiile art. 32 alin. (2) pot depune astfel de cereri în maximum 60 de zile de la data primei Conferințe naționale. După expirarea acestui termen, calitatea de evaluator autorizat se dobândește numai în condițiile art. 15-17.

Art. 36. - Persoanele care sunt membri aspiranți ai ANEVAR devin membri stagiari ai Asociației și în termen de maximum 2 ani de la intrarea în vigoare a prezentei ordonanțe vor susține examenul de finalizare a stagiaturii pentru a deveni membri titulari.

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 37. - Primul Consiliul director al Asociației va fi format din 10 membri, lipsind funcția de fost președinte. La data alegerii primului Consiliu director, alături de ceilalți membri vor fi aleși atât președintele, cât și prim-vicepreședintele.

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 38. - Membrii inactivi ai ANEVAR vor fi înscriși în Tabloul Asociației, în secțiunea "inactivi", urmând să redobân-

dească calitatea de membru activ doar după respectarea condițiilor prevăzute de regulamentul adoptat în acest scop de Consiliul director.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 39. - Membrii acreditați ai ANEVAR devin membri acreditați ai Asociației în sensul prezentei ordonanțe.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 40. - Persoanele împotriva cărora s-a dispus sancțiunea suspendării din calitatea de membru al ANEVAR sau al altor organizații al căror profil de activitate face parte din domeniul de reglementare al prezentei ordonanțe care îndeplinesc condițiile de dobândire a calității de evaluator autorizat nu pot deveni membri de drept ai Asociației dacă nu a expirat termenul pentru care s-a dispus sancțiunea până la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 41. - Membrii fondatori și membrii de onoare ai ANEVAR devin membri de onoare ai Asociației.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 42. - Ori de câte ori în cuprinsul unui act normativ se face referire la evaluatori autorizați sau evaluatori membri ai ANEVAR sau membri ai unei asociații de utilitate publică din domeniul evaluării, referirea se va înțelege că este făcută la evaluatori autorizați în conformitate cu dispozițiile prezentei ordonanțe.

Art. 43. - Prevederile art. 12 alin. (1) intră în vigoare în termen de 10 zile de la data publicării în Monitorul Oficial al României, Partea I, a hotărârii Guvernului de aprobare a regulamentului de organizare și funcționare al Asociației, a hotărârilor Conferinței naționale privind standardele de evaluare prevăzute la art. 7 alin. (3) lit. j), a Regulamentului Comisiei de etică și disciplină, precum și a codului de etică al profesiei.

_____

Alineatul a fost modificat prin alineatul (1) din Lege nr. 99/2013 începând cu 18.04.2013.

Art. 44. - Hotărârea Guvernului prevăzută la art. 4 alin. (2), precum și regulamentele prevăzute la art. 43 se adoptă în maximum 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe.

Art. 45. - Procedurile și formalitățile care trebuie îndeplinite pentru exercitarea profesiei de evaluator în România pot fi îndeplinite și prin intermediul punctului de contact unic, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 49/2009 privind libertatea de stabilire a prestatorilor de servicii și libertatea de a furniza servicii în România, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 68/2010. Prevederile prezentului articol se aplică de la data operaționalizării punctului de contact unic.

Art. 46. - Dispozițiile prezentei ordonanțe se completează cu prevederile Legii nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România, cu modificările și completările ulterioare, și ale Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 49/2009, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 68/2010.

PRIM-MINISTRU

EMIL BOC

Contrasemnează:

Ministrul Finanțelor Publice

Gheorghe Ialomițianu

Ministrul economiei, comerțului și mediului de afaceri,

Ion Ariton

Ministrul educației, cercetării, tineretului și sportului,

Daniel Petru Funeriu

Ministrul muncii, familiei și protecției sociale,

Laurențiu Sebastian Lăzăroiu

București, 30 august 2011.

Nr. 24.

GUVERNUL ROMÂNIEI

Hotărârea nr. 353/2012 *din 18/04/2012*

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 279 din 26/04/2012

pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În temeiul art. 108 din Constituția României, republicată, și al art. 4 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor,

Guvernul României adoptă prezenta hotărâre.

Articol unic. – Se aprobă Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

PRIM-MINISTRU

MIHAI-RĂZVAN UNGUREANU

Contrasemnează:

Ministrul finanțelor publice,

Bogdan Alexandru Drăgoi

ANEXĂ

GUVERNUL ROMÂNIEI

REGULAMENTUL

de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Publicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 279 din 26/04/2012

Art. 1. – (1) Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, denumită în continuare Asociația, este organizația profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor.

(2) Asociația este constituită ca persoană juridică autonomă, potrivit legii, cu denumire, sediu, patrimoniu și siglă proprii.

Art. 2. – Asociația are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor Asociației, asigurarea exercitării independente

a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale și a unui înalt nivel de calificare profesională, precum și promovarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.

Art. 3. – (1) În cadrul Asociației funcționează departamente administrative, conform organigramei aprobate de Consiliul director în baza art. 8 alin. (8) lit. e) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011.

(2) Departamentele administrative sunt coordonate de un director general.

(3) Directorul general este numit și revocat din funcție prin hotărâre a Consiliului director.

Art. 4. – (1) Conferința națională se întrunește cel puțin o dată pe an, la convocarea Consiliului director, în termen de cel mult 120 de zile de la încheierea exercițiului financiar precedent, și ori de câte ori se consideră necesar.

(2) Conferința națională alege, la începutul dezbaterilor, dintre delegații cu drept de vot, secretariatul Conferinței naționale, din care fac parte unul până la 3 secretari. Secretariatul Conferinței naționale verifică îndeplinirea condițiilor legale de convocare și cvorum ale Conferinței naționale și asigură consemnarea lucrărilor acesteia în procesul-verbal al Conferinței naționale.

(3) După constatarea îndeplinirii cerințelor legale pentru desfășurarea Conferinței naționale, se trece la dezbaterea subiectelor înscrise pe ordinea de zi și la adoptarea hotărârilor.

(4) Fiecare participant la Conferința națională are dreptul la un vot, fiind exclusă orice formă de exercitare a acestui drept prin reprezentare.

(5) Procesul verbal al Conferinței naționale, semnat de președinte și de membrii secretariatului Conferinței naționale, va cuprinde în mod obligatoriu mențiunea privind îndeplinirea formalităților referitoare la convocare, data și locul de desfășurare a Conferinței naționale, numărul membrilor prezenți, hotărârile adoptate, numărul de voturi valabil exprimate, rezumatul dezbaterilor, iar, la cererea membrilor, declarațiile făcute de aceștia în cadrul Conferinței naționale.

(6) La Conferința națională pot participa fără drept de vot membrii de onoare ai Asociației, reprezentanți ai autorităților și ai altor organisme profesionale, alte personalități care au legătură cu activitatea evaluatorilor autorizați, la invitația Consiliului director.

Art. 5. – (1) Membrii Consiliului director sunt aleși dintre delegații cu drept de vot la Conferința națională, care candidează separat pe fiecare funcție, cu excepția funcției de președinte al Asociației. Funcția de președinte este ocupată de

prim-vicepreședintele în exercițiu, la 2 ani de la alegerea sa în această din urmă funcție. În contextul prezentului regulament, fostul președinte este președintele care și-a încheiat mandatul.

(2) Membrii Consiliului director nu își pot exercita drepturile și atribuțiile prin reprezentare.

(3) Consiliul director poate aproba înființarea unor grupuri de lucru, cu scopul analizării unor probleme specifice. Consiliul director stabilește prin hotărâre componența și obiectivele fiecărui grup de lucru.

Art. 6. – (1) Președintele are următoarele atribuții:

a) reprezintă Asociația în raporturile cu terțe persoane fizice și juridice din țară și din străinătate;

b) încheie acte în numele Asociației, potrivit legii;

c) conduce ședințele Consiliului director și lucrările Conferinței naționale;

d) urmărește punerea în aplicare a hotărârilor Conferinței naționale și ale Consiliului director;

e) asigură conducerea Asociației între ședințele Consiliului director.

(2) În calitate de reprezentant legal al Asociației, președintele semnează hotărârile Conferinței naționale și ale Consiliului director, adoptate potrivit legii.

(3) Pe perioada în care președintele se află în imposibilitate temporară de a exercita atribuțiile sale, acestea vor fi îndeplinite de către prim-vicepreședinte.

Art. 7. – (1) Auditorul statutar este membru activ al Camerei Auditorilor Financiari din România.

(2) Conferința națională aprobă situațiile financiare anuale ale Asociației, care vor fi însoțite de raportul auditorului statutar.

Art. 8. – (1) Filialele Asociației sunt înființate prin hotărâre a Conferinței naționale, la propunerea Consiliului director. Criteriile de înființare, organizare și funcționare a filialelor sunt stabilite prin Regulamentul de organizare și funcționare a filialelor, aprobat de către Conferința națională.

(2) Filialele pot fi organizate în fiecare județ și în municipiul București sau pot fi constituite filiale care cuprind membri din mai multe județe.

(3) Numărul minim de membri titulari necesar pentru înființarea unei filiale este de 500.

(4) Patrimoniul și veniturile filialelor se constituie pe baza sumelor alocate din bugetul Asociației și sunt aprobate de către Consiliul director.

Art. 9. – (1) Fiecare categorie de activități prevăzute la art. 3 alin. (3) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 poate fi desfășurată numai de evaluatorii autorizați care au dobândit aceste specializări potrivit regulamentului Comisiei de calificare și atestare profesională, aprobat de către Consiliul director.

(2) Evaluatorii autorizați, membri titulari, se înscriu în Tabloul Asociației, în funcție de calificarea corespunzătoare fiecărei specializări, și pot desfășura activitatea de evaluare potrivit calificărilor profesionale dobândite, astfel cum acestea rezultă din Tabloul Asociației.

Art. 10. – (1) Calitatea de membru al Asociației se probează cu: legitimația de membru și parafa în cazul membrilor titulari și acreditați, autorizația în cazul membrilor corporativi, diploma în cazul membrilor de onoare și legitimația de membru în cazul membrilor stagiari.

(2) Legitimațiile de membru se vizează anual sau pot fi eliberate cu valabilitate anuală.

(3) Parafele se eliberează anual. Parafele conțin numele și prenumele evaluatorului, anul valabilității, numărul de legitimație, precum și specializările pentru care titularul parafei are calificarea necesară.

(4) Legitimațiile de membru și parafele se pun la dispoziția membrilor titulari la începutul fiecărui an, cu condiția achitării cotizației și a poliței de asigurare profesională aferente anului pentru care sunt valabile legitimațiile și parafele.

(5) Persoanele care au promovat examenul de finalizare a stagiaturii devin evaluatori autorizați de la data acordării acestei calități de către Consiliul director și primesc însemnele prevăzute la alin. (1) potrivit procedurii de acordare și retragere a calității de membru al Asociației, aprobată de către Consiliul director.

(6) Membrii inactivi și membrii suspendați nu primesc însemnele prevăzute la alin. (1), pe perioada inactivității, respectiv a suspendării.

(7) Membrii titulari au obligația să predea însemnele la filiala din care fac parte în termen de 30 de zile de la data intervenirii cauzei de inactivitate, respectiv suspendare. În cazul nepredării însemnelor în termen de 30 de zile, acestea sunt anulate.

Art. 11. – (1) Tabloul Asociației se publică anual în Monitorul Oficial al României, Partea I, și pe pagina web a Asociației, prin grija Consiliului director.

(2) Tabloul conține următoarele secțiuni:

a) membrii titulari;

b) membrii acreditați;

c) membrii corporativi;

d) membrii inactivi.

(3) Informațiile care se înscriu în Tabloul Asociației pentru membrii titulari și membrii acreditați sunt: numele, prenumele, numărul legitimației de membru, județul de domiciliu și specializările pentru care au calificarea necesară.

(4) Informațiile care se înscriu în Tabloul Asociației pentru membrii corporativi sunt: denumirea, județul în care își au sediul social, codul unic de identificare și numărul autorizației.

(5) Informațiile care se înscriu în Tabloul Asociației pentru membrii inactivi sunt: numele, prenumele, județul de domiciliu, numărul legitimației de membru titular, precum și data de la care a intervenit motivul ce a determinat încetarea calității de membru activ.

(6) Înscrierea membrilor în Tabloul Asociației se face pe județe, în ordine alfabetică.

(7) Modificările în structura Tabloului Asociației care apar pe parcursul anului vor fi afișate pe pagina web a Asociației în termen de 10 zile de la data intervenirii modificării.

(8) Publicarea Tabloului Asociației în Monitorul Oficial al României, Partea I, se face în maximum 30 de zile de la încheierea exercițiului financiar.

(9) Primul Tablou al Asociației se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I, în termen de 30 de zile de la îndeplinirea cumulativă a condițiilor prevăzute de art. 43 din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011.

Art. 12. – (1) Constituie abateri disciplinare următoarele fapte:

a) nerespectarea standardelor de evaluare aprobate de către Uniune;

b) nerespectarea prevederilor codului de etică al profesiei;

c) refuzul de a pune la dispoziție documentele sau informațiile solicitate de Comisia de monitorizare și verificare și/sau Comisia de etică și disciplină;

d) necomunicarea la termen a documentelor care implică modificări ale informațiilor cuprinse în Tabloul Asociației;

e) desfășurarea de activități politice în cadrul Asociației și cu ocazia manifestărilor organizate de aceasta;

f) exercitarea profesiei de către membrii inactivi sau membrii care se află în perioada de suspendare, dacă fapta nu întrunește conținutul constitutiv al unei infracțiuni;

g) nerespectarea dispozițiilor legale care reglementează profesia de evaluator autorizat, dacă fapta nu întrunește conținutul constitutiv al unei infracțiuni sau al unei contravenții;

h) utilizarea neautorizată a siglei și a însemnelor Asociației în scop publicitar în rapoartele de evaluare sau în orice fel de materiale de identificare ori de prezentare a evaluatorului autorizat.

(2) Procedura disciplinară va fi declanșată de către Comisia de etică și disciplină a Asociației în cel mult 3 ani de la data săvârșirii faptei, dar nu mai târziu de o lună de la data înregistrării sesizării în evidențele Asociației.

(3) Sancțiunile disciplinare care se aplică evaluatorilor autorizați persoane fizice, în raport cu gravitatea faptelor săvârșite, sunt cele prevăzute la art. 26 din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011.

(4) Sancțiunile disciplinare care se aplică evaluatorilor autorizați persoane juridice, în raport cu gravitatea faptelor săvârșite, sunt cele prevăzute la art. 26 lit. a), c) și d) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011.

(5) Procedura disciplinară se aprobă de către Conferința națională ca parte din regulamentul Comisiei de etică și disciplină.

(6) Hotărârile de sancționare disciplinară pot fi contestate, în condițiile legii, la instanța competentă.

Art. 13. – Salariații Asociației nu pot deține calitatea de evaluator autorizat activ.

REGULAMENTUL

Comisiei de etică și disciplină a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, din 13.06.2024

În vigoare de la 17 aprilie 2014

Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 552 din 13 iunie 2024. Formă aplicabilă la zi, 21 august 2024.

CAPITOLUL I
Dispoziţii generale

Art. 1. - (1) Evaluatorii autorizaţi răspund disciplinar în cazul săvârşirii unor abateri disciplinare, în activitatea de evaluare.

(2) Abaterea disciplinară constă într-o acţiune sau inacţiune în legătură cu activitatea de evaluare, săvârşită cu vinovăţie, prin care prevederile Ordonanţei Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările şi completările ulterioare, denumită în continuare Ordonanţa, Regulamentul de organizare şi funcţionare a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 353/2012, denumit în continuare Regulament de organizare şi funcţionare, standardele de evaluare, Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, aprobat prin Hotărârea Conferinţei naţionale a Uniunii Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România nr. 1/2012, denumit în continuare Codul de etică, sau alte dispoziţii date de către organele de conducere ale Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, denumită în continuare Asociaţia, sunt încălcate de către evaluatorul autorizat.

Art. 2. - (1) Abaterile disciplinare sunt faptele prevăzute la art. 12 din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Asociaţiei.

(2) În cazul în care fapta evaluatorului a fost sesizată ca abatere disciplinară şi ca infracţiune, procedura angajării răspunderii disciplinare se suspendă până la dispunerea clasării ori renunţării la urmărirea penală sau până la data la care instanţa judecătorească dispune achitarea, renunţarea la aplicarea pedepsei, amânarea aplicării pedepsei sau încetarea procesului penal. În aceste situaţii, procedura angajării răspunderii disciplinare se reia de la momentul la care s-a produs suspendarea.

Art. 3. - (1) Sancţiunile disciplinare aplicabile evaluatorilor autorizaţi sunt cele prevăzute la art. 26 lit. a) -d) din Ordonanţă.

(2) Sancţiunile disciplinare aplicabile evaluatorilor autorizaţi persoane fizice sunt cele prevăzute la art. 26 lit. a) -d) din Ordonanţă.

(3) Sancţiunile disciplinare aplicabile evaluatorilor autorizaţi persoane juridice sunt cele prevăzute la art. 26 lit. a), c) şi d) din Ordonanţă.

CAPITOLUL II
Constituirea, organizarea şi atribuţiile Comisiei de etică şi disciplină

Art. 4. - (1) Comisia de etică şi disciplină este organul de specialitate, fără personalitate juridică, din cadrul Asociaţiei ce are drept scop cercetarea faptelor de natură să atragă răspunderea disciplinară a membrilor Asociaţiei, persoane fizice şi persoane juridice, pentru activitatea de evaluare.

