

ANEVAR® ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

Buletin Informativ

Nr. 1 (60)/2008

Editat de IROVAL - CERCETĂRI ÎN EVALUARE



Hotărâri ale Consiliului Director

Programul Conferinței Naționale

Comunicat de presă

Cerere IROVAL

CUPRINS

Mesajul Președintelui	2
Despre calitate	3
Calitatea evaluărilor	4
Despre managementul calității	5
Hotărârile CD 14 martie	6
Programul Conferinței Naționale ANEVAR	9
Întrebări și răspunsuri (1)	11
Raportul uniform pentru proprietăți rezidențiale	15
Conferința de presă ANEVAR	15
Programul de pregătire continuă 2008	17
Cerere IROVAL – traducători	19

colectivul de redacție

Redactor șef: dr. ec. Sorin V. Stan
ing. ec. drd. Adrian Vasco, MAA
ing. ec. Doru Puiu Tiberiu

adresa noastră este

str. Scărlătescu, nr.7
sector 1, București
tel.-fax IROVAL: 021/311.27.82
tel. ANEVAR: 021/315.65.05; 315.65.64
e-mail: iroval@anevar.ro

Vă stăm permanent la dispoziție pentru a răspunde oricăror întrebări legate de asociație și așteptăm sugestiile dvs pentru îmbunătățirea conținutului Buletinului Informativ.

Adresăm cititorilor noștri invitația de a participa la exprimarea punctelor de vedere și opiniilor referitoare la activitatea de evaluare.

ISSN 1224-8967



Stimați colegi,

Putem spune că, pe lângă unele informații curente, tema principală a acestui prim număr, din anul 2008, al Buletinului Informativ, din anul 2008, este „calitatea”. Este numai un început și vom continua, în numerele viitoare, să facem precizările necesare. Orice opinie a dumnevoastră este binevenită pentru a putea identifica cât mai repede pașii concreți pe care îi vom face. Ne este foarte clar că unul din obiectivele principale ale anului 2008 este orientarea spre calitate. Ține de fiecare din noi și, în mare măsură, de efectul sinergic pe care îl putem obține dacă ne vom preocupa temeinic de acest aspect.

În numărul de astăzi sunt prezentate, în extras, câteva din observațiile pe care IROVAL le-a consemnat în urma verificărilor de rapoarte de evaluare, solicitate de diverse Autorități sau de Comisia de Etică și Disciplină. Totodată, mai există unele observații, pe care considerăm că este de interes să le prezentăm sub formă de întrebări și răspunsuri, ele pornind de fapt de la unele din răspunsurile ANEVAR transmise unor Autorități, la întrebările formulate în scris de acestea. Ca o noutate a acestui Buletin, hotărârile de Consiliu Director sunt însoțite de informații suplimentare care prezintă cadrul general care a dus la formularea acestor hotărâri.

Președinte ANEVAR,
Ing. ec. drd. Adrian VASCU, MAA

Despre calitate

Una din preocupările principale ale ANEVAR ca asociație, și a fiecăruia dintre noi - ca profesioniști este **calitatea**. Calitatea se referă la aspecte importante cum sunt: calitatea prestației noastre ca activitate de evaluare, calitatea rapoartelor de evaluare, calitatea serviciilor pe care staff-ul le desfășoară pentru derularea activității, calitatea informațiilor de pe site, din Buletinul Informativ și din Revista de Evaluare, calitatea conferințelor, calitatea raportului uniform etc. Fiecare din aceste aspecte ale calității este foarte important. Cred că, atunci când discuțiile despre creșterea calității se vor muta dinspre zona intențiilor în cea a faptelor, și acest lucru va fi perceput atât de utilizatorii serviciilor de evaluare cât și de către fiecare din noi, ne vom consolida statutul de profesioniști în evaluare, statut pe care l-am construit în cei 16 ani de la înființarea Asociației.

Importanța calității reiese și din statutul ANEVAR, atât pentru membrii titulari - dacă luăm în considerare cerința de monitorizare - care reprezintă o obligație asumată de fiecare din noi, cât și pentru membrii asociați, care, în termen de 2 ani de la data primirii statutului de membru asociat au obligația să demareze introducerea unui sistem de asigurare a calității.

