

Procedura de analiză și transmitere a punctului de vedere al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România asupra conformității cu standardele de evaluare a rapoartelor de evaluare, la solicitarea instituțiilor publice

Art. 1. Prezenta procedură reglementează modul în care Consiliul director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, denumită în continuare Asociația, analizează și transmite instituțiilor publice punctul său de vedere asupra conformității cu standardele de evaluare a rapoartelor de evaluare/documentelor la solicitarea acestora.

Art. 2. (1) Având în vedere prevederile art. 8 alin. (8) lit. p) din OG nr. 24/2011, Asociația poate analiza, la solicitarea instituțiilor publice numai rapoartele de evaluare/verificare a unei evaluări, întocmite de către evaluatori autorizați, după data înființării Asociației.

(2) Pentru următoarele categorii de rapoarte/documente primite spre analiză de la instituțiile publice, Asociația va răspunde conform alin. (3)-(5):

- a) cele întocmite anterior înființării sale,
- b) cele întocmite de către alte persoane decât evaluatori autorizați,
- c) cele întocmite de evaluatori autorizați în calitate de experți tehnici judiciari sau alte categorii profesionale.

(3) În cazul solicitării de analiză a unui raport de evaluare întocmit anterior înființării sale, Asociația va analiza temeiul juridic în care este făcută solicitarea, urmând a formula un răspuns în virtutea competenței Asociației prevăzută la art. 5 alin. (1) lit. c) din OG nr. 24/2011 de a adopta standardele de evaluare obligatorii, precum și a faptului că, în procesul de lichidare a SOCEVAL, fostă Asociația Națională a Evaluatorilor din România, Asociația a fost declarată continuator, conform art. 24 alin. (4) din Statutul SOCEVAL. De asemenea, în cazul identificării unor neconformități care ar fi putut influența rezultatul/concluzia evaluării, se va recomanda realizarea unei verificări a raportului de evaluare supus analizei sau a altui raport de evaluare utilizând aceiași termeni de referință ai evaluării, după caz.

(4) În cazurile în care o solicitare a unei instituții publice depășește sfera prevederilor art. 8 alin. (8) lit. p) din OG nr. 24/2011, în virtutea competenței Asociației prevăzută la art. 5 alin. (1) lit. c) din OG nr. 24/2011 de a adopta standardele de evaluare obligatorii, Asociația poate realiza, după caz, o analiză a conformității raportului de evaluare în cauză cu standardele de evaluare în vigoare la data întocmirii acestuia. Tipul de răspuns recomandat este I sau II din anexa nr. 1, după caz. De asemenea, în cazul identificării unor neconformități care ar fi putut influența rezultatul/concluzia evaluării, se va recomanda realizarea unei verificări a raportului de evaluare supus analizei sau a altui raport de evaluare utilizând aceiași termeni de referință ai evaluării, după caz.

(5) Punctul de vedere al Asociației va fi formulat, de regulă, utilizând variantele de răspuns prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre. În cazul în care se impune un alt tip de răspuns, acesta poate fi supus analizei Consiliului director, la propunerea președintelui. Membrii Consiliului director vor stabili prin vot, inclusiv vot electronic conform procedurii specifice, iar răspunsul va putea constitui model alături de cele prevăzute în anexa nr. 1, putând fi utilizat în cazuri similare.

Art. 3. (1) În vederea comunicării instituțiilor publice interesate a punctului de vedere asupra conformității rapoartelor de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați cu standardele de evaluare adoptate de Asociație, Consiliul director împuternicește Departamentul de Verificare și Monitorizare, respectiv, în cazuri complexe, o Comisie de Analiză să studieze aceste rapoarte și să formuleze punctul de vedere al Consiliului director, punct de vedere care va fi prezentat președintelui Asociației.

(2) Cazurile complexe pot fi: evaluări de afaceri, spețe mediatizate, evaluări speciale ca scop, obiect sau destinat/utilizator sau altele asemenea.

(3) Comisia de Analiză va fi formată, de regulă, din 3 membri, evaluatori autorizați la care se adaugă un angajat din cadrul Departamentului de Verificare și Monitorizare din cadrul Asociației.

(4) Componența comisiei va fi stabilită prin hotărâre a Consiliului director.

(5) În situația în care persoanele implicate din cadrul Departamentului de Verificare și Monitorizare sau din cadrul Comisiei de Analiză se află într-o situație de incompatibilitate, conflict de interese sau alta asemenea, față de raportul de evaluare supus analizei, se vor recuza, comunicând starea în care se află, președintelui ANEVAR. În acest caz, președintele ANEVAR, va numi alți membri, de regulă din rândul evaluatorilor autorizați care dețin specializarea ”verificări de rapoarte de evaluare -VE”.