(2) Activitatea Comisiei de etică şi disciplină se desfăşoară cu respectarea prevederilor Ordonanţei şi ale Regulamentului de organizare şi funcţionare a Asociaţiei şi cu respectarea următoarelor principii:

a) prezumţia de nevinovăţie, conform căreia se prezumă că persoana supusă cercetării este nevinovată atât timp cât vinovăţia sa nu a fost dovedită;

b) garantarea dreptului la apărare, conform căruia se recunoaşte dreptul persoanei cercetate disciplinar de a fi audiată, de a prezenta dovezi în apărarea sa, de a avea acces la dosarul disciplinar şi de a fi asistată de un avocat şi/sau de un consultant de specialitate din cadrul sau din afara Asociaţiei, pe tot parcursul procedurii disciplinare;

c) celeritatea procedurii, care presupune obligaţia Comisiei de etică şi disciplină de a proceda fără întârziere la soluţionarea cauzei, cu respectarea drepturilor persoanei implicate şi a regulilor prevăzute în prezentul regulament;

d) contradictorialitatea, care presupune asigurarea posibilităţii persoanelor aflate pe poziţii divergente de a se exprima cu privire la orice act sau fapt care are legătură cu abaterea disciplinară pentru care a fost sesizată Comisia de etică şi disciplină;

e) proporţionalitatea, conform căreia trebuie respectat un raport corect între gravitatea abaterii disciplinare, circumstanţele săvârşirii acesteia şi sancţiunea disciplinară propusă a fi aplicată;

f) legalitatea sancţiunii, conform căreia Comisia de etică şi disciplină nu poate propune decât sancţiunile disciplinare prevăzute de Ordonanţă;

g) unicitatea sancţiunii, potrivit căreia pentru o abatere disciplinară nu se poate aplica decât o singură sancţiune disciplinară;

h) confidenţialitatea, conform căreia membrii Comisiei de etică şi disciplină sunt obligaţi să nu divulge aspecte legate de cercetarea disciplinară a unui membru al Asociaţiei.

Art. 5. - (1) Comisia de etică şi disciplină are următoarele atribuţii principale:

a) cercetează faptele de natură să atragă răspunderea disciplinară, pentru care Comisia de etică şi disciplină a fost sesizată şi analizează modul de întocmire al raportului de evaluare supus cercetării;

b) emite referatul cu privire la cazul cu care a fost sesizată, pe care îl înaintează Consiliului director sau Conferinţei naţionale, după caz;

c) propune în cuprinsul referatului prevăzut la lit. b) clasarea, aplicarea sau neaplicarea uneia dintre sancţiunile disciplinare prevăzute de Ordonanţă;

d) extinde cercetarea disciplinară în condiţiile art. 13 alin. (7) şi (8);

e) elaborează proceduri pentru punerea în aplicare a prezentului regulament pe care le supune spre aprobare Consiliului director.

(2) În exercitarea atribuţiilor sale, Comisia de etică şi disciplină emite referate de cercetare disciplinară, respectiv hotărâri potrivit competenţelor sale.

Art. 6. - (1) Componenţa Comisiei de etică şi disciplină este prevăzută la art. 10 alin. (1) din Ordonanţă.

(2) Alegerea membrilor Comisiei de etică şi disciplină se realizează în conformitate cu procedura de alegeri aprobată de Consiliul director, potrivit art. 7 alin. (9) din Ordonanţă.

(3) Poate fi membru al Comisiei de etică şi disciplină evaluatorul autorizat înscris în Tabloul Asociaţiei, membru titular, care îndeplineşte următoarele condiţii:

a) are o vechime de cel puţin 5 ani în profesia de evaluator;

b) nu a fost sancţionat disciplinar în ultimii 3 ani;

c) se bucură de autoritate profesională şi probitate morală.

(4) Membrii Consiliului director nu pot fi membri ai Comisiei de etică şi disciplină.

Art. 7. - (1) Mandatul membrilor Comisiei de etică şi disciplină este de 4 ani.

(2) O persoană poate fi aleasă membru în Comisia de etică şi disciplină pentru maximum două mandate consecutive.

(3) Mandatul de membru al Comisiei de etică şi disciplină este personal şi nu poate fi transmis altor persoane.

(4) Mandatul membrilor Comisiei de etică şi disciplină începe de la data depunerii angajamentului de confidenţialitate, prevăzut în anexa nr. 1, şi încetează în următoarele cazuri:

a) prin revocare de către Conferinţa naţională;

b) prin deces;

c) prin demisie;

d) prin încetarea sau pierderea calităţii de membru al Asociaţiei.

(5) Conferinţa naţională poate revoca membrii Comisiei de etică şi disciplină la propunerea preşedintelui în următoarele situaţii:

a) în cazul sancţionării acestora în condiţiile prezentului regulament;

b) în cazul suspendării calităţii de membru titular în condiţiile art. 18 din Ordonanţă;

c) în cazul în care devine membru inactiv;

d) în cazul în care lipseşte nemotivat de la 3 şedinţe consecutive ale Comisiei de etică şi disciplină.

(6) În cazurile prevăzute la alin. (5) lit. a) -d), calitatea de membru titular se suspendă până la revocarea de către Conferinţa naţională.

(7) În cazurile prevăzute la alin. (4) lit. a) -d) şi la alin. (5) lit. a) -d), membrii supleanţi devin membri titulari ai Comisiei de etică şi disciplină în ordinea voturilor obţinute la alegerile din cadrul Conferinţei naţionale.

Art. 8. - (1) Membrii Comisiei de etică şi disciplină trebuie să fie imparţiali şi independenţi de persoana cercetată disciplinar şi de orice altă persoană care are legătură cu aceasta sau are vreun interes în legătură cu fapta cercetată.

(2) Oricare membru al Comisiei de etică şi disciplină care se află în conflict de interese sau este soţ, rudă sau afin până la gradul II inclusiv cu una dintre părţile implicate are obligaţia să se abţină de la vot.

(3) Respectarea cerinţei de independenţă se declară pe propria răspundere de către fiecare membru al Comisiei de etică şi disciplină, conform declaraţiei prevăzute în anexa nr. 2, pentru fiecare cauză disciplinară în parte.

(4) În cauzele în care membrii titulari îşi declară conflictul de interese, acestea pot fi preluate de către membrii supleanţi ai Comisiei de etică şi disciplină.

Art. 9. - (1) Membrii titulari ai Comisiei de etică şi disciplină au obligaţia de a participa la şedinţele Comisiei de etică şi disciplină, de a efectua cercetarea disciplinară prealabilă în cauzele în care sunt desemnaţi ca raportori.

(2) În cazul în care persoana cercetată este un membru al Comisiei de etică şi disciplină, aceasta nu va participa la şedinţele Comisiei atunci când se analizează cauza respectivă.

Art. 10. - (1) Comisia de etică şi disciplină este condusă de un preşedinte, ales pe o perioadă de un an de către membrii titulari ai Comisiei de etică şi disciplină, cu votul majorităţii acestora.

(2) Revocarea din funcţie a preşedintelui Comisiei de etică şi disciplină poate fi făcută de către membrii titulari ai Comisiei cu votul majorităţii acesteia.

(3) În lipsa preşedintelui, şedinţa va fi condusă de unul dintre membri, ales cu votul majorităţii celor prezenţi.

(4) Preşedintele Comisiei de etică şi disciplină are ca atribuţii principale:

a) primeşte sesizările şi desemnează raportorul responsabil cu cercetarea disciplinară prealabilă pentru fiecare caz în parte;

b) propune clasarea sesizării atunci când concluzionează că exercitarea acţiunii disciplinare nu se justifică ori nu este posibilă sau când constată că aceasta nu îndeplineşte condiţiile de admisibilitate pentru demararea procedurii disciplinare, caz în care sesizarea va fi transmisă Consiliului director cu propunerea de clasare şi arătarea motivului care a determinat propunerea respectivă, fără a mai fi necesară parcurgerea cercetării disciplinare prealabile şi propriu-zise;

c) stabileşte ordinea de zi a şedinţei Comisiei de etică şi disciplină, pe care o trimite membrilor comisiei prin intermediul secretariatului;

d) convoacă şi conduce şedinţele Comisiei de etică şi disciplină;

e) coordonează secretariatul Comisiei de etică şi disciplină;

f) participă la şedinţele Consiliului director şi prezintă referatele privind cercetarea disciplinară întocmite de Comisia de etică şi disciplină şi propunerile de clasare a sesizărilor, atunci când concluzionează că exercitarea acţiunii disciplinare nu se justifică ori nu este posibilă sau când constată că nu sunt întrunite condiţiile pentru demararea procedurii disciplinare;

g) participă la Conferința națională și prezintă referatele privind cercetarea disciplinară a membrilor Consiliului director, dacă este cazul;

h) răspunde de activitatea Comisiei de etică și disciplină;

i) reprezintă Comisia de etică și disciplină în relația cu celelalte organe ale Asociației.

Art. 11. - (1) Comisia de etică și disciplină are un secretariat, desemnat de către președintele Asociației, din rândul personalului salariat al Asociației, cu studii juridice. La începerea activității, membrii secretariatului semnează angajamentul de confidențialitate, prevăzut în anexa nr. 3.

(2) Atribuțiile principale ale secretariatului Comisiei de etică și disciplină sunt următoarele:

a) înregistrează și ține evidența sesizărilor și a altor documente înaintate Comisiei de etică și disciplină ori emise de aceasta;

b) îl informează de îndată pe președintele Comisiei de etică și disciplină despre sesizările primite;

c) comunică membrilor titulari, precum și membrilor supleanți, dacă este cazul, data, ora, locul și ordinea de zi a ședințelor Comisiei de etică și disciplină;

d) transmite convocările persoanelor care urmează a fi audiate de raportor, de Comisia de etică și disciplină, de Consiliul director sau de Conferința națională, după caz;

e) efectuează toate lucrările necesare desfășurării în bune condiții a cercetării disciplinare prealabile de către raportor;

f) la solicitarea președintelui Comisiei de etică și disciplină sau a raportorului, redactează documentele necesare derulării cercetării disciplinare;

g) primește și arhivează, atât pe suport hârtie, cât și în format electronic, toate înscrisurile administrate de raportor și de Comisia de etică și disciplină, precum și corespondența purtată în legătură cu cauzele de cercetare disciplinară, după înregistrarea acestora la Registratura Asociației;

h) întocmește și menține la zi: registrul de evidență a sesizărilor, conform anexei nr. 4, procesele-verbale de ședință ale Comisiei de etică și disciplină; registrul deciziilor Consiliului director, precum și ale Conferinței naționale, după caz, privind soluționarea procedurii disciplinare, conform anexei nr. 5;

i) comunică actele de procedură disciplinară, în cazurile prevăzute de prezentul regulament;

j) colaborează cu secretariatul Consiliului director pentru redactarea deciziilor de soluţionare a procedurii disciplinare;

k) întocmeşte şi menţine la zi registrul antecedentelor disciplinare ale membrilor Asociaţiei, conform anexei nr. 6;

l) pune la dispoziţia Consiliului director, la cererea acestuia, registrele prevăzute la lit. h) şi k), precum şi documentele care au stat la baza întocmirii acestora.

Art. 12. - (1) Comisia de etică şi disciplină se întruneşte în plen, ori de câte ori este necesar, la convocarea preşedintelui acesteia.

(2) Pentru validitatea deliberărilor Comisiei de etică şi disciplină este necesară prezenţa a cel puţin 3 membri, iar hotărârile se iau cu votul majorităţii membrilor prezenţi. Votul este deschis.

(3) În cazurile în care membrii supleanţi preiau dosare disciplinare, aceştia vor avea aceleaşi drepturi şi obligaţii ce decurg din prezentul regulament ca şi membrii titulari.

CAPITOLUL III
Procedura disciplinară

SECŢIUNEA 1
Sesizarea Comisiei de etică şi disciplină

Art. 13. - (1) Procedura disciplinară se declanşează:

a) la sesizarea oricărei persoane fizice sau juridice interesate;

b) prin autosesizarea preşedintelui Asociaţiei, inclusiv ca urmare a unor articole din mass-media, în baza unui ordin de autosesizare;

c) prin autosesizarea preşedintelui Asociaţiei, în cazul faptelor sesizate de către Comisia de verificare şi monitorizare, prin Departamentul de verificare şi monitorizare (DVM), cu ocazia constatării existenţei unor fapte de natura abaterilor disciplinare prevăzute la art. 12 din Regulamentul de organizare şi funcţionare. În acest caz, ordinul de autosesizare va fi însoţit de fişa de verificare. În cazul abaterii disciplinare prevăzute la art. 12 alin. (1) lit. c) din Regulamentul de organizare şi funcţionare, ordinul de autosesizare va fi însoţit de informarea DVM.

(2) Sesizarea trebuie să cuprindă:

a) numele, prenumele, domiciliul sau denumirea şi sediul, după caz, datele de identificare ale persoanei care formulează sesizarea, precum şi calitatea în care formulează sesizarea;

b) numele şi prenumele sau denumirea şi sediul, după caz, ale persoanei a cărei faptă este sesizată şi, dacă este posibil, numărul legitimaţiei de membru ori al autorizaţiei, judeţul

de domiciliu sau sediul social şi specializarea;

c) descrierea faptei care constituie obiectul sesizării;

d) raportul de evaluare şi anexele acestuia, atunci când este cazul, precum şi dovezile pe care se sprijină sesizarea;

e) data şi semnătura persoanei care formulează sesizarea.

(3) În cazul în care sesizarea se adresează prin poşta electronică, pe una dintre adresele de contact ale Asociaţiei, aceasta trebuie să conţină, de asemenea, datele de identificare ale persoanei (nume, prenume, adresa completă).

(4) Sesizarea se formulează în scris, conform modelului orientativ prevăzut în anexa nr. 7, şi este însoţită de dovezile care o susţin.

(5) În situaţia în care sesizarea nu este însoţită de elementele prevăzute la alin. (2), raportorul desemnat de preşedintele Comisiei de etică şi disciplină va pune în vedere persoanei care a formulat sesizarea să realizeze completările necesare, stabilind un termen.

(6) Dacă din cuprinsul sesizării nu rezultă date suficiente despre fapta ori persoana care a formulat sesizarea sau în cazul în care persoana care a formulat sesizarea nu realizează în termenul stabilit completările solicitate de raportorul Comisiei de etică şi disciplină potrivit alin. (2), raportorul propune clasarea.

(7) Dacă pe parcursul cercetării disciplinare raportorul, Comisia de etică şi disciplină, Consiliul director sau Conferinţa naţională, după caz, constată săvârşirea şi a altor fapte de către persoana cercetată, oricare dintre aceştia poate extinde cercetarea şi cu privire la aceste fapte.

(8) Dacă pe parcursul cercetării disciplinare raportorul, Comisia de etică şi disciplină, Consiliul director sau Conferinţa naţională, după caz, constată participarea şi a altor evaluatori autorizaţi la faptele cercetate, oricare dintre aceştia poate solicita preşedintelui Asociaţiei aprobarea extinderii cercetării şi cu privire la aceşti evaluatori.

(9) În cazul membrilor corporativi, raportorul, Comisia de etică şi disciplină, Consiliul director sau Conferinţa naţională pot decide necesitatea extinderii cercetării disciplinare şi asupra evaluatorului autorizat, membru titular care a realizat raportul de evaluare supus analizei.

(10) Procedura disciplinară va fi declanşată de către Comisia de etică şi disciplină a Asociaţiei în cel mult 3 ani de la data săvârşirii faptei, dar nu mai târziu de o lună de la data înregistrării sesizării în evidenţele Asociaţiei.

Art. 14. - (1) Sesizările se înregistrează în registrul de intrări al registraturii generale a Asociaţiei şi se transmit de către

preşedintele Asociaţiei preşedintelui Comisiei de etică şi disciplină, prin intermediul secretariatului Comisiei de etică şi disciplină.

(2) Sesizarea sau autosesizarea, după caz, se consemnează de către secretariatul Comisiei de etică şi disciplină în registrul de evidenţă a sesizărilor, atribuind un număr de ordine de la 1 la n în fiecare an, care va fi numărul de dosar disciplinar. Orice document referitor la cercetarea disciplinară va trebui să indice numărul de dosar atribuit.

(3) Registrul de evidenţă a sesizărilor conţine menţiuni cel puţin cu privire la:

a) persoana care a formulat sesizarea;

b) persoana a cărei faptă este sesizată.

Art. 15. - Nicio sancţiune disciplinară nu poate fi dispusă mai înainte de efectuarea unei cercetări disciplinare.

Art. 16. - (1) Pe parcursul etapelor procedurii disciplinare, se pot identifica neconformităţi raportate la Standardele de evaluare în vigoare la data săvârşirii faptei şi încălcări ale principiilor din Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

(2) Consiliul director poate întocmi un model de Fişă de neconformităţi cu caracter orientativ, în vederea încadrării faptelor constatate în abaterile disciplinare prevăzute la art. 12 alin. (1) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Asociaţiei, de către raportor, respectiv Comisia de etică şi disciplină.

(3) Modelul fişei de neconformităţi conţine şi punctaje aferente neconformităţilor care ar putea fi constatate şi care determină individualizarea sancţiunii.

SECŢIUNEA a 2-a
Cercetarea disciplinară prealabilă

Art. 17. - (1) După primirea sesizării, preşedintele Comisiei de etică şi disciplină va desemna, prin poşta electronică sau printr-o adresă de numire, un raportor dintre membrii titulari sau supleanţi ai Comisiei de etică şi disciplină, responsabil pentru analiza preliminară a sesizării, întocmirea raportului prealabil şi prezentarea acestuia în plenul Comisiei de etică şi disciplină, cu excepţia situaţiilor prevăzute la art. 10 alin. (4) lit. b).

(2) Raportorul desemnat instrumentează toate actele procedurii de cercetare disciplinară prealabilă, propunând Comisiei de etică şi disciplină dispunerea măsurilor care sunt de competenţa acesteia.

Art. 18. - (1) În situaţia în care se constată că au fost primite mai multe sesizări îndreptate împotriva unui singur evaluator, având ca obiect acelaşi raport de evaluare, pentru asigurarea unei cercetări disciplinare unitare, este posibilă conexarea dosarelor disciplinare în cauză.

