

PUNCT DE VEDERE al ANEVAR

referitor la „aprecierea riscurilor fizice” în activitatea de evaluare pentru garantarea împrumutului

În urma informărilor primite de la mai mulți colegi evaluatori, prin care se sesizează că în termenii de referință stabiliți în cadrul documentelor de colaborare care stau la baza întocmirii rapoartelor de evaluare pentru garantarea împrumutului se solicită cerințe referitoare la **aprecierea riscurilor fizice** care exced competențele profesiei de evaluator autorizat, de exemplu:

- cutremure
- alunecări de teren/stabilitatea masivelor de pământ
- zone de falie sau surpare, alunecări de teren
- activitatea vulcanică
- furtuni extreme
- inundații și revărsări ale apelor
- căderi de grindină, precipitații extreme
- incendii exterioare sau interioare

În acest context, facem următoarele precizări:

În România, procesul de evaluare și aspectele specifice pentru evaluarea pentru garantarea împrumutului sunt cuprinse în GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului, respectiv SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului.

Încadrarea riscurilor fizice pe o scală de probabilitate de producere **este o acțiune care excede competențelor profesiei de evaluator, deoarece impune o expertiză specifică, majoritatea acestor competențe necesitând o autorizare din partea autorităților statului**. De altfel, legislația impune existența unor astfel de documente, cum este planul de prevenire și apărare împotriva dezastrelor care include precizări și obligații ale autorităților locale și/sau centrale.

De asemenea, există autorități ale statului (ISU¹, ANM², INHGA³, MMAP⁴, ISC⁵ ș.a.m.d.) cu atribuții de a furniza date oficiale și relevante (spre exemplu: Risc, Hazard și Vulnerabilitate), precum și societăți de asigurări care monitorizează și cuantifică aceste aspecte în cadrul activității curente de management al riscurilor.

¹ Institutul pentru Situații de Urgență

² Administrația Națională de Meteorologie

³ Institutul Național de Hidrologie și Gospodărire a Apelor

⁴ Ministerul Mediului, Apelor și Pădurilor

⁵ Inspectoratul de Stat în Construcții

Există experți autorizați în aceste domenii care emit expertize/documente oficiale care conțin aceste informații, documente care ar trebui puse la dispoziția evaluatorilor de către client și/sau utilizator, încă din faza de documentare primară, alături de celelalte documente uzuale legate de evaluarea pentru garantarea împrumutului. Pe baza acestor documente, informațiile pot fi preluate ca atare, în raportul de evaluare.

Chiar dacă în rapoartele de garantare sunt regăsite o serie de informații, ele nu au rolul de a ierarhiza riscurile fizice sau alte componente de risc în scop de asigurare sau alte scopuri.

Având în vedere cele de mai sus, **orice persoană care își asumă activitatea de clasificare/ierarhizare a riscurilor fizice, o poate face în baza unor competențe specifice, altele decât cele necesare și dobândite ca evaluator autorizat, în afara raportului de evaluare.**

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România