Art. 4. Solicitarea instituției publice este înregistrată în Registrul de intrări al Asociației și repartizată de către președintele Asociației sau, în lipsa acestuia, de către directorul general, Departamentului de Verificare și Monitorizare, respectiv comisiei de Analiză prevăzute la art. 3 alin. (3) în vederea analizării raportului de evaluare transmis.

Art. 5. (1) Departamentul de Verificare și Monitorizare, respectiv Comisia de Analiză verifică conform art. 2, competența Asociației de a analiza documentul primit, îl analizează și, dacă este cazul, întocmește Fișa de verificare care reprezintă raport de verificare simplificat cu caracter intern, al cărui model este prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta procedură.

(2) Verificarea poate fi realizată și numai de către un angajat al Departamentului de Verificare și Monitorizare, respectiv de către un membru al Comisiei de Analiză. Nu se impune un vot comun al tuturor membrilor Comisiei de Analiză.

(3) În cazul unor rapoarte de evaluare complexe, apreciate astfel de către președinte sau, în lipsa acestuia, de către directorul general, verificarea se poate face de către un evaluator autorizat care deține specializarea „verificarea rapoartelor de evaluare VE” și care are încheiat un contract de consultanță cu asociația.

(4) Analiza realizată în temeiul art. 8 alin. (8) lit. p) din OG nr. 24/2011 poate presupune numai o verificare cu obiectiv simplu care înseamnă numai analizarea conformității raportului de evaluare cu standardele de evaluare în vigoare la data evaluării, verificare materializată prin fișa de verificare cu caracter intern.

(5) Verificarea cu obiectiv extins care presupune și exprimarea unei opinii asupra valorii constituie prestarea unui serviciu de evaluare constând în verificarea metodelor și a tehnicilor de evaluare folosite, precum și a veridicității concluziilor, și se poate realiza numai de către evaluatori autorizați cu specializarea „verificarea rapoartelor de evaluare VE” și nu de către Asociație, depășind atât sfera art. 8 alin. (8) lit. p) din OG nr. 24/2011, cât și competențele ANEVAR.

Art. 6. În urma completării Fișei de verificare, raportul de evaluare este clasificat, conform anexei la prezenta procedură.

Art. 7. Opinia Departamentului de Verificare și Monitorizare, a consultantului extern prevăzut la art. 5 alin. (3), respectiv a Comisiei de Analiză este consultativă pentru președintele Asociației.

Art. 8. Președintele Asociației va semna în numele Consiliului director punctul de vedere asupra conformității rapoartelor de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați cu standardele de evaluare adoptate de Asociație.

Art. 9. Punctul de vedere al Asociației va fi transmis către instituția publică ce l-a solicitat în termen de 1 zi lucrătoare de la semnarea acestuia.

Anexa nr. 1 la Procedura de analiză și transmitere a punctului de vedere al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România asupra conformității cu standardele de evaluare a rapoartelor de evaluare la solicitarea instituțiilor publice

Variante de răspunsuri

I. Întrucât solicitarea dvs. depășește sfera prevederilor art. 8 alin. (8) lit. p) din OG nr. 24/2011, Asociația nu poate realiza o analiză a conformității documentului în cauză cu standardele de evaluare în vigoare la data întocmirii acestuia. Cu toate acestea, în virtutea competenței Asociației prevăzută la art. 5 alin. (1) lit. c) din OG nr. 24/2011 de a adopta standardele de evaluare obligatorii, precum și a faptului că, în procesul de lichidare a SOCEVAL, fostă Asociația Națională a Evaluatorilor din România, Asociația a fost declarată continuator, conform art. 24 alin. (4) din Statutul SOCEVAL, am realizat o analiză a documentului, raportat la standardele de evaluare aplicabile și am constatat că acesta nu conține neconformități care ar fi putut influența rezultatul/concluzia evaluării.

Prezentul răspuns nu reprezintă o confirmare a valorii propuse de către evaluatorul autorizat. Confirmarea sau infirmarea acestei valori poate rezulta numai dintr-un raport de verificare cu obiectiv extins sau în baza altui raport de evaluare, care să țină seama de aceleași condiții ale pieței și aceiași termeni de referință ai evaluării (scopul evaluării, data evaluării, drepturile de proprietate, natura și sursa informațiilor de intrare, ipoteze și ipoteze speciale, etc.).

Sau

II. Întrucât solicitarea dvs. depășește sfera prevederilor art. 8 alin. (8) lit. p) din OG nr. 24/2011, Asociația nu poate realiza o analiză a conformității documentului în cauză cu standardele de evaluare în vigoare la data întocmirii acestuia. Cu toate acestea, în virtutea competenței Asociației prevăzută la art. 5 alin. (1) lit. c) din OG nr. 24/2011 de a adopta standardele de evaluare obligatorii, precum și a faptului că, în procesul de lichidare a SOCEVAL, fostă Asociația Națională a Evaluatorilor din România, Asociația a fost declarată continuator, conform art. 24 alin. (4) din Statutul SOCEVAL, am realizat o analiză a documentului raportat la standardele de evaluare aplicabile și am identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul/concluzia evaluării.