(2) În situaţia descrisă la alin. (1), dosarul cu număr mai mare va fi conexat la dosarul mai întâi înregistrat.

Art. 19. - (1) În situaţia în care se constată că printr-o sesizare/autosesizare se reclamă mai mulţi evaluatori ale căror rapoarte de evaluare au acelaşi obiect, pentru asigurarea unei cercetări disciplinare în condiţii de confidenţialitate, este posibilă disjungerea dosarelor disciplinare în cauză.

(2) În situaţia descrisă la alin. (1), dosarele vor purta acelaşi număr, cu indicativ de la 1 la n, în funcţie de numărul persoanelor cercetate disciplinar.

(3) Disjungerea se poate realiza în oricare dintre etapele cercetării disciplinare, fără ca soluţionarea uneia dintre cauze să depindă de soluţionarea celorlalte dosare disciplinare disjunse.

Art. 20. - (1) În situaţia în care o sesizare este îndreptată împotriva unui evaluator autorizat, membru corporativ, pentru asigurarea unei cercetări disciplinare corecte, cercetarea disciplinară va putea viza şi faptele membrului titular indicat de membrul corporativ şi care a contribuit la realizarea raportului de evaluare care face obiectul sesizării, inclusiv faptele evaluatorului autorizat care are calitatea de membru în Consiliul de administraţie al societăţii, respectiv administrator unic al acesteia.

(2) Când persoana cercetată disciplinar este un membru corporativ, toate actele de procedură vor fi îndeplinite faţă de evaluatorul autorizat a cărui calitate a asigurat îndeplinirea condiţiei prevăzute la art. 20 alin. (2) lit. c) din Ordonanţă.

Art. 21. - (1) În cazul în care un membru al Comisiei de etică şi disciplină desemnat raportor într-o cauză disciplinară se află în conflict de interese sau este soţ, rudă sau afin până la gradul II inclusiv cu una dintre părţile implicate, acesta are obligaţia să se abţină şi să îl informeze pe preşedintele comisiei.

(2) În cazul în care raportorul incompatibil sau în conflict de interese nu se abţine, acesta poate fi recuzat de către partea interesată. Cererea de recuzare va fi soluţionată de către preşedintele comisiei sau, în cazul în care acesta este raportorul recuzat, atunci cererea de recuzare va fi soluţionată de către membrii titulari ai Comisiei de etică şi disciplină, fără participarea preşedintelui acesteia, care decid prin majoritatea absolută a voturilor.

(3) Dacă raportorul desemnat se abţine sau dacă preşedintele Comisiei de etică şi disciplină apreciază că cererea de recuzare este întemeiată, acesta va desemna în termen de 24 de ore un alt raportor dintre membrii Comisiei.

Art. 22. - (1) Persoana supusă cercetării disciplinare prealabile va fi convocată în scris în vederea audierii, precizându-se obiectul, data, ora şi locul întrevederii.

(2) Convocarea se poate face prin scrisoare recomandată, prin înştiinţare scrisă de luare la cunoştinţă prin semnătură, prin fax, e-mail sau prin orice alt mijloc de comunicare ce permite confirmarea primirii convocării, astfel încât convocarea să fie primită de persoana în cauză cu cel puţin 5 zile lucrătoare înainte de data fixată.

(3) Odată cu convocarea, persoanei cercetate i se vor solicita şi un punct de vedere scris cu privire la sesizare, precum şi o copie a dosarului de lucru.

(4) Convocarea, audierea persoanei cercetate, atunci când se prezintă, precum şi analizarea apărărilor acesteia sunt obligatorii.

(5) Audierea persoanei cercetate se consemnează în scris sau se înregistrează audio de către secretariatul Comisiei de etică şi disciplină.

(6) Poate fi convocată şi persoana care a înaintat sesizarea Comisiei de etică şi disciplină sau orice altă persoană ale cărei declaraţii pot ajuta la soluţionarea cauzei. Decizia convocării acestor persoane aparţine raportorului.

(7) Raportorul trebuie să aibă un rol activ în cercetarea disciplinară prealabilă, în sensul că acesta trebuie să analizeze toate aspectele cauzei. Raportorul desemnat administrează orice probe care sunt necesare, utile şi relevante pentru soluţionarea cauzei, cu sprijinul secretariatului Comisiei de etică şi disciplină. În acest scop, raportorul poate constata situaţii de fapt şi poate solicita înscrisuri sau opiniile unor consultanţi de specialitate din cadrul Asociaţiei sau din afara acesteia.

(8) Persoana cercetată are dreptul să ia cunoştinţă de toate actele cercetării prealabile şi poate solicita administrarea de probe în apărare.

(9) Refuzul persoanei cercetate de a se prezenta în faţa raportorului sau de a face declaraţii se consemnează într-un proces-verbal şi nu împiedică finalizarea cercetării disciplinare prealabile.

(10) În cazul în care se constată imposibilitatea obiectivă a persoanei cercetate de a se prezenta în faţa raportorului sau

de a face declaraţii, raportorul poate suspenda cursul cercetării prealabile până la încetarea cauzelor care au determinat suspendarea.

Art. 23. - (1) La finalizarea cercetării disciplinare prealabile, raportorul întocmeşte raportul prealabil, care cuprinde următoarele elemente:

a) date referitoare la persoana cercetată disciplinar;

b) descrierea faptei reţinute în sarcina persoanei cercetate, cu indicarea tuturor circumstanţelor şi a urmărilor acesteia;

c) apărările formulate de persoana cercetată;

d) identificarea neconformităţilor constatate;

e) motivele pentru care au fost înlăturate apărările formulate de persoana cercetată, atunci când este cazul;

f) concluziile raportorului.

(2) În conţinutul raportului prealabil, raportorul poate să propună Comisiei de etică şi disciplină următoarele soluţii:

a) clasarea, în cazul prevăzut la art. 13 alin. (6);

b) neaplicarea unei sancţiuni disciplinare, atunci când apreciază că fapta cercetată nu constituie abatere disciplinară sau că persoana cercetată este nevinovată;

c) aplicarea unei sancţiuni disciplinare, avându-se în vedere prevederile art. 26 din Ordonanţă.

(3) Raportul prealabil se înaintează de către raportor preşedintelui Comisiei de etică şi disciplină prin intermediul secretariatului.

SECŢIUNEA a 3-a
Cercetarea disciplinară propriu-zisă

Art. 24. - (1) După primirea raportului prealabil, preşedintele Comisiei de etică şi disciplină înscrie cauza pe ordinea de zi a următoarei şedinţe a Comisiei de etică şi disciplină pentru efectuarea cercetării disciplinare propriu-zise.

(2) Şedinţele Comisiei de etică şi disciplină nu sunt publice.

(3) Pentru începerea cercetării disciplinare propriu-zise sunt obligatorii efectuarea cercetării prealabile, convocarea făcută de preşedintele Comisiei de etică şi disciplină pentru această etapă procedurală şi audierea persoanei cercetate atunci când aceasta se prezintă, cu excepţia situaţiilor prevăzute la art. 34 alin. (1) lit. c).

(4) Dispoziţiile art. 22 se aplică în mod corespunzător.

Art. 25. - (1) Participarea raportorului la cercetarea disciplinară propriu-zisă este obligatorie, cu excepţia cazului prevă-

zut la art. 34 alin. (1) lit. c). Acesta prezintă raportul prealabil şi concluziile sale plenului Comisiei de etică şi disciplină.

(2) Lucrările Comisiei de etică şi disciplină se consemnează într-un proces-verbal ce va fi semnat de toţi membrii acesteia, în care se consemnează dacă a fost prezentă persoana cercetată, respectiv persoana care a făcut sesizarea, dacă este cazul.

(3) Comisia de etică stabileşte faptele şi urmările acestora, împrejurările în care au fost săvârşite, precum şi orice date concludente ce pot fi avute în vedere pentru încadrarea faptei ca abatere disciplinară şi pentru aprecierea vinovăţiei sau nevinovăţiei persoanei cercetate.

(4) Audierea persoanei cercetate se consemnează în scris sau se înregistrează audio de către secretariatul Comisiei de etică şi disciplină.

(5) Dispoziţiile art. 21 se aplică în mod corespunzător. Membrul Comisiei de etică şi disciplină, altul decât raportorul, care se află în incompatibilitate sau în conflict de interese are obligaţia să se abţină de la vot, în caz contrar putând fi recuzat. Cererea de recuzare va fi soluţionată de către preşedintele comisiei sau, în cazul în care acesta este membrul recuzat, atunci cererea de recuzare va fi soluţionată de către membrii titulari ai Comisiei de etică şi disciplină, fără participarea preşedintelui acesteia, care decid prin majoritatea voturilor.

Art. 26. - (1) După audierea raportorului, a persoanei cercetate, a persoanei care a formulat sesizarea, dacă este cazul, şi analizarea probelor aflate la dosarul disciplinar, Comisia de etică şi disciplină deliberează şi supune la vot propunerea de soluţionare a cercetării disciplinare.

(2) Pentru validitatea deliberărilor Comisiei de etică şi disciplină este necesară prezenţa a jumătate plus unul din numărul membrilor săi, iar hotărârile se iau cu votul majorităţii membrilor prezenţi. Votul este deschis. În caz de egalitate de voturi, votul decisiv este cel al Preşedintelui.

(3) Conţinutul deliberărilor se consemnează în procesulverbal al şedinţei.

(4) Rezultatul deliberărilor este consemnat într-un referat, care poate să conţină:

a) propunerea clasării, în cazul prevăzut la art. 13 alin. (6);

b) propunerea neaplicării unei sancţiuni disciplinare, atunci când se apreciază că fapta cercetată nu constituie abatere disciplinară sau că persoana cercetată este nevinovată;

c) propunerea aplicării unei sancţiuni disciplinare, avându-se în vedere prevederile art. 26 din Ordonanţă.

(5) Propunerile raportorului din raportul prealabil nu sunt obligatorii pentru Comisia de etică şi disciplină.

(6) Când plenul Comisiei de etică şi disciplină constată că cercetarea disciplinară prealabilă nu este completă sau că nu au fost respectate dispoziţiile legale care garantează aflarea adevărului, restituie cauza disciplinară raportorului, în vederea completării, sau desemnează un alt raportor, în vederea refacerii cercetării disciplinare prealabile.

(7) Referatul prevăzut la alin. (4) reprezintă hotărârea finală a Comisiei de etică şi disciplină cu privire la soluţionarea cauzei disciplinare.

(8) În cazul prevăzut la alin. (4) lit. c), dacă se constată că acţiunea disciplinară este întemeiată, Comisia de etică şi disciplină va propune Consiliului director aplicarea unei sancţiuni disciplinare în raport cu gravitatea abaterii disciplinare săvârşite şi a urmărilor acesteia, cu cauzele care au determinat săvârşirea acesteia, cu împrejurările în care abaterea a fost săvârşită, cu gradul de vinovăţie, cu circumstanţele personale ale celui care a săvârşit-o, cu comportamentul său general în exercitarea profesiei de evaluator autorizat şi cu existenţa unor antecedente disciplinare.

Art. 27. - (1) Referatul prevăzut la art. 26 alin. (4) trebuie să se limiteze la fapta şi persoana pentru care s-a efectuat cercetarea disciplinară prealabilă şi propriu-zisă.

(2) Referatul Comisiei de etică şi disciplină trebuie să conţină:

a) date referitoare la persoana cercetată disciplinar, cu indicarea numărului de dosar disciplinar;

b) descrierea faptei reţinute în sarcina persoanei cercetate, cu indicarea tuturor circumstanţelor şi a urmărilor acesteia; identificarea neconformităţilor constatate;

c) apărările formulate de persoana cercetată;

d) motivele pentru care au fost înlăturate apărările formulate de persoana cercetată, atunci când este cazul;

e) propunerea Comisiei de etică şi disciplină privind modul de soluţionare a acţiunii disciplinare;

f) descrierea motivelor de fapt şi de drept care au stat la baza hotărârii Comisiei de etică şi disciplină, precum şi a probelor pe care se întemeiază aceasta;

g) menţiuni privind antecedentele disciplinare, dacă este cazul;

h) menţiuni cu privire la dreptul persoanei cercetate discipli-

nar de a formula observaţii cu privire la conţinutul referatului;

i) menţiuni cu privire la faptul că propunerea Comisiei de etică şi disciplină din referat nu este obligatorie pentru Consiliul director sau Conferinţa naţională, după caz;

j) semnătura preşedintelui comisiei.

Art. 28. - (1) Secretariatul Comisiei de etică şi disciplină comunică persoanei cercetate un exemplar al referatului de cercetare disciplinară.

(2) Comisia de etică şi disciplină acordă persoanei cercetate dreptul de a-şi exprima în scris observaţiile cu privire la conţinutul referatului. Observaţiile trebuie transmise Comisiei de etică şi disciplină în termen de 10 zile de la data primirii referatului, sub sancţiunea decăderii. În observaţiile scrise, persoana cercetată poate solicita audierea sa de către Consiliul director.

(3) După primirea observaţiilor sau la expirarea termenului prevăzut la alin. (2), după caz, preşedintele Comisiei de etică şi disciplină înaintează referatul împreună cu observaţiile persoanei cercetate Consiliului director sau Conferinţei naţionale, după caz, în prima şedinţă a Consiliului director sau la prima Conferinţă naţională.

SECŢIUNEA a 4-a
Soluţionarea acţiunii disciplinare

Art. 29. - (1) Consiliul director sau Conferinţa naţională, după caz, începe soluţionarea acţiunilor disciplinare în următoarea şedinţă a Consiliului director sau în următoarea Conferinţă naţională, după caz, după data primirii referatelor Comisiei de etică şi disciplină.

(2) Consiliul director sau Conferinţa naţională, după caz, soluţionează acţiunea disciplinară prin decizie.

(3) Membrii Consiliului director trebuie să fie imparţiali şi independenţi de persoana cercetată disciplinar şi de orice altă persoană care are legătură cu aceasta sau are vreun interes în legătură cu fapta cercetată. Oricare membru al Consiliului director care se află în conflict de interese sau este soţ, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu una dintre părţile implicate are obligaţia să se abţină de la vot.

(4) Propunerile Comisiei de etică şi disciplină din referat nu sunt obligatorii pentru Consiliul director sau Conferinţa naţională, după caz, care poate decide clasarea, sancţionarea sau nesancţionarea persoanei cercetate. În cazul în care soluţia Consiliului director este diferită de propunerea Comisiei de etică şi disciplină, aceasta trebuie motivată.

(5) Atunci când apreciază că este util pentru stabilirea adevărului în cauza disciplinară, Consiliul director sau Conferința națională, după caz, poate audia persoana cercetată și în lipsa unei solicitări din partea acesteia, precum și persoana care a formulat sesizarea.

(6) Când Consiliul director sau Conferința națională, după caz, constată că cercetarea disciplinară nu este completă, restituie cauza disciplinară Comisiei de etică și disciplină, în vederea completării cercetării disciplinare.

(7) Consiliul director sau Conferința națională, după caz, poate aplica, motivat, o sancțiune disciplinară mai gravă sau mai ușoară decât cea propusă de Comisia de etică și disciplină.

(8) Decizia Consiliului director sau a Conferinței naționale, după caz, va fi redactată prin grija secretariatul Consiliului director.

(9) Decizia trebuie să cuprindă:

a) descrierea faptei care constituie abatere disciplinară; identificarea neconformităților constatate;

b) precizarea prevederilor din Ordonanță, din Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației, din Codul de etică sau din alte acte normative privind exercitarea profesiei de evaluator autorizat care au fost încălcate de persoana sancționată;

c) temeiul legal în baza căruia se aplică sancțiunea disciplinară;

d) sancțiunea ce se va aplica;

e) termenul de executare a sancțiunii, după caz;

f) motivele pentru care au fost înlăturate apărările formulate de persoana sancționată în cursul cercetării disciplinare ori observațiile acesteia, dacă este cazul;

g) mențiunea privitoare la dreptul persoanei cercetate disciplinar de a contesta decizia la instanța competentă, în condițiile legii, potrivit Ordonanței;

h) semnătura președintelui Asociației.

(10) Propunerea de clasare a sesizării pentru situațiile prevăzute la art. 10 alin. (4) lit. b) va fi soluționată prin decizie.

Art. 30. - Răspunderea disciplinară nu exclude răspunderea civilă, penală sau administrativă a persoanei pentru fapta săvârșită.

Art. 31. - (1) Decizia de soluționare a acțiunii disciplinare se comunică persoanei cercetate, prin grija secretariatului Comisiei de etică și disciplină.

(2) Decizia produce efecte de la data comunicării.

(3) Decizia este legal comunicată prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, trimisă la ultima adresă a domiciliului sau sediului social comunicate Asociaţiei. În caz de refuz al primirii sau de returnare a scrisorii, decizia este legal comunicată prin fax, e-mail sau prin orice alt mijloc ce permite confirmarea transmiterii.

(4) Contestarea sancţiunii aplicate se poate face la instanţa de contencios administrativ competentă, în condiţiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

(5) Rezultatul cercetării disciplinare se comunică persoanei care a formulat sesizarea, prin grija secretariatului Comisiei de etică şi disciplină.

Art. 32. - (1) Decizia de sancţionare se înscrie în registrul antecedentelor disciplinare al evaluatorului autorizat sancţionat.

(2) Menţiunile privind antecedentele disciplinare se radiază de drept:

a) în cazul sancţiunii disciplinare prevăzute de art. 26 lit. a) din Ordonanţă, după trecerea unui termen de 12 luni de la data aplicării;

b) în cazul sancţiunii disciplinare prevăzute de art. 26 lit. b) din Ordonanţă, după trecerea unui termen de 12 luni de la data finalizării programului de pregătire profesională corectivă;

c) în cazul sancţiunii disciplinare prevăzute de art. 26 lit. c) din Ordonanţă, după trecerea unui termen de 12 luni de la data expirării termenului de suspendare a calităţii de membru al Asociaţiei.