Sunt multe lucruri pe care le putem discuta despre calitate. Voi aminti aici o parte din ele. În primul rând aș menționa laturile formale și de fond ale calității. Prin latura formală înțeleg existența unei proceduri care să descrie derularea activității și care să fie urmată de fiecare membru, fie companie fie persoană fizică autorizată. Un pas pe care îl vom putea face în acest sens este să identificăm posibilitatea implementării unei astfel de proceduri, ca o primă etapă a activității de monitorizare. În cazul firmelor, există un manual de asigurarea calității, care a fost adaptat pentru activitatea de evaluare și IROVAL are deja expertiza necesară pentru a acorda asistență companiilor care demarează implementarea unui sistem de calitate. Latura de fond este că această condiție de existență a unei proceduri implementate, considerată ca o sarcină necesară, să fie și aplicată. Aplicarea va asigura cel puțin **forma și coerența** rapoartelor de evaluare. În aceeași măsură va trebui să ne intereseze **consistența** lor. Iar condiția de bază a consistenței este dată de calitatea informațiilor pe care le utilizăm în realizarea rapoartelor de evaluare. Cred că este principalul „loc îngust” pe care îl avem. „Materia primă” a activității de evaluare, care determină calitatea „produsului finit”, este informația referitoare la tranzacții cu proprietăți comparabile similare. Americanii au creat dictonul GIGO - „garbage in-garbage out”. Altfel spus, calitatea informației de bază este decisivă. De unde luăm aceste informații? Oare în rapoartele de evaluare folosim tranzacțiile cu proprietăți comparabile sau numai ofertele de vânzare? Oare reușim să identificăm proprietățile comparabile sau le preluăm din oferte și atât? Este foarte clar că știm să respectăm standardele internaționale de evaluare și să aplicăm metoda comparațiilor în mod profesionist. Va mai trebui să găsim și sursa de informații despre tranzacțiile efectuate cu proprietăți comparabile. Din păcate, în România nu există nici o bază de date cu tranzacțiile consemnate pe piața imobiliară. Eu cred că, în anii care vin, ele vor apărea, dar acum traversăm o perioadă foarte dificilă, în care beneficiarii evaluărilor pun accent pe identificarea și calitatea comparabilelor iar pentru achiziționarea acestora nu există surse credibile, chiar și contra cost. Cei mai interesați de accesul la informațiile de piață suntem noi. Vom încerca prin intermediul IROVAL să căutăm o soluție pentru un proiect care să demareze rezolvarea cumva, dar nu oricum, a acestei probleme, care stă la baza asigurării aspectului de fond al calității.

Președinte ANEVAR,
Ing. ec. drd. Adrian VASCU, MAA

Calitatea evaluărilor

Asociația noastră a asigurat pentru toți membrii săi suportul metodologic, reprezentat de Standardele Internaționale de Evaluare, precum și alte informații practice referitoare la evaluarea tuturor tipurilor de proprietate, sub formă de cărți, suporturi de seminarii de instruire continuă, CD-uri cu comunicările la conferințele organizate de ANEVAR, ghiduri de interpretare a standardelor, etc., în scopul elaborării unor rapoarte de evaluare credibile și care să respecte cu rigurozitate cerințele Standardelor de evaluare.

Din păcate, aceste eforturi sunt umbrite de numărul tot mai mare de cereri de verificare a corectitudinii unor rapoarte de evaluare, solicitări venite din partea întregului spectru al clienților, respectiv firmele beneficiare, ANRP, DNA, Direcțiile generale ale finanțelor publice, etc. În urma verificării a zeci de rapoarte de evaluare, s-a constatat că multe rapoarte de evaluare verificate nu respectă toate din cerințele Standardelor de evaluare și, în multe cazuri, chiar cerințele elementare ale unui raport de evaluare. Ca urmare, autorii acestor rapoarte de evaluare au fost analizați în comisia de etică și disciplină, iar sancțiunile propuse de această comisie au fost validate de Consiliul Director.

Câteva dintre lipsurile și erorile constatate la marea majoritate a rapoartelor de evaluare verificate sunt:

- declararea scopului evaluării ca fiind valoarea de piață iar informațiile pe baza cărora se fac calculele nu sunt informații preluate de pe piață, ci din alte surse nelegate de piață, cum ar fi indicii costurilor construcțiilor, coeficienți administrativi aplicați asupra unei valori de bază, stabilite pe cale strict administrativă, scrisori ale unor agenții imobiliare care certifică o plajă largă a prețurilor de tranzacție dintr-o localitate; ca urmare, există o dublă eroare: pe de o parte se folosește o formulă de calcul neadekvată și nerecunoscută de standardele de evaluare, iar pe de altă parte, evaluarea constă într-un simplu calcul, printr-o formulă (preluată din așa numitele ghiduri de evaluare rapidă) și nu într-un proces de determinare a valorii de piață prin analize detaliate și fundamentări credibile ale valorii de piață, cum ar fi: valoarea de piață a terenului (prin comparația de piață cu câteva terenuri comparabile vândute recent sau cu oferte de vânzare a unor terenuri comparabile), chiria de piață determinată prin comparația chiriilor practicate și rata de capitalizare de piață calculată pe baza chiriilor practicate și a prețurilor de vânzare, devizele de construcție pentru active moderne echivalente – în cazul evaluării construcțiilor industriale;
- excesul de frazeologie descriptivă, nelegată de explicarea modalităților concrete de fundamentare a indicatorilor folosiți în metodele de evaluare utilizate;
- excesul aplicării inadecvate a indicilor și coeficienților, care sunt acceptați numai ca excepție iar aplicarea lor nu duce niciodată la determinarea valorii de piață;
- nerespectarea structurii minime obligatorii a unui raport de evaluare, conform cerințelor IVS 3 – Raportarea evaluării;

