

Procedura de verificare și monitorizare a calității activității de evaluare

Art. 1. - Obiectul activității de monitorizare

În conformitate cu prevederile art. 5 alin. (1) lit. d) și f) 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* (denumită în continuare ”OG nr. 24/2011”), verificarea activității de evaluare desfășurată de evaluatorii autorizați, membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, denumită în continuare ANEVAR, se efectuează asupra:

(a) politicilor și procedurilor implementate de evaluatorii autorizați pentru a asigura respectarea regulilor și principiilor deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor autorizați prevăzute în *Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat, aprobat prin Hotărârea Conferinței naționale nr. 1/2012* (denumit în continuare ”Codul de etică al profesiei”);

(b) politicilor și procedurilor aplicate de evaluatorii autorizați pentru a asigura respectarea cerințelor *Standardelor de evaluare a bunurilor obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare, aprobate prin hotărâre a Conferinței naționale* (denumite în continuare ”Standardele de evaluare”).

Art. 2. – Definiții

În înțelesul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următorul înțeles:

1. *Departamentul de Verificare și Monitorizare, denumit în continuare DVM* – compartimentul de specialitate din cadrul ANEVAR alcătuit din personal salariat și aflat sub coordonarea Comisiei de verificare și monitorizare, denumită în continuare CVM, care efectuează monitorizarea activității de evaluare desfășurate de evaluatorii autorizați, precum și verificările de rapoarte de evaluare solicitate de către autoritățile publice;

2. *Monitorizarea activității de evaluare desfășurată de evaluatorii autorizați* reprezintă un sistem independent, operațional, de acte și proceduri efectuate de CVM prin DVM și cu sprijinul celorlalte organe competente din cadrul ANEVAR și care se realizează:

- în baza chestionarelor (rapoartelor) anuale de activitate ale evaluatorilor autorizați (monitorizare simplă) și
- prin verificarea modului în care evaluatorii autorizați se conformează aplicării Standardelor de evaluare, a regulilor și

principiilor deontologice în activitatea de evaluare pe care o desfășoară, precum și prin stabilirea unor măsuri atunci când este cazul, pentru remedierea neconformităților constatate (monitorizare extinsă).

3. *Notă de inspecție* – documentul întocmit de inspectorul desemnat pentru efectuarea inspecției asupra unui evaluator autorizat inclus în programul de monitorizare extinsă, care cuprinde constatările referitoare la existența sau inexistența unor neconformități cu Standardele de evaluare sau cu prevederile Codului de etică al profesiei, în cadrul activității de evaluare verificate. Modelul notei de inspecție este prevăzut în anexa nr. 1.

Art. 3. – Subiecții activității de monitorizare

(1) Toți evaluatorii autorizați, membri activi ai ANEVAR, persoane fizice și persoane juridice, sunt subiecții monitorizării anuale a activității de evaluare, monitorizare desfășurată pe baza prevederilor prezentei Proceduri, care este implementată de către CVM prin DVM.

Art. 4. – Obligația de raportare

- (1) Toți evaluatorii autorizați, membri activi ai ANEVAR, respectiv membrii titulari, membrii acreditați și membrii corporativi, înscriși în Tabloul ANEVAR, au obligația de a raporta anual informații referitoare la activitatea de evaluare, prin intermediul unor chestionare de monitorizare care se completează online, conform modelelor disponibile în pagina personală de pe platforma *resurse.anevar.ro*.
- (2) Nerespectarea obligațiilor de raportare prevăzute la alin. (1) conduce la neeliberarea însemnelor (parafelor) de către ANEVAR pentru anul următor.

Art. 5. – Chestionarele de monitorizare anuale

- (1) Chestionarele de monitorizare anuale, completate de evaluatorii autorizați persoane fizice și juridice sunt documente obligatorii, transmise de fiecare membru al ANEVAR și care vor cuprinde date și informații conform modelelor anexate anual pe site-ul asociației.
- (2) Chestionarele vor fi disponibile în pagina personală de pe platforma *resurse.anevar.ro* și se vor completa online. După completarea formularului corespunzător, evaluatorul autorizat va primi prin email, la adresa comunicată în formular, un mesaj automat de confirmare. Chestionarul în format pdf poate fi descărcat din pagina personală, de la rubrica ”Raporte de

monitorizare” unde există un istoric al rapoartelor transmise. Acest document va fi păstrat de către evaluatorul autorizat pentru referințe ulterioare.

(3) Chestionarele de monitorizare vor cuprinde informații de tipul:

- numărul de rapoarte de evaluare efectuate;
- tipurile de lucrări de evaluare realizate;
- tipurile de clienți și utilizatori (instituții publice, societăți comerciale, persoane fizice, autorități locale, bănci, etc.)
- scopul evaluărilor efectuate;
- modul de înregistrare a comenzilor și contractelor, a lucrărilor (rapoartelor de evaluare) și a modului de arhivare a acestora;
- modul de realizare a rapoartelor de evaluare;
- modul de selectare a clienților;
- veniturile realizate din activitatea de evaluare în anul pentru care se face raportarea;
- modul de analiză a riscului privind spălarea banilor și finanțarea terorismului.