CAPITOLUL IV
Reguli cu privire la aplicarea sancţiunilor disciplinare

Art. 33. - La stabilirea sancţiunii se va ţine seama de gravitatea faptei, de cauzele şi împrejurările în care aceasta a fost săvârşită, de gradul de vinovăţie a membrului şi dacă acesta a avut şi alte abateri disciplinare în trecut, de comportamentul general în cadrul procedurii de cercetare disciplinară a evaluatorului.

Art. 34. - (1) Sancţiunea cu avertisment scris cu acţiune corectivă profesională, prevăzut la art. 26 lit. b) din Ordonanţă, se aplică după cum urmează:

a) acţiunea corectivă se va concretiza în desfăşurarea unui program de pregătire profesională, stabilit prin decizie, suplimentar faţă de programul obligatoriu de pregătire profesi-

onală continuă prevăzută de art. 16 alin. (2) lit. a) din Ordonanţă şi se va realiza pe cheltuiala membrului sancţionat;

b) programul de pregătire va trebui desfăşurat în maximum 12 luni de la aplicarea sancţiunii;

c) neîndeplinirea programului în termenul prevăzut mai sus va duce la autosesizarea preşedintelui Asociaţiei şi la declanşarea unei noi proceduri disciplinare fără o cercetare prealabilă.

(2) Prin excepţie de la prevederile art. 17-23, în cazul prevăzut la alin. (1) lit. c), Comisia de etică şi disciplină efectuează cercetarea disciplinară propriu-zisă potrivit art. 24-28.

CAPITOLUL V
Dispoziţii tranzitorii şi finale

Art. 35. - Registrele şi documentele Comisiei de etică şi disciplină, inclusiv dosarele disciplinare, se păstrează în arhiva Asociaţiei timp de 5 ani.

Art. 36. - Prevederile prezentului regulament se aplică numai sesizărilor privind fapte săvârşite de membrii Asociaţiei în calitatea acestora de evaluatori autorizaţi, membri titulari/corporativi, înregistrate după data intrării sale în vigoare.

Art. 37. - Prevederile prezentului regulament se completează cu prevederile Ordonanţei, ale Regulamentului de organizare şi funcţionare a Asociaţiei, ale Codului de etică şi ale celorlalte acte de interes general ale Asociaţiei sau ale organelor sale de conducere.

Art. 38. - Anexele nr. 1-7 fac parte integrantă din prezentul regulament şi pot fi modificate prin hotărâre a Consiliului director al Asociaţiei.

ANEXA Nr. 1 la regulament

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA

Comisia de etică şi disciplină

Angajament de confidenţialitate

Subsemnatul/Subsemnata, ..., având calitatea de membru titular/supleant al Comisiei de etică şi disciplină ales de Conferinţa naţională a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România din data de . . . . . ., mă oblig prin semnarea prezentului angajament ca pe toată durata

mandatului meu şi după încetarea acestuia să păstrez confidenţialitatea cu privire la toate informaţiile pe care urmează să le obţin sau să le furnizez în considerarea calităţii mele de membru şi să nu divulg niciunui terţ informaţiile astfel obţinute, cu excepţia celor care au devenit publice fără culpa mea.

Sunt de acord prin semnarea prezentului angajament să păstrez confidenţialitatea în special în ceea ce priveşte identitatea membrilor Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România cercetaţi disciplinar, identitatea persoanelor care au formulat sesizări, faptele cercetate şi probele existente, identitatea membrului Comisiei de etică şi disciplină desemnat raportor responsabil în cauza disciplinară şi propunerea Comisiei de etică şi disciplină privind soluţionarea cauzei disciplinare.

Sunt de acord că pe durata mandatului meu şi după încetarea acestuia nu am dreptul să copiez, să multiplic, să distribui sau să dezvălui în niciun fel, total sau parţial, niciunei alte persoane, companii, corporaţii sau entităţi niciuna dintre informaţiile confidenţiale obţinute sau furnizate în cadrul Comisiei de etică şi disciplină a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România.

Înţeleg şi declar că sunt de acord prin semnarea prezentului angajament că nerespectarea obligaţiei mele de confidenţialitate, constatată potrivit procedurii adoptate de Consiliul director, atrage revocarea mea din calitatea de membru şi angajarea răspunderii mele faţă de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România pentru actele şi faptele prejudiciabile intenţionate.

Localitatea . . . . . .
Numele şi prenumele . . . . . .
Membru titular/supleant al Comisiei de etică şi disciplină . . . . . .
Semnătura . . . . . .

ANEXA Nr. 2 la regulament

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Declarație

Subsemnatul,....., având calitatea de membru al Comisiei de etică şi disciplină/Consiliului director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, în legătură cu cauza ce face obiectul Dosarului de cercetare disciplinară nr..... din data de....., având ca obiect cercetarea disciplinară declanşată de Comisia de etică şi disciplină a Asociației Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România în baza sesizării nr..... din data de....., formulată de..... cu privire la fapta constând în....., pretins a fi săvârşită de domnul/doamna/societatea..... evaluator autorizat, cunoscând prevederile art. 326 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările şi completările ulterioare, declar pe propria răspundere următoarele:

[ ] nu sunt soţ, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu niciuna dintre părţile implicate în cauza disciplinară ce formează obiectul Dosarului nr. . . . . .;

[ ] nu mă aflu în nicio situaţie de incompatibilitate sau conflict de interese; sau

[ ] sunt soţ, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu una dintre părţile implicate în cauza disciplinară ce formează obiectul Dosarului nr. . . . . ./ . . . . . .;

[ ] mă aflu în următoarea situaţie faţă de cauza disciplinară ce formează obiectul Dosarului nr. . . . . ./ . . . . . .

Aceasta este declaraţia mea pe care o dau şi o susţin ca fiind conformă cu realitatea, după toate cunoştinţele mele.

Data . . . . . .
Numele şi prenumele . . . . . .
Membru al Comisiei de etică şi disciplină/Consiliului director al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România . . . . . .
Semnătura . . . . . .

ANEXA Nr. 3 la regulament

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA

Comisia de etică şi disciplină

Angajament de confidenţialitate

Subsemnatul/Subsemnata, ..., având funcţia de secretar al Comisiei de etică şi disciplină, desemnat la data de . . . . . ., mă oblig prin semnarea prezentului angajament ca pe toată durata funcţionării pe postul meu şi după încetarea acestuia să păstrez confidenţialitatea cu privire la toate informaţiile pe care urmează să le obţin sau să le furnizez în considerarea postului meu şi să nu divulg niciunui terţ informaţiile astfel obţinute, cu excepţia celor care au devenit publice fără culpa mea.

Sunt de acord prin semnarea prezentului angajament să păstrez confidenţialitatea în special în ceea ce priveşte identitatea membrilor Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România cercetaţi disciplinar, identitatea persoanelor care au formulat sesizări, faptele cercetate şi probele existente, identitatea membrului Comisiei de etică şi disciplină desemnat raportor responsabil în cauza disciplinară şi propunerea Comisiei de etică şi disciplină privind soluţionarea cauzei disciplinare.

Sunt de acord că pe durata funcţiei mele şi după încetarea acesteia nu am dreptul să copiez, să multiplic, să distribui sau să dezvălui în niciun fel, total sau parţial, niciunei alte persoane, companii, corporaţii sau entităţi niciuna dintre informaţiile confidenţiale obţinute sau furnizate în cadrul Comisiei de etică şi disciplină a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România.

Înţeleg şi declar că sunt de acord prin semnarea prezentului angajament că nerespectarea obligaţiei mele de confidenţialitate, constatată potrivit procedurii adoptate de Consiliul director, atrage eliberarea mea din funcţie şi angajarea răspunderii mele faţă de Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România pentru actele şi faptele prejudiciabile intenţionate.

Localitatea . . . . . .
Data . . . . . Numele şi prenumele . . . . . .
Membru/Secretar al Comisiei de etică şi disciplină . . . .
. . . . . .
Semnătura . . . . . .

ANEXA Nr. 4 la regulament

Registrul de evidenţă a sesizărilor Comisiei de etică şi disciplină

Nr. crt.	Nr. şi data intrării în registratura Comisiei de etică şi disciplină	Persoana care formulează sesizarea		Persoana împotriva căreia se îndreaptă sesizarea				Observaţii
		Numele şi prenumele/ Denumirea	Domiciliul/Sediul Datele de identificare	Numele şi prenumele/ Denumirea	Domiciliul/Sediul Număr legitimaţie autorizaţie	Tip membru	Specializare	

ANEXA Nr. 5 la regulament

Registrul deciziilor Consiliului director privind soluţionarea procedurii disciplinare

Nr. crt.	Nr. şi data deciziei	Nr. dosar disciplinar	Persoana cercetată disciplinar	Raportor (propunere: clasare/ sancţionare/	Soluţia propusă de Comisia de etică şi disciplină (clasare/	Soluţia decisă (clasare/ sancţionare/ nesancţionare/ altele)	Abatere/Sancţiune (dacă este cazul)	Membri prezenţi	Membri absenţi	Voturi

				nesancţio-nare)	sancţionare/ ne-sancţionare/al-tele)					
1.	Xx/zz/ll/aaa	x/aaa	-	-	-	-	Art. 12 alin. (1) lit. (...) din Regulamentul de organizare şi funcţionare a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ANEXA Nr. 6 la regulament

Registrul antecedentelor disciplinare ale membrilor Asociaţiei

Nr. crt.	Nr. dosar disciplinar	Nr. şi data deciziei de sancţionare	Abatere reţinută	Sancţiune aplicată	Căi de atac exercitate DA/NU	Instanţă/nr. dosar instanţă/ nr. şi data hotărârii/soluţie (respinge/admite contestaţia)
1.	Xx/xx/ll/aaaa	x/aaaa	Art. 12 alin. (1) lit. (...) din Regulamentul de organizare şi	Art. 26 lit. (...) din Ordonanţa	-	-

			funcţionare a Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România	Guvernului nr. 24/2011		
-	-	-	-	-	-	-

ANEXA Nr. 7 la regulament

Model de sesizare a Comisiei de etică şi disciplină

Către Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România

Comisia de etică şi disciplină

Bucureşti, str. Scărlătescu nr. 7, sectorul 1, cod poştal 011158

Tel. 021.315.65.64/021.311.13.40

A. Datele persoanei care formulează sesizarea

Subsemnatul/Subsemnata, ..., domiciliat(ă) în municipiul/oraşul/comuna . . . . . ., str. . . . . nr. ..., bl. . . . . ., sc. ..., et. ..., ap. ..., sectorul . . . . . ., judeţul . . . . . ., identificat(ă) prin CI seria . . . . . nr. . . . . ., eliberată de . . . . . la data de . . . . . ., personal/prin mandatar . . . . . ., conform împuternicirii anexate, telefon . . . . . ., e-mail . . . . . ., sau, după caz,

Subscrisa . . . . . ., cu sediul social în municipiul/oraşul/comuna . . . . . ., str. . . . . nr. ..., bl. . . . . ., sc. . . . . ., et. . . . . ., ap. ..., sectorul . . . . . ., judeţul . . . . . ., înregistrată la registrul comerţului cu nr. J.../.../ . . . . . ., având CUI . . . . . ., telefon . . . . . ., e-mail . . . . . ., reprezentată prin . . . . . ., identificat(ă) prin CI seria . . . . . nr. . . . . ., eliberată de . . . . . la data de . . . . . ., în calitate de . . . . . ., personal/prin mandatar . . . . . ., conform împuternicirii anexate,

doresc să formulez prezenta sesizare, în calitate de . . . . . [indicarea calităţii în raport cu fapta sesizată, conform

art. 13 alin. (2) lit. a) din regulament] privind posibila săvârşire a unei abateri disciplinare de către:

B. Datele evaluatorului autorizat a cărui faptă este sesizată . . . . . (numele), domiciliat(ă) în municipiul/oraşul/comuna . . . . . ., str. . . . . nr. . . . . ., bl. . . . . ., sc. . . . . ., et. ..., ap. . . . . ., sectorul . . . . . ., judeţul . . . . . ., identificat(ă) prin CI seria . . . . . nr. . . . . ., eliberată de . . . . . la data de . . . . . ., membru stagiar/membru titular/membru acreditat/membru inactiv/membru de onoare al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, posesor/posesoare al/a Legitimaţiei de membru nr. . . . . ., având specializarea . . . . . ., telefon . . . . . ., e-mail . . . . . ., sau, după caz, ... (denumirea), cu sediul social în municipiul/oraşul, comuna . . . . . ., str. . . . . nr. . . . . ., bl. . . . . ., sc. ..., et. . . . . ., ap. . . . . ., sectorul . . . . . ., judeţul . . . . . ., identificată prin CUI . . . . . ., posesoare a Autorizaţiei nr. . . . . ., telefon . . . . . ., e-mail . . . . . .

C. Data săvârşirii faptei . . . . . .

D. Tipul activităţii de evaluare în legătură cu care a fost săvârşită fapta (vă rugăm să bifaţi)

[ ] evaluare de bunuri imobile [ ] evaluare de întreprinderi

[ ] evaluare de bunuri mobile [ ] evaluare de acţiuni şi alte instrumente financiare [ ] evaluare de fond de comerţ şi alte active necorporale

E. Descrierea faptei ce formează obiectul sesizării . . . . . .

F. Dovezile pe care se sprijină sesizarea

În sprijinul sesizării pe care o formulez, înţeleg să indic şi să anexez următoarele dovezi:

a) raportul de evaluare . . . . . .
b) . . . . . .
c) . . . . . .
d) . . . . . .
e) . . . . . .

Solicit declanşarea procedurii disciplinare împotriva persoanei arătate la lit. B de mai sus şi cercetarea faptei ce face obiectul prezentei sesizări, astfel cum a fost descrisă la lit. E de mai sus.

Vă rog să îmi comunicaţi răspunsul dumneavoastră la adresa . . . . . sau prin e-mail la adresa . . . . . .

Data . . . . . .
Semnătura

Anexă la HCN nr. 4/2012, cu modificările și completările ulterioare

REGULAMENT

de organizare și funcționare a filialelor Asociației Naționale a

Evaluatorilor Autorizați din România

Art. 1. - Filialele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, denumită în continuare Asociația, sunt înființate prin hotărâre a Conferinței naționale a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, denumită în continuare Conferința națională, la propunerea Consiliului director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, denumit în continuare Consiliul director.

Art. 2. - Filialele pot fi organizate în fiecare județ și în municipiul București sau pot fi constituite filiale care cuprind membri din mai multe județe.

Art. 3. - Patrimoniul filialei se constituie pe baza sumelor alocate din bugetul Asociației care sunt aprobate de către Consiliul director.

Art. 4. - Filiala are următoarele atribuții:

a) asigură promovarea pe plan local a standardelor de evaluare obligatorii pentru membrii Asociației, a principiilor, metodelor și tehnicilor de evaluare;

b) contribuie la strângerea legăturilor dintre Asociație și membrii săi prin facilitarea accesului direct al acestora la sursele de informare și documentare puse la dispoziție de către Asociație, precum și prin alte mijloace.

Art. 5. - Organele de conducere ale filialei sunt: adunarea generală a filialei, consiliul filialei și președintele filialei.

Art. 6. - (1) Adunarea generală a filialei este formată din membrii titulari ai Asociației care au domiciliul în circumscripția teritorială a filialei, respectiv pe raza județelor în care se organizează și funcționează filiala sau pe raza municipiului București, după caz.

(2) Adunarea generală a filialei se întrunește o dată pe an sau ori de câte ori este nevoie, la convocarea consiliului filialei. Termenul de reunire a adunării generale nu poate fi stabilit mai devreme de 30 de zile de la data publicării convocării într-un ziar de răspândire națională. Dacă la prima convocare adunarea generală nu poate fi ținută din cauza lipsei cvorumului, a doua convocare se poate fixa după minimum o oră de la data primei convocări.

(3) Pentru validitatea deliberărilor adunării generale a filialei, la prima convocare este necesară prezența a jumătate plus unu din numărul evaluatorilor autorizați cu drept de vot din cadrul filialei, iar hotărârile se adoptă cu votul majorității membrilor prezenți.

(4) La a doua convocare, adunarea generală a filialei poate să delibereze oricare ar fi numărul celor prezenți, iar hotărârile se adoptă cu votul majorității participanților.

(5) Adunarea generală a filialei este condusă de președintele filialei sau, în lipsa acestuia, de vicepreședinte.

Art. 7. - (1) La adunarea generală a filialei participă un reprezentant al Consiliului director, nominalizat de către acesta.

(2) Reprezentantul Consiliului director la adunarea generală a filialei nu poate face parte din Consiliul filialei și nu are drept de vot.

Art. 8. - Fiecare participant la adunarea generală a filialei are dreptul la un vot.

Art. 9. - Adunarea generală are următoarele atribuții:

a) alege și revocă membrii consiliului filialei, cu respectarea prevederilor art. 13;

b) alege delegații care vor reprezenta filiala la Conferința națională;

c) aprobă raportul de activitate al consiliului filialei;

d) aprobă organigrama filialei;

e) supune aprobării înființarea de subunități fără personalitate juridică în județele componente;

f) îndeplinește orice alte atribuții stabilite de Conferința națională.

Art. 10. - Adunările generale ale filialelor în care sunt alese consiliile filialelor și sunt desemnați delegații la Conferința națională vor avea loc cu cel mult două luni înaintea datei Conferinței naționale care alege membrii Consiliului director.

Art. 11. - Consiliul filialei este compus din 9 membri și are următoarea structură:

a) președintele filialei;

b) vicepreședintele filialei, care este viitorul președinte al filialei;

c) fostul președinte al filialei, imediat anterior președintelui filialei;

d) alți 6 membri.