Sensul și cuantumul influenței asupra rezultatului evaluării nu pot fi estimate decât în baza unui raport de evaluare, elaborat de către un evaluator autorizat, care să țină seama de aceleași condiții ale pieței și aceiași termeni de referință ai evaluării (scopul evaluării, data evaluării, drepturile de proprietate, natura și sursa informațiilor de intrare, ipoteze și ipoteze speciale, etc.)

De asemenea, există posibilitatea solicitării unui raport de verificare care poate fi realizat numai de către un evaluator autorizat care deține specializarea „**Verificări de rapoarte de evaluare – VE**” și care își poate exprima o opinie și asupra valorilor estimate în documentul supus verificării.

Prezentul răspuns nu reprezintă o infirmare a valorii propuse de către evaluatorul autorizat. Infirmarea sau confirmarea acestei valori poate rezulta numai dintr-un raport de verificare cu obiectiv extins sau în baza altui raport de evaluare, în condițiile precizate mai sus.

Sau

III. În relație cu Standardele de Evaluare adoptate de către ANEVAR, conform art. 5, alin. (1), lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, valabile la datele evaluărilor, cu metodele și tehnicile consacrate în evaluarea de bunuri, am identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul/concluzia evaluării în documentul trimis de către dumneavoastră pentru analiză.

Sensul și quantumul influenței asupra rezultatului evaluării nu pot fi estimate decât în baza unui raport de evaluare, elaborat de către un evaluator autorizat, care să țină seama de aceleași condiții ale pieței și aceiași termeni de referință ai evaluării (scopul evaluării, data evaluării, drepturile de proprietate, natura și sursa informațiilor de intrare, ipoteze și ipoteze speciale, etc.).

De asemenea, există posibilitatea solicitării unui raport de verificare care poate fi realizat numai de către un evaluator autorizat care deține specializarea „**Verificări de rapoarte de evaluare – VE**” și care își poate exprima o opinie și asupra valorilor estimate în documentul supus verificării.

Prezentul răspuns nu reprezintă o infirmare a valorii propuse de către evaluatorul autorizat. Infirmarea sau confirmarea acestei valori poate rezulta numai dintr-un raport de verificare cu obiectiv extins sau în baza altui raport de evaluare, în condițiile precizate mai sus.

Sau

IV. În relație cu Standardele de Evaluare adoptate de către ANEVAR, conform art. 5, alin. (1), lit. c) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, valabile la datele evaluărilor, cu metodele și tehnicile consacrate în evaluarea de bunuri, nu am identificat neconformități care ar fi putut influența rezultatul/concluzia evaluării în documentul trimis de către dumneavoastră pentru analiză.

Prezentul răspuns nu reprezintă o confirmare a valorii propuse de către evaluatorul autorizat. Confirmarea sau infirmarea acestei valori poate rezulta numai dintr-un raport de verificare cu obiectiv extins sau în baza altui raport de evaluare, care să țină seama de aceleași condiții ale pieței și aceiași termeni de referință ai evaluării (scopul evaluării, data evaluării, drepturile de proprietate, natura și sursa informațiilor de intrare, ipoteze și ipoteze speciale, etc.).

Anexa nr. 2 la Procedura de analiză și transmitere a punctului de vedere al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România asupra conformității cu standardele de evaluare a rapoartelor de evaluare la solicitarea instituțiilor publice

Fișa de verificare

Obiectul evaluării:

1. Termenii de referință ai verificării:

Raport de evaluare supus verificării:

Obiectul evaluării:

Data evaluării:

Evaluator:

Scopul evaluării:

Client:

Utilizatori desemnați:

Data verificării:

Comunicarea cu evaluatorul:

Verificator:

2. Clasificarea posibilă a raportului de evaluare este:

Corespunzător – raportul de evaluare nu include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.

Necorespunzător - raportul de evaluare include neconformități care ar fi putut influența rezultatul evaluării.

3. Concluzia verficatorului

În cazul raportului de evaluare supus verificării considerăm că acesta se situează în categoria

Următoarele **neconformități** care ar fi putut influența rezultatul evaluării au fost identificate în aplicarea metodelor de evaluare prezentate în raportul de evaluare:

.....

Subliniem faptul că lista neconformităților constatate nu este exhaustivă.

Având în vedere aceste aspecte, considerăm că aceste elemente justifică încadrarea raportului de evaluare în categoria