(4) Chestionarele de monitorizare conțin date și informații privind desfășurarea activității de evaluare a evaluatorilor autorizați (conținutul chestionarului și tipul datelor solicitate se pot actualiza anual).

Art. 6. – Etapele procesului de monitorizare

Monitorizarea activității de evaluare desfășurate de membrii ANEVAR presupune parcurgerea următoarelor etape:

- (1) Monitorizarea simplă – constă în raportarea activității anuale pe baza unor chestionare online (care au caracter de declarație pe proprie răspundere), completate de către toți evaluatorii autorizați, membri activi ai ANEVAR cu drept de exercitare a profesiei.
- (2) Monitorizarea extinsă – constă în verificarea modului în care evaluatorii autorizați se conformează aplicării Standardelor de evaluare, a regulilor și principiilor deontologice în activitatea de evaluare, concretizată în elaborarea rapoartelor de evaluare.
- (3) Selectarea evaluatorilor pentru monitorizarea extinsă se va face pe baza unor criterii aprobate de Consiliul director, rezultate în urma analizei chestionarelor din etapa de monitorizare simplă.

Art. 7. – Monitorizarea extinsă

- (1) Monitorizarea extinsă a activității de evaluare desfășurată de evaluatorii autorizați presupune verificarea respectării Standardelor de evaluare și a codului de etică al profesiei, în vigoare la data evaluării.
- (2) Monitorizarea extinsă a evaluatorilor autorizați se face:
 - la autosesizarea președintelui ANEVAR ca urmare a unor informații din media;
 - pe baza criteriilor de selecție prevăzute în anexa nr. 2, din care CVM propune anual un număr de 1-3 criterii care se aprobă de Consiliul director;
 - în urma unor sesizări și a unor cazuri punctuale, ajunse în discuție la Comisia de etică și disciplină sau la Consiliul Director.
- (3) Evaluatorii autorizați, selectați în urma autosesizării Președintelui sau pe baza criteriilor aprobate de către Consiliul Director, vor fi contactați de inspectorii din cadrul DVM care îi vor informa că fac obiectul monitorizării extinse. Inspectorii DVM vor solicita evaluatorilor autorizați lista cu toate lucrările efectuate în ultimul an, din care vor selecta un număr de 3 rapoarte de evaluare pe fiecare criteriu, pe care evaluatorul este obligat să le transmită la DVM în termen de maximum 2 zile lucrătoare.
- (4) Inspectorul verifică rapoartele de evaluare selectate și întocmește o fișă de verificare pentru fiecare raport, în care va specifica dacă raportul de evaluare conține neadekvări, abateri sau neconformități în aplicarea Standardelor de evaluare, valabile la data evaluării. Inspectorul poate solicita și alte documente specifice activității de evaluare (dosarul de lucru, contracte de prestări servicii, alte documente). Fișa de verificare nu reprezintă un raport de verificare în sensul SEV 400 – Verificarea evaluării.
- (5) În urma monitorizării extinse a activității unui evaluator autorizat, inspectorul va întocmi o notă de inspecție în care va specifica neconformitățile constatate și eventuale recomandări, dacă este cazul.
- (6) Nota de inspecție se transmite evaluatorului autorizat inspectat care poate formula observații în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la primirea Notei de inspecție. Netransmiterea observațiilor în termen reprezintă acceptarea notei.
- (7) În urma monitorizării extinse și a constatărilor făcute de inspectorii DVM, vor exista următoarele situații:
 - **Varianta I** – nu s-au constatat neconformități sau au fost constatate doar neconformități minore în activitatea de evaluare și se va transmite evaluatorului că s-a încheiat monitorizarea extinsă, rezultatul fiind unul favorabil.
 - **Varianta II** – s-au constatat unele abateri și neadekvări (fie o neconformitate majoră, fie mai multe neconformități minore), caz în

care se transmit evaluatorului recomandări privind îmbunătățirea procesului de evaluare. Aceste recomandări nu presupun obligatoriu repetarea inspecției și verificarea îndeplinirii acestora.

- **Varianta III** – s-au constatat unele neconformități (cel mult două neconformități majore și multiple neconformități minore), caz în care evaluatorul va primi o atenționare, observații și recomandări privind îmbunătățirea procesului de evaluare și i se va solicita un răspuns, în termen de maximum 30 de zile calendaristice, referitor la măsurile pe care le va lua și la termenul de implementare a acestora. În această situație, inspecția se va putea relua într-un interval de timp de 6-12 luni de la expirarea termenului de implementare și se va verifica modul de îndeplinire a măsurilor de îmbunătățire și respectarea termenului de conformare.
- **Varianta IV** – s-au constatat în activitatea de evaluare neconformități majore în aplicarea Standardelor de evaluare și/sau încălcarea codului de etică al profesiei, caz în care DVM, în urma unei ședințe în plen, va transmite președintelui ANEVAR o propunere de sesizare disciplinară. Propunerea va fi însoțită de fișele de verificare și de nota de inspecție.