Art. 12. - Mandatul membrilor consiliului filialei este de 2 ani, cu începere de la data de 1 ianuarie a anului următor adunării generale a filialei în care aceștia au fost aleși.

Art. 13. - În cazul în care o filială se constituie din membri titulari ai Asociației cu domicilii în județe diferite, consiliul filialei respective va cuprinde cel puțin un reprezentant din fiecare județ.

Art. 14. - Consiliul filialei are următoarele atribuții:

a) propune Consiliului director programul anual de pregătire continuă a membrilor Asociației din raza filialei;

b) propune Consiliului director programul anual de desfășurare a manifestărilor profesionale din raza filialei, cum ar fi consfătuiri, conferințe, colocvii sau altele asemenea;

c) desemnează persoane din cadrul filialei care să facă parte din grupurile de lucru înființate de către Consiliul director și din comisiile Asociației, la solicitarea Consiliului director;

d) propune spre aprobare Consiliului director bugetul filialei, execuția bugetară și situațiile financiare ale filialei;

e) duce la îndeplinire hotărârile Conferinței naționale și ale Consiliului director referitoare la activitatea filialei;

f) prezintă adunării generale a filialei raportul de activitate al consiliului filialei.

Art. 15. - O persoană poate fi aleasă membru al consiliului filialei pentru cel mult două mandate consecutive.

Art. 16. - (1) Mandatul de membru al primului consiliu al filialei încetează la data următoarei adunări generale de alegeri din filială care precedă Conferința națională de alegeri a Consiliului director.

(2) Dacă durata mandatului de membru în primul consiliu al filialei este mai mică de 18 luni, atunci acest mandat nu se ia în considerare la calcularea celor două mandate prevăzute la art. 15.

Art. 17. - Membrii consiliului filialei participă de drept la Conferința națională.

Art. 18. - (1) Membrii consiliului filialei sunt aleși dintre participanții cu drept de vot la adunarea generală a filialei, care candidează separat pe fiecare funcție, cu excepția funcției de președinte al filialei. Funcția de președinte al filialei este ocupată de vicepreședintele în exercițiu, la 2 ani de la alegerea sa în această din urmă funcție. În sensul prezentului regulament, fostul președinte al filialei este președintele filialei care și-a încheiat mandatul.

(2) Membrii consiliului filialei nu-și pot exercita drepturile și atribuțiile prin reprezentare.

Art. 19. - La prima adunare generală de alegeri în filiale se aleg atât președintele, cât și vicepreședintele filialei.

Art. 20. - Membrii consiliului filialei și delegații filialei la Conferința națională sunt aleși în conformitate cu procedura de alegeri aprobată prin hotărâre a Consiliului director.

Art. 21. - Funcția de președinte al filialei va fi ocupată de vicepreședintele filialei, la 2 ani de la alegerea sa în această din urmă funcție.

Art. 22. - Persoana care a exercitat funcția de Președinte al filialei nu mai poate candida pentru un nou mandat

de Vicepreședinte al filialei decât după expirarea unei perioade de 2 ani de la încheierea mandatului de fost președinte.

Art. 23. - Președintele filialei are următoarele atribuții:

a) semnează situațiile financiare ale filialei, angajează patrimonial filiala și răspunde de execuția bugetului de venituri și cheltuieli al filialei;

b) conduce lucrările adunării generale a filialei și lucrările consiliului filialei;

c) reprezintă filiala în relațiile cu Asociația și cu terții.

Art. 24. - La stabilirea numărului de reprezentanți ai fiecărei filiale la Conferința națională se ia în considerare numărul total al membrilor titulari ai Asociației care au domiciliul în circumscripția teritorială a filialei respective, fără a se lua în calcul membrii Consiliului director în exercițiu și foștii președinți, iar pentru numărul astfel rezultat se desemnează câte un reprezentant la 20 de membri titulari.

Art. 25. - Nu pot fi desemnați reprezentanți la Conferința națională sau membri ai organelor de conducere ale filialei și nu au drept de vot evaluatorii autorizați a căror calitate de membru titular al Asociației este suspendată la data adunării generale a filialei sau membrii stagiari, membrii inactivi și membrii de onoare.

Art. 26. - Situațiile financiare ale filialei sunt auditate de către auditorul financiar care auditează și situațiile financiare ale Asociației.

Art. 27. - Prima adunare generală a filialei este convocată de Consiliul director în termen de cel mult două luni de la data înființării filialei. În cadrul acesteia se aleg primul consiliu al filialei și delegații la prima Conferință națională care va avea loc după înființarea filialei.

Anexă la HCD nr. 51/2023

REGULAMENTUL DE ORGANIZARE A EXAMENULUI DE ATRIBUIRE A CALITĂȚII DE MEMBRU STAGIAR

CAPITOLUL I - Dispoziţii generale

Art.1. Aspecte generale

(1) Prezentul regulament prevede modalitatea de organizare și desfășurare a examenului de atribuire a calităţii de membru stagiar al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, denumit în continuare Examen.

(2) Examenul se organizează în sistem online, de regulă, anual, cu respectarea prevederilor Ordonanţei Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare, ale Regulamentului de organizare și funcționare a Asociației și ale prezentului regulament, denumit în continuare Regulamentul, de către Consiliul director al Asociației.

(3) Prin hotărâre a Consiliului director se stabilește, anual:

a) calendarul desfășurării examenului,

b) componența comisiei de examinare,

c) tematica examenului,

d) baza de întrebări din care vor fi sortate întrebările pentru variantele de grilă ce constituie proba examenului de atribuire a calității de membru stagiar, propusă de Comisia de Calificare și Atestare Profesională - nu se publică.

(4) Membrii comisiei de examinare sunt nominalizați la propunerea președintelui Comisiei de calificare și atestare profesională și trebuie să fie membri acreditaţi ai Asociației.

(5) Numărul membrilor comisiei este de 3 și poate fi suplimentat cu persoane angajate în cadrul Asociației, în funcție de numărul candidaţilor înscriși la examen.

(6) Angajații ANEVAR comunică candidaților programul examenului, modul de accesare a platformelor online, țin evidența candidaților prezenți la examen și în general, veghează la buna desfășurare a examenului online.

Art. 2. Principiile care stau la baza organizării și desfășurării examenului sunt:

a) egalitatea de tratament și egalitatea de șanse, principii potrivit cărora se recunoaște în mod egal vocația tuturor persoanelor care îndeplinesc condițiile prevăzute de Ordonanța

Guvernului nr. 24/2011 de a dobândi calitatea de membru stagiar al Asociației;

b) competența, principiu potrivit căruia persoanele care doresc să obțină calitatea de evaluator autorizat trebuie să dețină și să demonstreze cunoștințele, abilitățile și competențele necesare;

c) competiția, principiu potrivit căruia confirmarea cunoștințelor, abilităților și competențelor necesare se face prin studierea bibliografiei și susținerea examenului;

d) relevanța, principiu potrivit căruia organizarea și desfășurarea examenului au drept scop identificarea și testarea competențelor, cunoștințelor și aptitudinilor necesare dobândirii calității de membru stagiar al Asociației;

e) transparența, principiu potrivit căruia publicitatea examenului este obligatorie.

Art. 3. Procedura de desfășurare a examenului constă în parcurgerea următoarelor etape:

a) înscrierea la examen în perioada planificată;

b) verificarea dosarelor depuse de către candidați;

c) afișarea numelor persoanelor admise la examen și a celor respinse;

d) rezolvarea contestațiilor depuse de către persoanele respinse;

e) susținerea examenului de atribuire a calității de membru stagiar;

f) corectarea testelor grilă;

g) afișarea rezultatelor;

h) rezolvarea contestațiilor depuse cu privire la rezultatul examenului.

Art.4. Comisia de examinare

(1) Repartizarea sarcinilor pe membrii comisiei de examinare se face de către președintele comisiei.

(2) Activitatea de supraveghere în fiecare sală virtuală de examen va fi realizată de cel puțin două persoane angajate în cadrul Asociației.

CAPITOLUL II - Organizarea examenului

Art.5. Perioada examenului de atribuire a calității de membru stagiar

Examenul se desfășoară, în perioada septembrie - noiembrie a fiecărui an, iar anunțul privind desfășurarea acestuia va fi publicat pe site-ul Asociației.

Art.6. Condițiile de participare la examenul de atribuire a calității de membru stagiar

(1) Condițiile generale de participare la examen pe care candidatul trebuie să le îndeplinească sunt:

a) să aibă studii universitare finalizate cu diplomă eliberată de o instituție de învățământ superior din România sau dintr-un alt stat membru al Uniunii Europene, recunoscută de autoritățile române competente, potrivit legii, care atestă încheierea de către titular a ciclului de studii universitare de licență, în domeniile prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul Regulament;

b) să nu fi fost condamnat pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție, pentru care nu a intervenit reabilitarea, dovedită cu certificat de cazier judiciar valabil la data înscrierii;

c) să achite taxa de înscriere la examen, în cuantumul stabilit de Consiliul director.

(2) Consiliul director al Asociației poate aproba completarea listei prevăzute în anexa nr. 1 și cu alte domenii, la solicitarea celor interesați, după analiza structurii curriculei universitare aferentă domeniului respectiv".

Art.7. Dosarele de înscriere la examen

(1) Dosarul de înscriere la examen trebuie să conțină următoarele documente:

a) formular online de înscriere, conform modelului prevăzut în anexa nr. 2 la prezentul Regulament;

b) copia diplomei de licență (*tradusă în limba română, dacă este cazul*) / adeverinței echivalente pentru absolvenții anului curent,;

c) copia actului de identitate;

d) copia certificatului de căsătorie, în cazul în care numele înscris pe actele de studii nu coincide cu cel din actul de identitate;

e) copia certificatului de cazier judiciar;

f) dovada achitării taxei de înscriere la examenul național (copie ordin de plată).

(2) Dosarele de înscriere se depun online, prin completarea formularului online de înscriere, disponibil pe site-ul ANEVAR, iar dosarele de înscriere depuse pe alta cale (poștă, e-mail etc) nu se iau în considerare.

(3) Comisia de examinare poate solicita suplimentar candidaților alte documente relevante, cu respectarea perioadei de înscriere, conform calendarului de desfășurare a examenului publicat pe pagina de internet a Asociaţiei.

(4) Dovada depunerii dosarului o reprezintă e-mail-ul de confirmare primit ca urmare a completării corecte și a transmiterii formularului online de înscriere; e-mail-ul de confirmare se transmite la adresa completată în formular.

(5) În cazul lipsei unei părţi dintr-un document sau a unui document din dosarul de înscriere, lipsei semnăturii sau a datei completării documentelor, responsabilitatea îi revine candidatului.

(6) Dosarele de înscriere la examen trebuie depuse în termenul stabilit, conform calendarului de desfășurare a examenului publicat pe pagina de internet a Asociației.

(7) Respectarea conţinutului dosarului de înscriere precum și respectarea termenului de depunere a acestuia prin completarea formularului online de înscriere constituie condiţii eliminatorii.

Art.8. Bibliografia pe baza căreia se desfășoară examenul

(1) Legislaţia care reglementează activitatea de evaluare, respectiv Ordonanţa Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul de organizare şi funcţionare a Asociației aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 353/2012, Regulamentul de organizare și funcționare a filialelor Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, Regulamentul Comisiei de Etică și Disciplină și Codul Etic al profesiei de evaluator;

(2) Standardele de Evaluare în vigoare la data la care se desfăşoară examenul;

(3) Broşură informativă numită "Bazele evaluării" care va cuprinde şi regulamentul de organizare a examenului de atribuire a calităţii de membru stagiar.

Art.9 Conţinutul examenului

(1) Examenul va consta în rezolvarea unui test grilă care va cuprinde 100 de întrebări, care vor însuma 100 de puncte.

(2) Întrebările vor avea fiecare câte trei variante de răspuns din care numai una corectă.

(3) Vor fi pregătite mai multe variante de grile care vor conţine aceleaşi 100 de întrebări, sortate aleatoriu prin mijloace electronice, dintr-o bază de minimum 500 de întrebări, dar care vor fi aranjate în ordine diferită.

(4) Pentru promovarea examenului este necesară realizarea a minimum 70 de puncte din totalul de 100 de puncte posibile.

CAPITOLUL III - Desfăşurarea examenului

Art.10. Verificarea dosarelor de înscriere la examen

(1) Comisia de examinare analizează dosarele candidaţilor şi declară admise dosarele care cuprind toate documentele prevăzute la art. 7 alin. (1).

(2) Analiza şi verificarea dosarelor de înscriere la examen se realizează în perioada stabilită conform calendarului de desfășurare a examenului.

(3) Rezultatul analizei dosarelor se afişează pe site-ul Asociaţiei în termenul stabilit conform calendarului de desfășurare a examenului.

(4) Persoanele ale căror dosare au fost respinse de către comisie pot face contestaţie în termen de 5 zile de la data afişării rezultatului analizei dosarelor.

(5) Contestaţiile vor fi soluţionate în termen de 5 zile de la expirarea termenului prevăzut la alin. (4) de mai sus, iar rezultatele finale vor fi afişate la data expirării termenului de soluționare a contestațiilor.

(6) Persoanele ale căror dosare au fost admise, inclusiv în urma contestaţiilor, pot participa la examenul de atribuire a calităţii de membru stagiar.

(7) Persoanele ale căror dosare au fost respinse vor putea solicita returnarea unui cuantum de 2/3 din taxa de examen.

Art. 11. Sistemul online de examinare a candidaților

(1) Pentru desfășurarea în sistem online a examenului, ANEVAR utilizează platforma ZOOM (https://zoom.us) și platforma de testare online ANEVAR (https://resurse.anevar.ro/autentificare).

(2) Toate informațiile necesare accesării celor doua platforme vor fi transmise candidaților de către ANEVAR, la adresa de e-mail utilizată de aceștia la înscrierea la examen.

(3) Candidații la examen vor accesa platforma ZOOM și platforma de testare, utilizând un dispozitiv (desktop, laptop, tabletă) cu acces la internet, dotat cu camera web și microfon, funcțional pe toată perioada examenului.

(4) Platforma ZOOM va fi utilizată de candidați conform instrucțiunilor cuprinse în Anexa 3 la prezentul Regulament.

Art. 12. Desfăşurarea examenului

(1) Examenul se va desfășura online, la data și în intervalul orar stabilit prin hotărârea Consiliului director şi comunicat pe site-ul Asociației.

(2) Pe baza informațiilor obținute în urma verificării şi admiterii dosarelor, candidații vor fi repartizați pe grupe de examen.

(3) Repartizarea candidaților pe grupe de examen, precum și ora la care începe fiecare grupă examenul, vor fi anunțate pe site-ul ANEVAR.

(4) Identificarea candidaților se face în baza unui act de identitate cu fotografie (buletin, carte de identitate, pașaport etc), verificate de către supraveghetori.

(5) Înregistrarea prezenței la examen se realizează prin poze făcute candidaților la începutul examinării online.

(6) Candidații se vor conecta pe platforma ZOOM și pe platforma de testare online, conform instrucțiunilor primite prin e-mail, în data și la ora la care au fost programați pentru examinare și vor rămâne conectați la ele, cu camera web și microfonul deschise, pe toata durata examenului.

(7) Candidații care în ziua examenului nu se conectează pe platforma ZOOM și pe platforma de testare online sau se conectează cu mai mult de 10 minute întârziere față de ora la care au fost programați pentru examinare, sunt declarați absenți la examen și nu mai pot susține examenul anul acesta.

(8) Durata de examinare este de 150 de minute din momentul primirii testelor de către fiecare candidat din sala virtuală respectivă.

(9) După ora stabilită pentru începerea examenului, nici un candidat nu mai poate părăsi sala virtuală, sub sancțiunea eliminării din examen.

(10) Pe parcursul examenului candidații nu vor avea în apropiere și nu vor utiliza telefoane mobile.

(11) Candidații care, în timpul examenului, întâmpină dificultăți tehnice, vor sesiza ANEVAR pe loc, în timpul examenului, telefonic sau în scris.

(12) Contestațiile având ca temei dificultăți tehnice nesesizate conform alin. (11), nu vor fi luate în considerare.

(13) Cursanții vor respecta condițiile specifice participării la un examen în sistem clasic, respectiv se vor afla într-un spațiu închis (de tip birou) și liniștit pe toată perioada examenului.

(14) Persoanele care nu se prezintă la examen vor putea solicita, în termen de 30 de zile de la data desfășurării acestuia, returnarea unui cuantum de ½ (50%) din taxa de examen, pentru motive întemeiate, cu condiția justificării absenței prin documente doveditoare, cum ar fi documente medicale, documente din care rezultă sarcini de serviciu și alte asemenea.

Art. 13. Corectarea testelor grilă

(1) Corectarea se face electronic, prin intermediul platformei de testare ANEVAR, în baza grilei de notare stabilite de comisia de examen.

(2) Pentru testul grilă, notarea se va face după cum urmează:

a) se iau în considerare numai variantele indicate de candidaţi drept corecte;

b) fiecare întrebare are un singur răspuns corect, așadar răspunsurile multiple nu se punctează.

(3) Candidații care au obținut 70 de puncte sau peste, sunt declarați admiși iar candidații care au obținut sub 70 de puncte, sunt declarați respinși.

Art. 14.Afişarea rezultatelor

(1) Punctajul obținut la test și rezultatul examenului vor fi afișate candidaților imediat după încheierea testării online.

(2) Rezultatele examenului se publică pe site-ul Asociaţiei în termen de 48 ore de la momentul finalizării procesului de corectare.

Art.15. Procedura de contestare

(1) Candidaţii declaraţi respinşi pot formula contestaţie în termen de 5 zile de la data afişării rezultatelor, sub sancţiunea decăderii din acest drept.

(2) Contestațiile se soluționează de către angajații ANEVAR neimplicați în organizarea examenului, prin verificarea corectitudinii punctajului obținut la test în urma corectării lui de către platforma de testare ANEVAR.

