

# ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărlătescu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România  
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40  
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro



# ANEVAR®

**DOMNULUI  
IULIAN ARDELEANU**

**DIRECTOR GENERAL  
DIRECȚIA GENERALĂ DE LEGISLAȚIE FISCALĂ  
ȘI REGLEMENTĂRI VAMALE ȘI CONTABILE  
MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA		
Nr. ieșire	275	
Zi	08	Lună
	03	An
		2023

Referitor la actul dumneavoastră nr. 738628/27.02.2022, înregistrat la ANEVAR cu nr. 107/02.03.2023 cu privire la actualizarea Studiilor de Piață, vă comunicăm următoarele:

1. Modificarea art. 111 alin. (4) și (5) din Codul Fiscal în decembrie 2021 (prin Legea nr. 301/2021 de aprobare a OG nr. 8/2021) prin care Studiile de piață au fost expres prevăzute în competența evaluatorilor autorizați a fost propusă și adoptată **fără consultarea Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România - ANEVAR** - *autoritatea competentă care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România*, potrivit art. 3 alin. (2) din OG nr. 24/2011.
2. Dacă ANEVAR ar fi fost consultată anterior, punctul de vedere ar fi conținut toate informațiile necesare pentru a se înțelege ce înseamnă un "raport de evaluare" și ce înseamnă, pe de altă parte, un "studiu de piață", precum și faptul că nu se poate realiza un singur raport de evaluare în conformitate cu standardele de evaluare care să aibă ca obiect **toate proprietățile imobiliare dintr-o localitate/județ** și care să conducă la **valoarea de piață** individuală a acestora.
3. După adoptarea modificării Codului fiscal, ANEVAR, pusă în fața faptului împlinit, după consultarea cu UNNPR (act ANEVAR nr. 834/25.08.2022, act UNNPR nr. 6121/26.09.2022), a emis operativ și transparent o serie de Recomandări conținând principii generale pentru elaborarea Studiilor de piață, fără ca acestea să fie obligatorii pentru evaluatorii autorizați.
4. Actul nr. 834/25.08.2022 a fost transmis și Ministerului Finanțelor.
5. **Recomandările nu reprezintă Standarde de evaluare**, din acest motiv nu sunt obligatorii, iar **nerespectarea acestora nu atrage răspunderea disciplinară**, conform OG nr. 24/2011.
6. Subliniem faptul că realizarea Studiilor de piață nu intră în obiectul de reglementare a OG nr. 24/2011 și nu pot constitui subiectul unui standard profesional de evaluare. De altfel, nu există niciun standard de evaluare la nivel internațional care să trateze realizarea unor astfel de "Studii de piață".
7. Astfel, autorii lor, evaluatorii autorizați, își asumă integral responsabilitatea realizării acestor documente.

8. De altfel, și evaluatorii au nevoie în activitatea lor de studii de piață în care să se regăsească informații existente atât la notari, cât și la primării și alte surse. Din păcate, aceste informații nu sunt accesibile astăzi nici publicului larg din România, nici profesioniștilor din diverse domenii.
9. În opinia ANEVAR, exprimată și cu alte ocazii, pentru a evita să fie afectate veniturile la bugetul de stat:

- Studiile de piață, **nu pot reprezenta referențiale** privind valorile de piață **individuale** ale bunurilor. Argumentul, pentru utilizarea ca referință a studiilor de piață în stabilirea impozitului pe tranzacții, potrivit căruia, în contractele de vânzare-cumpărare figurează prețuri nereale, nu mai poate fi invocat, întrucât marea majoritate a tranzacțiilor se realizează prin intermediul instituțiilor bancare, existând în plus și cerințe de raportare și monitorizare a transferurilor bancare și raportări în vederea prevenirii și combaterii spălării banilor. Și suplimentar, studiile invocate conțin "**valori minime**", și **nu valoarea reală** a fiecărei proprietăți tranzacționate.

- Astfel, în opinia ANEVAR, tranzacțiile ar trebui impozitate la prețurile din contracte, iar acolo unde nu există prețuri (partaje, succesiuni etc) să fie realizate rapoarte de evaluare punctuale în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare.

10. Analizând pe site-ul UNNPR situația publicării Studiilor de piață, la data prezentei, am constatat că pentru 30 de județe din 41, studiile au fost întocmite la nivelul anului 2023, ceea ce denotă că demersurile ANEVAR nu au împiedicat în niciun fel realizarea acestora (de către evaluatorii autorizați, cunoscând faptul că anterior au existat autori de studii și alte entități nemembre ANEVAR).

11. În ceea ce privește invocarea refuzului unor evaluatori autorizați de a actualiza Studiile de piață, precizăm că ANEVAR nu are în obiectul de activitate intervenția în activitatea membrilor săi. Aceștia decid ce misiuni își asumă în funcție de competența, experiența și riscurile asumate. În consecință, teza că „instrucțiunile primite de la ANEVAR nu le permite acest fapt” este neconformă cu realitatea.

Vă stăm la dispoziție pentru orice demersuri le considerați necesare, inclusiv analize/discuții împreună cu UNNPR, reiterând că aceste studii de piață nu pot fi utilizate ca bază pentru estimarea unei **valori de piață** individuale.

Vă asigurăm că intențiile ANEVAR își propun să contribuie la aplicarea oricăror măsuri care să susțină demersul de stabilire a veniturilor bugetare pe baze juste, transparente, profesioniste, nediscriminatorii și adaptate la realitățile din România.

Cu stimă,

**Președinte ANEVAR,**

**Radu Călin Timbuș**