- (8) În situația Variantei IV, propunerea de sesizare a Comisiei de etică și disciplină va fi luată doar după analizarea a până la alte trei rapoarte de evaluare în afara celor selectate inițial, la decizia DVM. Dacă și aceste rapoarte prezintă, la rândul lor, mai multe neconformități majore și multiple neconformități minore, se va propune sesizarea președintelui ANEVAR. În cazul în care rapoartele solicitate în plus se încadrează în variantele I-II se vor aplica măsurile prevăzute de Varianta III, fără a se mai propune sesizarea președintelui ANEVAR.
- (9) După expirarea termenului prevăzut la alin. (6), în cazul în care sunt formulate observații, DVM va face o analiză a acestora și va transmite evaluatorului supus monitorizării extinse încadrarea finală.
- (10) Evaluatorul nemulțumit de varianta în care a fost încadrat de DVM, poate contesta decizia la Comisia de Verificare și Monitorizare.
- (11) Evaluatorul autorizat supus procedurii de monitorizare extinsă va primi rezultatul monitorizării în maximum 30 de zile de la inițierea procedurii, termen care poate fi prelungit pentru motive obiective.

Art. 8. – Obligația de confidențialitate a inspectorilor de verificare și monitorizare și a membrilor CVM

Potrivit prevederilor Codului de etică al profesiei și a fișei postului, inspectorii DVM și membrii CVM au obligația de a păstra confidențialitatea informațiilor obținute în cadrul activității de monitorizare simplă și monitorizare extinsă privind activitatea evaluatorului autorizat, cât și a informațiilor referitoare la clienții acestuia.

Art. 9. – Inaplicabilitatea principiului confidențialității în raport cu inspectorul de verificare

- (1) Evaluatorii autorizați supuși monitorizării activității de evaluare nu pot invoca față de inspector confidențialitatea informațiilor deținute cu privire la client și la lucrările efectuate.
- (2) Refuzul unui evaluator autorizat de a fi monitorizat și/sau de a permite accesul inspectorului la documente, în scopul verificării calității activității de evaluare, constituie abatere disciplinară prevăzută la art. 12 alin. (1) lit. c) din Regulamentul de organizare și funcționare a ANEVAR, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 353/2012. CVM va informa Președintele ANEVAR în vederea declanșării procedurii disciplinare prin autosesizare cu privire la fapta persoanei respective.

Art. 10. – Inspectorii de verificare și de monitorizare

- (1) DVM își desfășoară activitatea sub coordonarea CVM și efectuează supravegherea procesului de monitorizare și de verificare pentru asigurarea calității activității de evaluare desfășurată de evaluatorii autorizați. Activitatea DVM se desfășoară prin intermediul inspectorilor care au calitatea de salariați ai ANEVAR și care sunt selectați din rândul evaluatorilor autorizați potrivit următoarelor criterii:
 - a) au pregătire profesională și experiență relevantă în domeniul evaluării;
 - b) au pregătire specifică cu privire la verificarea rapoartelor de evaluare (dețin specializarea ”verificarea evaluării”).
 - c) nu le este afectată independența și nu se află în conflict de interese cu evaluatorul autorizat monitorizat sau cu membri de familie ai acestuia până la gradul IV inclusiv;
- (2) Inspectorii DVM au dreptul de a avea acces la rapoartele de evaluare și pot solicita documente și informații specifice activității de evaluare care sunt necesare în vederea verificării calității activității de evaluare.

- (3) DVM efectuează și activitatea de verificare a rapoartelor de evaluare primite ca urmare a solicitărilor autorităților publice, prezentând opinia rezultată președintelui ANEVAR.
- (4) Inspectorii DVM, în calitate de persoane împuternicite să exercite în numele ANEVAR monitorizarea/verificarea calității activității desfășurate de membrii săi în cadrul exercitării profesiei de evaluator autorizat, trebuie să acționeze cu respectarea strictă a prezentei Proceduri, precum și a prevederilor Codului de etică al profesiei.

Art. 11. – Arhivarea și confidențialitatea documentelor de inspecție

- (1) Nota de inspecție și celelalte documente aferente inspecției se înregistrează, se arhivează și se păstrează la ANEVAR timp de cinci ani de la data efectuării inspecției din programul de monitorizare extinsă.
- (2) Toate documentele referitoare la monitorizarea evaluatorilor autorizați se întocmesc și se păstrează în condiții care garantează respectarea principiului confidențialității și protecția datelor cu caracter personal.
- (3) Concluziile rezultate în urma monitorizării extinse au un caracter confidențial între ANEVAR și evaluatorul autorizat supus monitorizării extinse, orice solicitare a unor terțe părți de a le fi divulgate aceste informații neavând temei.
- (4) ANEVAR nu va emite adeverințe referitoare la rezultatul monitorizării extinse.