(3) Rezultatul analizei contestaţiilor, cu menţiunea "Admis" sau "Respins", se comunică fiecărui candidat contestatar prin grija secretariatului, prin poșta electronică, în termen de 7 zile de la data expirării termenului de depunere a contestațiilor.

(4) În situaţia în care sunt înregistrate contestaţii cu privire la modul de organizare a examenului, acestea se depun la

sediul Asociației și vor fi soluționate de către președintele Asociației, după consultarea Comisiei de calificare şi atestare profesională. Răspunsul va fi comunicat contestatarului în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la depunerea contestației.

(5) Soluţiile date la contestaţii sunt definitive.

Art. 16. Atribuirea calității de membru stagiar

(1) Candidaţii declaraţi admişi la examen dobândesc calitatea de membru stagiar începând cu data de 1 ianuarie a anului următor celui în care a avut loc examenul, primind legitimaţii de membri stagiari ai Asociaţiei.

(2) Durata valabilităţii legitimaţiei de membru stagiar este de 2 ani de la data de 01 ianuarie a anului următor celui în care a promovat examenul, cu condiţia achitării cotizaţiei anuale.

CAPITOLUL IV - Dispoziţii finale

Art. 17. Păstrarea documentelor

Dosarele de înscriere și testele candidaților sunt arhivate electronic şi păstrate conform prevederilor legale privind arhivarea şi ale procedurilor proprii ale Asociației.

Art.18. Anexe

Anexele nr. 1 - 3 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa nr. 1

la Regulamentul de organizare a examenului

de atribuire a calității de membru stagiar

Domeniile de licență care permit înscrierea la examenul de atribuire a calității de membru stagiar, aprobate de către Consiliul director al ANEVAR

Nr crt.	Domeniul de licenţă (DL)
1	Administrarea afacerilor
2	Agronomie
3	Arhitectură
4	Arhitectură navală
5	Arte vizuale
6	Biotehnologii
7	Calculatoare şi tehnologia informaţiei
8	Cibernetică, statistică şi informatică economică
9	Contabilitate
10	Drept
11	Economie
12	Economie şi afaceri internaţionale
13	Finanţe
14	Fizică
15	Geografie
16	Horticultură
17	Informatică
18	Ingineria autovehiculelor
19	Ingineria instalaţiilor
20	Ingineria materialelor
21	Ingineria mediului
22	Ingineria produselor alimentare
23	Ingineria sistemelor
24	Ingineria transporturilor
25	Inginerie aerospaţială
26	Inginerie chimică
27	Inginerie civilă
28	Inginerie de armament, rachete şi muniţii
29	Inginerie electrică
30	Inginerie electronică și telecomunicaţii
31	Inginerie energetică
32	Inginerie forestieră
33	Inginerie genistică
34	Inginerie geodezică
35	Inginerie geologică
36	Inginerie industrială
37	Inginerie marină și navigație

Nr crt.	Domeniul de licență (DL)
38	Inginerie şi management
39	Inginerie şi management în agricultură şi dezvoltare rurală
40	Istorie
41	Management
42	Marketing
43	Matematică
44	Mecatronică şi robotică
45	Mine, petrol şi gaze
46	Relaţii internaţionale şi studii europene
47	Silvicultură
48	Sociologie
49	Ştiinţe administrative
50	Ştiinţe ale comunicării
51	Ştiinţe inginereşti aplicate
52	Ştiinţe militare, informaţii şi ordine publică
53	Studiul patrimoniului (Heritage Studies)
54	Urbanism
55	Zootehnie

Anexa nr. 2 la Regulamentul de organizare

a examenului de atribuire a calităţii de membru stagiar

FORMULAR*

pentru înscrierea la Examenul de atribuire a calităţii de membru stagiar al

Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România

** se va completa cu majuscule*

Subsemnatul/a _____ _____, domiciliat/ă în localitatea _____, strada _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, sector / judeţ _____, telefon _____, email _____, CNP _____,având profesia de (*se va bifa opţiunea corespunzătoare*):

- ☐ inginer
- ☐ economist
- ☐ jurist
- ☐ altele (*vă rugăm să precizaţi*) _____ _____

solicit înscrierea la Examenul de atribuire a calităţii de membru stagiar al Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România, în conformitate cu O.G. nr. 24/2011.

Optez pentru specializarea *(se va bifa numai o singură specializare)*:

- ☐ EI Evaluări de întreprinderi, de fond de comerţ şi alte active necorporale
- ☐ EPI Evaluări de bunuri imobile
- ☐ EBM Evaluări de bunuri mobile

Anexez următoarele documente justificative (nr. pagini anexate: _____):

- ☐ copia diplomei de licenţă / adeverinţei echivalente pentru absolvenţii anului curent;
- ☐ copia actului de identitate;
- ☐ copia certificatului de căsătorie, în cazul în care numele înscris pe actele de studii nu coincide cu cel din actul de identitate;
- ☐ copia certificatului de cazier judiciar, valabil la data depunerii dosarului;
- ☐ dovada achitării obligaţiilor financiare (copie ordin de plată);
- ☐ Sunt de acord ca datele mele cu caracter personal să fie prelucrate de ANEVAR pentru îndeplinirea atribuţiilor sale astfel cum sunt acestea prevăzute în O.G. 24/2011 și pentru a primi informări referitoare la examenul de atribuire a calităţii de membru stagiar și alte comunicări de interes.

Data: _____/_____/_____

Semnătura:_____

Informare:

Scopurile în care se face prelucrarea datelor cu caracter personal:

- organizarea examenului pentru atribuirea calităţii de membru stagiar, conform art. 15 din O.G. nr. 24/2011;
- transformarea în date anonime și stocarea ulterioară, exclusiv în scopuri statistice;
- evidenţa membrilor stagiari ai Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor Autorizaţi din România.

Principalele drepturi conferite persoanelor vizate:

- dreptul de acces la date, dreptul de rectificare, dreptul la ștergerea datelor, dreptul la restricționarea prelucrării, dreptul la portabilitatea datelor, dreptul la opoziție, dreptul de a nu face obiectul unei decizii bazate exclusiv pe prelucrarea automată, inclusiv crearea de profiluri, dreptul de a depune o plângere, drepturi care pot fi exercitate prin transmiterea unei solicitări la Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, în atenția responsabilului cu protecția datelor.

Anexa nr. 3

Examen Online prin Zoom App. Instrucțiuni utilizare platformă

Cum se va derula

Ghid de utilizare

- ANEVAR va pune la dispoziția Comisiei de examinare un cont pentru aplicația Zoom prin care aceștia vor putea derula sesiunile de examen
- ANEVAR - va programa sesiunile online și va trimite o invitație către toți participanții la examen
- Comisia de examinare se va conecta la sesiunea online
- Candidații la examen se vor conecta la sesiunea online

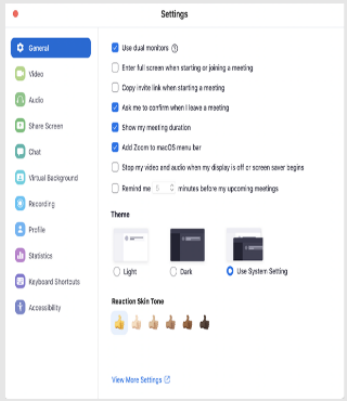
2

Configurare App Zoom

- Toți participanții la examenele online își vor creea un cont de Zoom folosind opțiunea "Sign Up" disponibilă aici: https://zoom.us/signup
- Odată creat contul, participanții trebuie să-și instaleze aplicația Zoom, conform specificațiilor echipamentului pe care îl folosesc; aplicația este disponibilă aici: https://zoom.us/download
- După instalarea aplicației, pentru participarea la o întâlnire online este suficientă accesarea link-ului furnizat prin e-mail de către ANEVAR – aplicația va porni singură, nu este necesar să fie deschisă anterior
- Se vor utiliza dispozitive asociate categoriei de PC sau Laptop

3

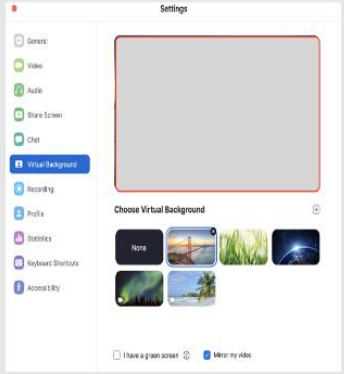
Configurare App Zoom - General



- Vă rugăm să verificați configurările cf. celor menționate în poza alăturată
- Vă sugerăm să bifați casuțele cu albastru similar cu cele propuse, pentru o experiență cât mai bună cu aplicația

4

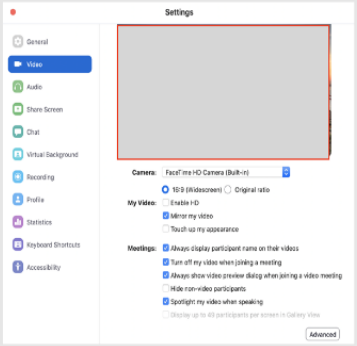
Configurare Zoom - Virtual BackGround



- Vă sugeram folosirea unui fundal din cele puse la dispoziție de către aplicație

6

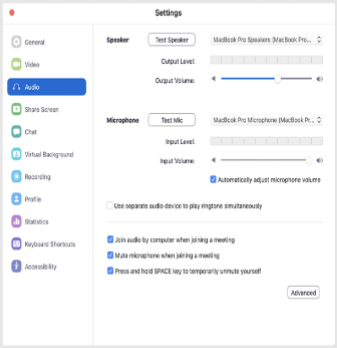
Configurare App Zoom - Video



- Vă rugăm să verificați configurările cf. celor menționate în poza alăturată
- Vă sugerăm să bifați casuțele cu albastru similar cu cele propuse, pentru o experiență cât mai bună cu aplicația

5

Configurare Zoom - Audio



- Vă rugăm să verificați configurările cf. celor menționate în poza alăturată
- Vă sugerăm să bifați casuțele cu albastru similar cu cele propuse, pentru o experiență cât mai bună cu aplicația

7

Anexa la HCD nr. 58/2023

Instrucțiunile pentru evaluatorii autorizați referitoare la aplicarea prevederilor Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare

Art. 1. Dispoziții generale

În vederea aplicării prevederilor Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare, se vor avea în vedere următoarele:

A. Încadrarea evaluatorilor autorizați în prevederile Legii nr. 129/2019

1. Evaluatorii autorizați sunt prevăzuți ca entități raportoare la art. 5 alin. (1) lit. e).

B. Obligațiile evaluatorilor autorizați:

I. Desemnarea responsabilului în aplicarea Legii nr. 129/2019

II. Evaluarea riscurilor activităţii desfăşurate referitoare la expunerea la spălarea banilor şi la finanţarea terorismului

III. Stabilirea de norme interne, mecanisme de control intern şi proceduri de administrare a riscurilor de spălare a banilor şi de finanţare a terorismului

IV. **Raportarea către ONPCSB[1], precum și furnizarea de informații la solicitarea ONPCSB**

V. **Păstrarea documentelor**

VI. **Instruirea angajaților**

VII. **Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei**

VIII. **Interzicerea divulgării**

[1] **Oficiul Național pentru Prevenirea și Combaterea Spălării Banilor**

Art. 2. În cadrul activității profesionale, evaluatorii autorizați respectă prevederile **Legii nr. 129/2019**, ale **Ordinului nr. 37/2021** privind aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, pentru entitățile raportoare supravegheate şi controlate de ONPCSB, ale **Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 202/2008** privind punerea în aplicare a sancțiunilor internaționale, aprobată cu modificări prin Legea nr. 217/2009, cu modificările și completările ulterioare și ale **Hotărârii Guvernului nr. 603/2011** pentru aprobarea Normelor privind supravegherea de către Oficiul Național de Prevenire și Combatere a Spălării Banilor a modului de punere în aplicare a sancțiunilor internaționale, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3. Persoana responsabilă

(1) Evaluatorii autorizați, prin reprezentantul legal, vor desemna o persoană cu responsabilități în aplicarea Legii nr. 129/2019, precizând natura și limitele responsabilităților (model orientativ anexa nr. 1).

(2) Nu au obligația desemnării persoanei responsabile evaluatorii autorizați care își desfășoară activitatea ca persoane fizice autorizate sau persoane fizice independente.

(3) Persoana resposabilă va avea în vedere cel putin următoarele obiective:

a) cunoașterea prevederilor Legii nr. 219/2019, a normelor/instrucțiunilor de aplicare ale acesteia;

b) întocmirea și revizuirea de norme și proceduri de prevenire și combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului la nivelul societății, conform art. 8 din Normele aprobate prin Ordinul nr. 37/2021 al Președintelui ONPCSB (model orientativ anexa 2);

c) identificarea clienților și a persoanelor în numele sau în interesul cărora aceștia acționează, înainte de a iniţia orice relaţie de afaceri sau de a efectua tranzacţii în numele clientului;

d) identificarea operațiunilor suspecte de spălare a banilor si/sau finanțare a terorismului;

e) realizarea unei analize la nivelul societății cu privire la operațiunile efectuate cu sume în numerar, în lei sau în valută; în măsura în care societatea nu încasează și nu face plăți în numerar a căror limită minimă reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro, nu

i se aplică prevederile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 129/2019;

f) întocmirea, în forma și conținutul prevăzute de legislația în vigoare, precum și transmiterea către ONPCSB în termenele legale a rapoartelor de tranzacții, conform prevederilor legale.

(4) Persoana resposabilă are acces direct și în timp util la datele și informațiile relevante îndeplinirii obligațiilor prevăzute de Legea nr. 129/2019, deținute de evaluatorul autorizat în cadrul căruia este angajată.

(5) Evaluatorii autorizați, persoane juridice, au obligația de a crea mecanisme de protejare a persoanelor desemnate, inclusiv prin acordarea dreptului de a se adresa în nume propriu pentru a semnala autorităților statului încălcări de orice natură ale Legii nr. 129/2019 în cadrul evaluatorului autorizat, persoană juridică, caz în care identitatea le va fi protejată în mod corespunzător.

Art. 4. - Evaluatorii autorizați au obligația de a identifica și evalua riscurile referitoare la expunerea la SB/FT[2], atât la nivelul întregii activități pe care o desfășoară în calitate de evaluator autorizat, ținând cont de tipul serviciilor oferite, cât și la nivelul clienților pentru care prestează servicii.

(2) Evaluarea riscurilor de SB/FT se realizează, cel puțin prin: identificarea factorilor de risc, individualizarea situațiilor concrete de risc și cuantificarea gradului de risc.

(3) Evaluarea riscurilor de SB/FT, atât la nivelul întregii activități pe care o desfășoară în calitate de evaluator autorizat, cât și la nivelul clienților pentru care prestează servicii se realizează prin evaluarea globală a tuturor factorilor de risc identificați, luând în considerare cel puțin următorii factori de risc:

- Factori de risc privind clienții, exemplificare:

- riscul asociat afacerilor sau activităților profesionale ale clientului/beneficiarului real, ex: clientul/beneficiarul real desfășoară activități în domenii de risc crescut de corupție (cum ar fi, dar fără a se limita la, domeniul construcțiilor, comerț cu arme și muniții, domeniul farmaceutic, etc.), SB/FT (agenții imobiliare, monede și active virtuale, comerț cu metale prețioase etc)

[2] Spălarea banilor și finanțarea terorismului

- riscul asociat reputației clientului/beneficiarului real (ex: informațiile obținute din surse publice independente potrivit cărora clientul/beneficiarul real este cercetat/condamnat pentru săvârșirea de infracțiuni etc)
- riscul asociat comportamentului clientului/beneficiarului real (ex: ezitări/refuzul de a furniza informațiile solicitate

- Factori de risc privind bunurile, serviciile, tranzacțiile sau canalele de distribuție

- Factori de risc privind țările sau zonele geografice

- Factori prevăzuți la art. 11 alin. (6) din Legea nr. 129/2019

(4) La individualizarea situațiilor concrete de risc aferente fiecărui factor identificat se vor avea în vedere, cel puțin, situațiile enumerate la art. 16 alin. (2) și art. 17 alin. (14) din Legea nr. 129/2019.

(5) Evaluarea de risc SB/FT aferentă fiecărui client se finalizează prin încadrarea acestuia într-o categorie de risc, respective „redus", „standard" sau „crescut".

(6) Evaluările de risc se actualizează periodic, precum și ori de câte ori intervin modificări ale evaluărilor riscurilor de SB/FT la nivel național și sectorial, ale factorilor de risc prevăzuți de legislația națională și internațională în domeniul spălării banilor și finanțării terorismului.

Art. 5. - Stabilirea de politici și norme interne, mecanisme de control intern şi proceduri de administrare a riscurilor de spălare a banilor şi de finanţare a terorismului

(1) Evaluatorii autorizați vor stabili politici și norme interne, mecanisme de control intern şi proceduri de administrare a riscurilor de spălare a banilor şi de finanţare a terorismului, corespunzător naturii și volumului activității, care includ cel puțin următoarele elemente:

a. norme interne ce conţin cel puţin: măsuri aplicabile în materie de cunoaştere a clientelei; măsuri aplicabile în materie de raportare şi furnizare promptă a datelor la solicitarea autorităţilor competente; măsuri de păstrare a evidenţelor şi a tuturor documentelor, conform cerinţelor din Lege;
b. proceduri de administrare a riscurilor care conţin cel puţin măsuri de identificare, evaluare şi gestionare a riscurilor, precum şi criteriile, aspectele, scenariile şi intervalele de timp în funcţie de care se identifică tranzacţiile legate între ele;
c. proceduri care stabilesc mecanismele de control intern, de evaluare și gestionare a riscurilor, de comunicare şi management de conformitate;

d. proceduri care stabilesc mecanisme ce cuprind măsuri aplicabile în materie de protecţie a personalului propriu implicat în procesul de aplicare a acestor politici împotriva oricăror ameninţări ori acţiuni ostile sau discriminatorii;

e. politici de instruire şi evaluare periodică a angajaţilor;

f. măsuri aplicabile în materie de raportare și de furnizare promptă a datelor la solicitarea autorităților competente, în formatul și metodologia stabilite de acestea;

g. proceduri de raportare internă și de raportare către autoritățile competente.

(2) Normele și procedurile se înregistrează și se păstrează în evidenţele proprii, în format letric sau în format electronic și se pun la dispoziţia autorităţilor cu atribuţii de control, la cererea acestora.

(3) Evaluatorii autorizați au obligaţia de a aproba şi monitoriza aplicarea normelor, procedurilor, mecanismelor şi politicilor prevăzute la alin. (1), la nivelul conducerii de rang superior şi de a le revizui, cel puţin o dată pe an sau ori de câte ori se impune.

Art. 6. - Măsuri aplicabile în materie de cunoaştere a clientelei

(1) Evaluatorii autorizați au obligaţia verificării identităţii clientului şi a beneficiarului real înainte de stabilirea unei relaţii contractuale.

(2) Există trei categorii de măsuri de cunoaștere a clientului:

1. măsuri standard

2. măsuri simplificate

3. măsuri suplimentare.

(3) Evaluatorii autorizați vor aplica măsurile de cunoaștere a clientelei corespunzătoare nivelului de risc rezultat din analiza efectuată pentru fiecare client.

(4) De regulă, se vor aplica măsurile standard, dar dacă rezultatul analizei riscului încadrează clientul în altă categorie, se vor aplica măsurile corespunzătoare acelei categorii, respectiv măsuri simplificate sau suplimentare, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 16, respective 17 și 17^1 din Legea nr. 129/2019.

(5) Măsurile standard de cunoaștere a clientelei vizează următoarele aspecte:

a) identificarea clientului şi verificarea identităţii acestuia

b) identificarea beneficiarului real şi adoptarea de măsuri rezonabile pentru a verifica identitatea acestuia,

c) evaluarea privind scopul şi natura relaţiei de afaceri

d) realizarea monitorizării continue a relaţiei de afaceri

e) identificarea persoanelor sau entităților desemnate în sensul OUG nr. 202/2008 ori a operațiunilor derulate cu acestea, care implică bunuri în sensul aceluiași act normativ, avându-se în vedere și prevederile art. 6 din Normele aprobate prin HG nr. 603/2011.

(6) Identificarea clienţilor şi a beneficiarilor reali cuprinde cel puţin:

a) în cazul persoanelor fizice - toate datele de stare civilă prevăzute în documentele de identitate prevăzute de lege;

b) în cazul persoanelor juridice - datele cuprinse în actele constitutive sau certificatul de înmatriculare şi datele reprezentantului legal al persoanei juridice care încheie contractul;

(c) În cazul persoanelor juridice străine va fi solicitată şi o traducere în limba română a documentelor prevăzute la lit. a), legalizată în condiţiile legii.

(7) În cazul în care un client persoană juridică este reprezentat de un împuternicit, se vor reţine datele de identificare menţionate mai sus, inclusiv împuternicirea/documentul acestuia emise de reprezentantul legal al entităţii reglementate în numele căreia acţionează;

(8) În cazul în care un client este parte a unui contract fiduciar sau a altor construcţii juridice similare, se vor reține de la acesta copii ale declaraţiilor de înregistrare a contractelor de fiducie depuse la organele fiscale unde sunt înregistrate.

(9) Evaluatorii autorizați trebuie să dispună de sisteme adecvate de gestionare a riscurilor, inclusiv de proceduri bazate pe evaluarea riscurilor, pentru a stabili dacă un client sau un beneficiar real al unui client este o persoană expusă public (PEP). În aplicarea acestei obligații, evaluatorii autorizați consultă și lista funcțiilor publice importante întocmită de Agenția Națională de Integritate, disponibilă pe website-ul acestei instituții.

(10) Evaluatorii autorizați vor manifesta precauție în cazul următoarelor situații, care nu sunt limitative:

- comportament suspect al clientului: grabă excesivă, exercitarea de presiuni pentru întocmirea rapoartelor de evaluare fără documente suficiente, nemulțumire nejustificată,

exercitarea de presiuni pentru obținerea unei anumite valori și/sau opinii, nedefinirea scopului concret al evaluării

- persoanele (PEP) care sunt implicate în operațiunile juridice care au legătură cu evaluarea

- istoric bogat (un număr atipic de mare) al tranzacționării bunului supus evaluării într-o perioadă scurtă de timp

- tranzacții anterioare (vânzări, închirieri) în total dezacord cu piața, fără o justificare specifică

- existența unor drepturi litigioase în legătură cu activul supus evaluării

- antedecente penale ale persoanelor implicate.

Art. 7. - Raportarea către ONPCSB

(1) În desfășurarea activității, evaluatorii autorizați iau toate măsurile legale în vederea identificării tranzacțiilor suspecte, indiferent de riscul aferent clientului, de sumele implicate și de modalitatea de realizare a acestora.

(2) Tranzacțiile suspecte se identifică în condițiile art. 6 din Legea nr. 129/2019, analizând toate circumstanțele, tranzacțiile și informațiile despre client în cadrul procesului de cunoaștere a clientelei, utilizând exemplele de indicatori de anomalie (prevăzuți în procedurile interne).

(3) De îndată ce un angajat al evaluatorilor autorizați are suspiciuni că o operaţiune ce urmează să fie efectuată are ca scop spălarea banilor sau finanţarea terorismului, va informa persoana responsabilă care va sesiza imediat ONPCSB.

(4) Evaluatorii autorizați au obligaţia de a raporta către ONPCSB tranzacţiile cu sume în numerar, în lei sau în valută, a căror limită minimă reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro, inclusiv operațiunile care au legătură între ele.

(5) Evaluatorii autorizați sunt obligați să transmită un raport pentru tranzacţii suspecte exclusiv ONPCSB dacă cunosc, suspectează sau au motive rezonabile să suspecteze că:

a) bunurile provin din săvârşirea de infracţiuni sau au legătură cu finanţarea terorismului; sau

b) informaţiile pe care evaluatorul autorizat le deţine pot folosi pentru impunerea prevederilor Legii nr. 129/2019.

(6) Suplimentar situaţiilor prevăzute la alin. (4), evaluatorii autorizați transmit un raport pentru tranzacţii suspecte ONPCSB atunci când circumstanţele faptice obiective

aferente unei relaţii de afaceri sau tranzacţii ocazionale corespund în tot sau în parte indicatorilor sau tipologiilor de tranzacţii suspecte prezentate public de ONPCSB.

(7) Evaluatorii autorizați consideră ca suspectă orice tranzacție ce urmează a fi efectuată în situația în care ONPCSB solicită acest lucru și transmit un raport în condițiile prevăzute de art. 8 alin. (1) din Legea nr. 129/2019.

(8) În cadrul aplicării măsurilor de identificare a beneficiarilor reali ai clienților, după consultarea registrelor centrale ale beneficiarilor reali, evaluatorii autorizați informează autoritățile care gestionează aceste registre cu privire la orice neconcordanță între informațiile disponibile în registrele centrale privind beneficiarii reali și informațiile privind beneficiarii reali pe care le dețin.

(9) În situația în care evaluatorii autorizați suspectează sau au motive rezonabile să suspecteze că anumite tranzacții, operațiuni sau activități ar putea avea ca obiect bunuri ce provin din săvârșirea de infracțiuni sau au legătură cu finanțarea terorismului și implică persoane cu privire la care există o neconcordanță conform alin. (6), transmit un raport pentru tranzacții suspecte exclusive ONPCSB.

(10) Atunci când evalutorii autorizați nu sunt în măsură să aplice măsuri de cunoaștere a clientelei, aceștia nu trebuie să inițieze ori să continue relația de afaceri sau să efectueze tranzacția ocazională și trebuie să întocmească un raport de tranzacție suspectă în legătură cu clientul respectiv ori de câte ori există motive de suspiciune, raport care va fi transmis ONPCSB.

Art. 8. - Păstrarea documentelor

(1) Evaluatorii autorizați sunt obligați să păstreze, conform prevederilor Legii nr. 129/2019, următoarele:

a) documente referitoare la desemnarea persoanei responsabile;

b) normele și procedurile interne de administrare a riscurilor de spălare a banilor şi de finanţare a terorismului;

c) documente referitoare la cunoașterea clientelei (toate înregistrările obținute prin aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientelei, cum ar fi copii ale documentelor de identificare - cărți de identitate, pașapoarte, premise de ședere);

d) documente justificative și evidențe ale tranzacțiilor (fișe de cont sau corespondență comercială) inclusive rezultatele monitorizărilor și analizelor efectuate în legătură cu clientul);

e) raportările către ONPCSB și orice corespondență cu acesta;

f) documentele prin care este îndeplinită obligația de instruire a angajaților;

g) orice alte documente rezultate din activitatea de prevenire și combatere a spălării banilor.

(2) Termenul general de păstrare este de 5 ani de la data încetării relației de afaceri sau de la data efectuării tranzacției ocazionale, urmând a se avea în vedere prevederile exprese ale Legii nr. 129/2019, inclusiv prelungirea acestui termen în condițiile art. 21 alin. (3) din Legea nr. 129/2019.

(3) Documentele prevăzute la alin. (1) se pun la dispoziția autorităților cu atribuții de control, la cererea acestora.

Art. 9. - Obligații de a comunica ONPCSB date și informații

(1) Evaluatorii autorizați sunt obligați să comunice direct ONPCSB datele şi informaţiile solicitate necesare îndeplinirii atribuţiilor acestuia, în conformitate cu prevederile art. 33 din Legea nr. 129/2019.

(2) Evaluatorii autorizați au obligaţia de a pune la dispoziţia reprezentanţilor împuterniciţi anume desemnaţi ai ONPCSB, în vederea realizării atribuţiilor specifice, datele şi informaţiile solicitate de către aceştia, în format letric sau electronic adecvat, inclusiv în fotocopie.

(3) Evaluatorii autorizați sunt obligați să se asigure că rezultatele controalelor realizate de ONPCSB, inclusiv, după caz, deficienţele identificate şi recomandările pentru diminuarea acestora, sunt analizate la nivelul organului de conducere şi sunt implementate corespunzător, cu respectarea termenelor indicate în actul de control sau a altor documente emise în acest sens.

Art. 10. - Instruirea entităților raportoare

(1) Evaluatorii autorizați comunică angajaților politicile, mecanismele și procedurile de prevenire și combatere a spălării banilor și finanțării terorismului, în măsura în care cunoașterea acestora este necesară pentru îndeplinirea responsabilităților în aplicarea Legii nr. 129/2019.

(2) Evaluatorii autorizați au obligaţia de a asigura periodic, cel puțin o dată pe an, instruirea corespunzătoare a angajaţilor cu privire la dispoziţiile Legii nr. 129/2019, precum și evaluarea cunoștințelor acestora.

(3) În funcţie de riscurile la care sunt expuși, dimensiunea şi natura activităţii, evaluatorii autorizați includ, în procesul de instruire a angajaților, participarea la programe speciale de formare permanentă având ca scop recunoaşterea de către angajați a operațiunilor care pot avea legătură cu spălarea banilor sau cu finanţarea terorismului.

(4) Evaluatorii autorizați testează periodic, cel puțin o data pe an, cunoștințele tuturor persoanelor cu roluri și responsabilități în aplicarea măsurilor de prevenire și combatere a spălării banilor și finanțării terorismului.

Art. 11. - Prezentele Instrucțiuni se completează cu prevederile Legii nr. 129/2019, cu Normele de aplicare a prevederilor Legii nr. 129/2019 și cu orice alte documente elaborate de ONPCSB.

Anexa nr. 1 la Instrucțiunile pentru evaluatorii autorizați referitoare la aplicarea prevederilor Legii nr. 129/2019

Societatea ……

DECIZIE

Societatea ……., reprezentată de ……., CNP ……..., în conformitate cu prevederile art. 23 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, desemnează pe ……..., posesor al CI seria …. nr. ……., eliberată la data de …….. de ……., CNP ……., în calitate de persoană cu responsabilităţi în aplicarea actului normativ menționat mai sus.

Persoana resposabilă va avea în vedere cel putin urmatoarele obiective:

a) cunoașterea prevederilor Legii nr. 219/2019, a normelor/instrucțiunilor de aplicare ale acesteia;

b) întocmirea și revizuirea de norme și proceduri de prevenire și combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului la nivelul societății, conform art. 8 din Normele aprobate prin Ordinul nr. 37/2021 al Președintelui ONPCSB;

c) identificarea clienților și a persoanelor în numele sau în interesul cărora aceștia acționează, înainte de a iniția orice relație de afaceri sau de a efectua tranzacții în numele clientului;

d) identificarea operațiunilor suspecte de spălare a banilor si/sau finanțare a terorismului;

e) realizarea unei analize la nivelul societății cu privire la operațiunile efectuate cu sume în numerar, în lei sau în valută; în măsura în care societatea nu încasează și nu face plăți în numerar a căror limită minimă reprezintă echivalentul în lei a 10.000 euro, nu i se aplică prevederile art. 7 alin. (1) din Legea nr. 129/2019;

f) întocmirea, în forma și conținutul prevăzute de legislația în vigoare, precum și transmiterea către ONPCSB în termenele legale a rapoartelor de tranzacții, conform prevederilor legale.

Persoana resposabilă are acces direct și în timp util la datele și informațiile necesare îndeplinirii obligațiilor prevăzute de Legea nr. 129/2019, deținute de evaluatorul autorizat în cadrul căruia este angajată.

DIRECTOR GENERAL

…….

Anexa nr. 2 la Instrucțiunile pentru evaluatorii autorizați

referitoare la aplicarea prevederilor Legii nr. 129/2019

Societatea ….

Norme și proceduri interne

la nivelul Societății …. pentru aplicarea prevederilor Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea şi combaterea spălării banilor şi finanţării terorismului, precum şi pentru modificarea şi completarea unor acte normative, cu modificările și completările ulterioare

I. Măsuri aplicabile în materie de cunoaştere a clientelei

Art. 1. (1) În cadrul acestui proces se va proceda la:

a) verificarea identității clientului, a beneficiarului real și a reprezentantului / mandatarului de fapt

b) înțelegerea afacerilor clientului.

(2) Cele două acțiuni prevăzute la alin. (1) se vor derula înainte de a accepta un nou client și, în orice caz, nu mai târziu de stabilirea unei relații de afaceri/efectuarea unei tranzacții ocazionale.

(3) Se va avea în vedere ca măsurile de cunoaștere a clientelei să se aplice la anumite intervale, pe întreaga durată a unei relații de afaceri, în cazul schimbărilor de la nivelul clientului, inclusiv, dacă este cazul, al oricărui beneficiar real, sau a activității clientului și, dacă este cazul, să parcurgă din nou procedurile MDC. De regulă, aplicarea acestor măsuri ar trebui realizată o dată pe an, pentru clienții existenți sau pentru foștii clienți care redevin activi prin contractarea unor angajamente separate sau suplimentare.

Art. 2. - Există trei categorii de măsuri de cunoaștere a clientului:

1. **măsuri standard**– regula generală;

2. **măsuri simplificate** – în situațiile în care clientul /potențialul client prezintă un risc limitat de legături cu activități de spălare a banilor sau de finanțare a terorismului;

3. **măsuri suplimentare** – în toate situațiile în care, fie prin natura angajamentului, fie din motive care au legătură cu clientul, există un risc mai mare privind activitățile de spălare a banilor sau de finanțare a terorismului asociat clientului / potențialului client.

Art. 3. - La evaluarea riscului de spălare a banilor şi finanțare a terorismului, se vor avea în vedere:

a) scopul iniţierii unei relaţii sau efectuării unei tranzacţii ocazionale;

b) nivelul activelor care urmează a fi tranzacţionate de un client sau dimensiunea tranzitiilor deja efectuate;

c) regularitatea sau durata relaţiei de afaceri;

d) instrucțiunile ANEVAR;

e) situațiile enumerate la art. 16 alin.(2) și art. 17 alin. (14) din Legea nr. 129/2019.

Art. 4. - (1) Măsurile standard presupun identificarea clientului și verificarea identității acestuia pe baza documentelor, datelor sau informațiilor obținute dintr-o sursă credibilă și independentă.

a) în cazul persoanelor fizice - se vor reţine datele de identificare prevăzute în cărţile/buletinele de identitate, paşapoarte sau permise de şedere;

b) în cazul persoanelor juridice - se vor reţine datele de identificare cuprinse în:

1. actele de constituire a entităţilor reglementate, certificatele de înregistrare sau extrase ale acestora;

2. documente din care să rezulte identitatea beneficiarului real, respectiv persoana fizică ce deţine sau controlează în cele din urmă clientul şi/sau persoana fizică în numele căreia se realizează o tranzacţie, o operaţiune sau o activitate;

3. certificate de atestare fiscală şi, după caz, certificate de rezidenţă fiscală emise de autorităţile fiscale naţionale/internaţionale;

a) datele şi informaţiile prevăzute în reglementările sectoriale aplicabile.

b) Se va verifica dacă clienții/furnizorii:

- sunt nominalizati în actele normative care reglementează contribuabilii inactivi;

- depun declarații și raportări semestriale și/sau anuale (www.mfinante.ro);

- au datorii la bugetul de stat sau la bugetul asigurărilor sociale (www.mfinante.ro).

(2) În cazul în care un client persoană juridică este reprezentat de un împuternicit, se vor reţine datele de identificare menţionate mai sus, inclusiv împuternicirea/documentul acestuia emise de reprezentantul legal al entităţii reglementate în numele căreia acţionează.

(3) În cazul persoanelor juridice străine se verifică datele mentionate în documente din care să rezulte identitatea firmei, sediul, tipul de societate, locul înmatriculării, împuternicirea specială a celui care o reprezintă în tranzacţie, precum şi o traducere în limba română a documentelor legalizată în condiţiile legii.

(4) În cazul în care un client este parte a unui contract fiduciar sau a altor construcţii juridice similare, se vor reţine de la acesta copii ale declaraţiilor de înregistrare a contractelor de fiducie depuse la organele fiscale unde sunt înregistrate.

(5) În cazul în care clientul sau beneficiarul real reprezintă persoane expuse public (PEP) sau supuse sancțiunilor, se aplică măsurile suplimentare de cunoaștere a clientelei.

(6) Evaluatorii autorizați pot decide, în baza evaluării proprii a riscului, să aplice o categorie de măsuri mai stricte decât cele simplificate.

(7) Informațiile obținute se păstrează cu respectarea reglementărilor legale privind protecția datelor cu caracter personal (în mod special Regulamentul UE 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului UE din 27 aprilie privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE – Regulamentul general privind protecția datelor).

Art. 5. – (1) Măsurile simplificate se aplică clienților încadrați în categoria cu risc scăzut în urma evaluării factorilor de risc privind clienții, prin evaluarea globală a tuturor factorilor de risc identificați potrivit art. 11 alin. (6) din Legea nr. 129/2019 și luând în calcul cel puțin factorii de risc prevăzuți la art. 16 alin. (1) din același act normativ.

Art. 6. – (1) În acele situații care prin natura lor pot prezenta un risc ridicat privind activitățile de spălare a banilor sau de

finanțare a terorismului, se vor aplica măsurile suplimentare de cunoaștere a cleintelei.

(2) Situații care impun aplicarea măsurilor suplimentare:

a) relațiile contractuale ocazionale cu persoane din țările care nu aplică sau aplică insuficient standardele internaționale privind prevenirea și combaterea spălării banilor și a finanțării terorismului sau din state cunoscute ca state necooperante. O listă a acestor state este disponibilă pe site-ul ONPCSB (http://www.onpcsb.ro/);

b) relațiile contractuale cu o persoană expusă public sau cu un client al cărui beneficiar real este o persoană expusă public, pe durata cât o astfel de persoană are acest statut și alte 12 luni ulterior.

c) pentru angajamentele care presupun persoane sau entități stabilite într-un stat terț identificat de către Comisia Europeană ca stat terț cu risc ridicat;

d) în alte situații identificate ca atare potrivit prevederilor și instrucțiunilor legale sectoriale emise de către autoritățile competente în domenii specifice ale serviciilor profesionale / tipuri de angajamente;

e) în situația unor tranzacții complexe

f) în cazul unor tranzacții care presupun valori neobișnuit de mari

g) când tranzacțiile nu se încadrează în tiparul obișnuit;

h) atunci când tranzacțiile nu au un scop economic, comercial sau legal evident.

Art. 7. – (1) În sensul Legii nr. 129/2019, persoanele expuse public (PEP) sunt persoanele fizice care exercită sau au exercitat funcții publice importante, sunt:

a) șefi de stat, șefi de guvern, miniștri și miniștri adjuncți sau secretari de stat;

b) membrii Parlamentului sau ai altor organisme legislative centrale similare;

c) membri ai organelor de conducere ale partidelor politice;

d) membrii curților supreme, ai curților constituționale sau ai altor instanțe judecătorești de nivel înalt, ale căror hotărâri nu mai pot fi atacate decât prin căi extraordinare de atac;

e) membrii organelor de conducere din cadrul curților de conturi sau membrii organelor de conducere din cadrul consiliilor băncilor centrale;

f) ambasadori, însărcinați cu afaceri și ofițeri superiori în forțele armate;

g) membrii consiliilor de administrație sau consiliilor de supraveghere, precum și persoanele care dețin funcții de conducere în cadrul regiilor autonome, al societăților cu capital majoritar de stat și al companiilor naționale;

h) directori, directori adjuncți și membri ai consiliului director al unei organizații internaționale.

(2) Sunt considerați membri ai familiei persoanei expuse public următoarele persoane:

a) soțul persoanei expuse public sau concubinul acesteia/persoana cu care aceasta se află în relații asemănătoare acelora dintre soți;

b) copiii și soții ori concubinii acestora, persoanele cu care copiii se află în relații asemănătoare acelora dintre soți;

c) părinții.

(3) Persoanele cunoscute ca asociați apropiați ai persoanelor expuse public sunt:

a) persoanele fizice cunoscute ca fiind beneficiarii reali ai unei persoane juridice, ai unei entități fără personalitate juridică ori ai unei construcții juridice similare acestora împreună cu oricare dintre persoanele expuse public sau ca având orice altă relație de afaceri strânsă cu o astfel de persoană;

b) persoanele fizice care sunt singurii beneficiari reali ai unei persoane juridice, ai unei entități fără personalitate juridică ori ai unei construcții juridice similare acestora, cunoscute ca fiind înființate în beneficiul de facto al uneia dintre persoanele expuse public.

(4) Se va avea în vedere consultarea următoarelor link-uri pentru a fi la zi cu informațiile referitoare la sancțiuni economice sau financiare:

http://ceeconnect.pwcinternal.com/CEE/Firm/RiskandCompliance/Sanctions.aspx

http://www.onpcsb.ro/sancțiuni-internationale-onpcsb/sanctiuni-internaționale

http://webgate.ec.europa.eu/europeaid/fsd/fsd/public/files/pdfFullSanctionsList/content?token-dG9rZW4tMjAxNw

II. Măsuri aplicabile în materie de raportare şi furnizare promptă a datelor la solicitarea autorităţilor competente

Proceduri de administrare a riscurilor care conţin cel puţin măsuri de identificare, evaluare şi gestionare a riscurilor, precum şi criteriile, aspectele, scenariile şi intervalele de timp în funcţie de care se identifică tranzacţiile legate între ele

Proceduri care stabilesc mecanismele de control intern, de comunicare şi management de conformitate

Art. 8. - Următoarele două tipuri de rapoarte se transmit către ONPCSB:

A) Raportul pentru tranzacții monitorizate care nu prezintă indicatori de suspiciune

B) Raportul pentru tranzacții suspecte

Art. 9. - (1) Se transmite către ONPCSB un raport pentru tranzacții monitorizate dacă sunt implicate în tranzacții cu sume în numerar în valoare de minim 10.000 EUR (echivalent în RON). În astfel de situații se aplică următoarele:

- în situația în care această operațiune este derulată prin intermediul unei instituții de credit / financiare,obligația de raportare revine exclusiv acesteia;
- obligația de raportare devine efectivă în situația în care tranzacția implică o singură operațiune în valoare de cel puțin 10.000 EUR sau mai multe operațiuni cu o valoare mai mică, dar care prezintă o legătură și care împreună se ridică la cel puțin 10.000 EUR.

(2) Dacă în decursul a șase luni se efectuează o serie de plăți în numerar între aceleași părți (inclusiv același beneficiar real) aferente aceleași misiuni, atunci toate aceste operațiuni sunt considerate conectate, iar valorile acestora vor fi adunate în scopul verificării conformității cu obligațiile de raportare prevăzute în Legea nr. 129/2019. În același scop, opera-

țiunile aferente unor misiuni diferite, care au un obiect asemănător sau înrudit efectuate potrivit unui contract cu aceeași firmă / entitate pe durata a șase luni sunt considerate operațiuni care prezintă o legătură.

Art. 10. – (1) Se transmite către ONPCSB un raport pentru tranzacții suspecte în situațiile în care cunosc, suspectează sau au motive rezonabile să suspecteze că:

a) bunurile care fac obiectul evaluării provin din săvârșirea de infracțiuni sau au legătură cu finanțarea terorismului;

b) informațiile deținute despre client/tranzacțiile acestuia sunt de natură să atragă aplicarea prevederilor Legii nr. 129/2019;

c) existența unor elemente care sunt de natură să ridice suspiciuni referitoare la scopul evaluării sau natura bunului supus evaluării;

d) relația de afaceri sau tranzacția ocazională presupune o persoană ale cărei date de identificare au fost comunicate precis și explicit de către ONPCSB în contextul aplicării Legii nr. 129/2019;

e) se constată faptul s-a efectuat deja o tranzacție sau o serie de tranzacții aferente activității clientului, acestea sugerând suspiciuni privind activități de spălare a banilor sau de finanțare a terorismului.

(2) Cunoașterea presupune deținerea unor informații, probe etc. concrete despre spălarea banilor sau finanțarea terorismului.

(3) Suspiciunea nu presupune probe sau cunoașterea unui fapt, însă reprezintă mai mult decât speculația sau scepticismul comercial uzual. Suspiciunea are caracter personal și subiectiv, dar se întemeiază de regulă pe un fundament obiectiv și presupune un element material într-o tranzacție sau o informație care trezește indicii către un fapt ilicit. Suspiciunea nu presupune cunoașterea naturii exacte a cazului suspectat, siguranța că s-a produs un fapt ilicit. Existența unor factori de risc care depășesc nivelul normal, cum a fi faptul că o afacere se bazează pe tranzacții în numerar sau este localizată într-o jurisdicție unde există un risc ridicat de spălare a banilor nu reprezintă în sine motive de a suspecta spălarea banilor, dar, aceste elemente în combinație cu alți factori pot provoca suspiciuni.

Art. 11. – (1) În situația în care, în timpul oricărei activități de serviciu, orice angajat are cunoștință sau are vreo

suspiciune despre producerea oricăreia dintre situațiile descrise la art. 8-9, persoana în cauză are obligația să raporteze persoanei responsabile în aplicarea Legii nr. 129/2019.

(2) Raportarea inițială se face pe cale orală. Ulterior discuției cu persoana responsabilă, acesta primește în scurt timp un raport succint (este suficient un email, care trebuie să fie semnalat ca fiind confidențial).

(3) În funcție de cât de întemeiată este suspiciunea și de cât de credibile sunt informațiile incluse în raport, persoana responsabilă analizează dacă sunt motive întemeiate pentru a concluziona că fapta îndeplinește condițiile care justifică transmiterea unui Raport pentru tranzacții suspecte către ONPCSB. Persoana responsabilă este cea care va lua decizia finală, și anume dacă informația raportată este suficientă pentru a atinge nivelul de elemente suspecte care justifică transmiterea unui raport pentru tranzacții suspecte către ONPCSB.

Art. 12. – (1) Persoana responsabilă transmite un Raport pentru tranzacții suspecte – acolo unde este cazul – anterior efectuării oricărei tranzacții a unui client față de care există suspiciunea care dă naștere unui raport.

(2) Persoana desemnată are obligația de a transmite un raport ONPCSB în situația în care constată că a fost atins plafonul de 10.000 euro sau echivalent în lei, inclusiv operațiunile care au legătură între ele, în termen de trei zile de la efectuarea tranzacției.

(3) În situația în care există suficiente informații credibile despre faptul că suspiciunea se bazează pe motive întemeiate care justifică transmiterea unui Raport pentru tranzacții suspecte, persoana responsabilă are obligația de a transmite fără întârziere un astfel de raport către ONPCSB, anterior efectuării oricărei tranzacții a unui client față de care există suspiciunea care dă naștere raportului.

(4) Obligația de raportare se consideră îndeplinită în momentul transmiterii raportului. Raportul este transmis exclusiv electronic, astfel cum se prevede în metodologia care urmează să fie pusă la dispoziție de către ONPCSB. ONPCSB confirmă electronic primirea raportului, prin alocarea unui număr de înregistrare. În situația în care ONPCSB indică faptul că raportul conține erori / deficiențe, acestea vor trebui remediate în termen de 2 zile lucrătoare. Se consideră că raportul este înregistrat de către ONPCSB în momentul transmiterii versiunii corecte a acestuia.

Art. 13. – (1) Potrivit Legii nr. 129/2019, odată ce este transmis un Raport pentru tranzacții suspecte, tranzacția aferentă este automat amânată timp de 24 de ore, perioadă în care

ONPCSB poate informa în scris despre faptul că tranzacția este suspendată. Dacă cele 24 de ore se încheie într-o zi nelucrătoare, perioada se prelungește automat până la aceeași oră a următoarei zile lucrătoare. În timpul perioadei de amânare / suspendare, este interzisă efectuarea tranzacției.

(2) Prin excepție, se va efectua o tranzacție aferentă tranzacției suspecte, fără să se transmită în avans un Raport pentru tranzacții suspecte, dacă este imposibil să se abțină de la efectuarea tranzacției sau dacă, prin neefectuarea tranzacției, sunt împiedicate eforturile de a urmări beneficiarii tranzacției suspecte. Oricum, într-o situație de acest tip, persoana responsabilă păstrează obligația de a transmite fără întârziere un Raport pentru tranzacții suspecte, în maxim 24 de ore, astfel cum prevede procedura generală. Indiferent de situație, acest proces excepțional nu poate fi utilizat dacă obligația de raportare a tranzacției se bazează pe următorul motiv: relația de afaceri sau tranzacția ocazională presupune o persoană a cărei identitate a fost semnalată în mod explicit și precis de către ONPCSB, în contextul aplicării Legii nr. 129/2019.

III. Măsuri de păstrare a evidenţelor şi a tuturor documentelor, conform cerinţelor din Lege

Art. 14.- (1) Toate documentele emise de societate în legătură cu aplicarea Legii nr. 129/2019 se vor păstra și pune la dispoziția organelor de control, și anume:

a) documente referitoare la desemnarea persoanei responsabile;

b) normele și procedurile interne de administrare a riscurilor de spălare a banilor şi de finanţare a terorismului;

c) documente referitoare la cunoașterea clientelei;

d) raportările către ONPCSB și orice corespondență cu acesta;

e) documentele prin care este îndeplinită obligația de instruire a angajaților;

f) orice alte documente rezultate din activitatea de prevenire și combatere a spălării banilor și a finanțării terorismului.

(2) Termenul general de păstrare este de 5 ani, urmând a se avea în vedere prevederile exprese ale Legii nr. 129/2019, inclusiv prelungirea acestui termen în condițiile art. 21 alin. (3) din Legea nr. 129/2019.

(3) Rapoartele către ONPCSB, documentele care arată îndeplinirea unor măsuri specifice, prevăzute în Legea nr.

129/2019 nu trebuie sub nicio formă păstrate în dosarele aferente clientului/tranzacțiilor. Aceste date au un caracter sensibil, iar păstrarea acestora în dosarele aferente clientului generează riscul de dezvăluire accidentală, crește probabilitatea de a fi dezvăluite în cadrul unui litigiu privind contractul comercial și sporește riscul de a încălca prevederile privind avertizarea clientului.

(4) Documentele prevăzute la alin. (1) se pun la dispoziția autorităților cu atribuții de control, la cererea acestora.

IV. Protecţia personalului propriu implicat în procesul de aplicare a acestor politici împotriva oricăror ameninţări ori acţiuni ostile sau discriminatorii

Art. 15.- Persoana responsabilă își va îndeplini sarcinile în conformitate cu Legea nr. 129/2019, precum și cu alte norme legale aplicabile în domeniul spălării banilor și a finanțării terorismului și nu va fi supusă niciunei repercusiuni disciplinare în situațiile în care, de bună credință și fără intenție, a acționat într-un anumit mod în scopul respectării Legii nr. 129/2019 sau a legislației conexe.

Art. 16.- Identitatea persoanei responsabile este protejată, iar societatea va lua măsurile adecvate pentru a nu disemina faptul că persoana responsabilă a transmis o astfel de notificare – astfel încât aceasta să nu fie suspusă niciunei forme de presiune din partea celorlalți angajați sau a altor consecințe ilegale – cu excepția conducerii entității, care trebuie să fie informată.

V. Politici de instruire şi evaluare periodică a angajaţilor

Art. 17.- Societatea organizează regulat cursuri de formare sau de actualizare a cunoștințelor în domeniul spălării banilor și a finanțării terorismului, cel puțin o dată pe an (sau ori de câte ori se consideră necesar), precum și evaluarea cunoștințelor acestora.

Bibliografie

- Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, *Standardele de evaluare a bunurilor*, ediția 2025. București: ANEVAR;
- Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1.802/2014, pentru aprobarea Reglementărilor contabile privind situațiile financiare anuale individuale și situațiile financiare anuale consolidate, publicat în M. Of. nr. 963/30.12.2014, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Despre ANEVAR

ANEVAR a luat ființă în anul 1992, ca asociație profesională neguvernamentală, independentă, conform prevederilor legale în vigoare la acea dată, iar în anul 2011 profesia de evaluator autorizat a fost reglementată prin Ordonanța Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ANEVAR fiind constituită ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat.

Asociaţia Naţională a Evaluatorilor Autorizaţi din România are drept scop organizarea, coordonarea şi autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea şi protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale şi a unui înalt nivel de calificare profesională, precum şi promovarea standardelor, metodelor şi tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizaţi. ANEVAR include aproximativ 4000 de evaluatori autorizaţi persoane fizice şi peste 570 de evaluatori autorizaţi persoane juridice.

Asociaţia este membru al Consiliului pentru Standarde Internaţionale de Evaluare (IVSC), al Grupului European de Asociaţiilor de Evaluatori (TEGoVA), al Asociaţiei Mondiale a Organizaţiilor de Evaluatori (WAVO), al International Institute of Business Valuers (iiBV) și membru al International Ethics Standards Coalition (IESC). Asociația a stabilit relaţii de cooperare şi cu alte organizaţii profesionale de profil din întreaga lume. Standardele de evaluare a bunurilor adoptate de ANEVAR, obligatoriu a fi aplicate în ţara noastră, includ Standardele internaționale de evaluare, valabile în peste 100 de ţări din toată lumea, o parte din standardele europene de evaluare a proprietăţilor imobiliare şi standarde necesare pentru adaptarea evaluării la specificul normelor naţionale.