În concluzie, reamintim că evaluarea unei proprietăți, în sensul cerințelor Standardelor Internaționale de Evaluare, nu se reduce la aplicarea unei formule, în care se introduc niște indici și/sau coeficienți indiferent de autorul/inițiatorul acestora. O astfel de abordare îngustă nu mai este acceptată nici măcar de practica contabilă a reevaluării activelor, conform IFRS-urilor, care solicită ca o reevaluare să se bazeze pe informații de piață, pentru toate clasele de active care se tranzacționează pe o piață activă.

Credem că este imperativ ca fiecare membru al asociației noastre să studieze în mod detaliat Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a opta, 2007, distribuite gratuit, sub formă de CD, fiecărui membru ANEVAR, deoarece elaborarea unor rapoarte de evaluare neconforme cu acestea reprezintă nerespectarea unei obligații de bază a statutului ANEVAR.

IMPLEMENTAREA SISTEMULUI DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII – CONDIȚIE STATUTARĂ PENTRU MEMBRII ASOCIAȚII ANEVAR

Într-o organizație, implementarea unui sistem de management al calității conferă o serie de avantaje, legate de organizare, de eficientizarea unor fluxuri informaționale, de reducerea unor costuri, dar, mai ales, avantaje date de încrederea pe care o dobândesc partenerii organizației, clienții.

Din acest motiv, în Statutul ANEVAR, la capitolul III - Membrii asociației, drepturile și obligațiile acestora, la articolul 10, privind condițiile pe care trebuie să le îndeplinească o organizație, pentru a dobândi calitatea de membru asociat ANEVAR, a fost prevăzută clauza: „să introducă, în termen de 2 ani de la admiterea ca membru asociat, un sistem de asigurare a calității serviciilor de evaluare”.

ANEVAR a venit în sprijinul membrilor asociației organizând, în decembrie 2005, un curs de instruire în domeniul managementului calității. De asemenea, IROVAL – CERCETĂRI ÎN EVALUARE SRL a elaborat și a distribuit gratuit către membrii asociației ANEVAR, un CD „Ghid de elaborarea documentației SMC” și oferă solicitanților consultanță în proiectarea și implementarea unui sistem de management al calității.

Din informațiile pe care le deținem în prezent, doar 30 membri asociației ANEVAR și-au certificat sistemul de management al calității. Începând cu acest an, dosarul de reactualizare a calității de membru asociat va trebui să conțină, pe lângă celelalte documente solicitate, copia Certificatului ISO 9001 sau o declarație privind stadiul implementării SMC. Organizațiile care au mai mult de 2 ani de la admiterea ca membru asociat și nu au demarat activitatea de proiectare a sistemului de management al calității, nu vor mai primi Certificatul de membru asociat, pe anul 2009.

IROVAL



Despre hotărârile CD

Aceasta prezentare a cadrului în care au avut loc discuțiile în Consiliul Director din 14 martie își propune să arate argumentele care au stat la baza deciziilor luate.

Referitor la H 16

Înființarea grupului de lucru pentru a asista ANRP a pornit de la mai multe situații cu care ne-am confruntat, la solicitările Autorității. În cadrul discuțiilor, s-a desprins faptul că, în sistemul actual de lucru, nu există nici un filtru pentru valorile pe care ANRP le găsește în rapoartele de evaluare realizate și de evaluatori care nu sunt membri ANEVAR. Din acest motiv, despăgubirile sunt acordate la valoarea din rapoartele de evaluare, responsabilitatea rămânând în continuare a evaluatorului, inclusiv după ce Comisia a analizat cazul. Există situații în care valorile propuse prin rapoarte sunt mult mai mari decât valorile de piață. Există pericolul ca, la un moment dat, aceste sume, plătite din bani publici să fie verificate și, dacă se constată că au fost acordate despăgubiri cu mult peste valorile de piață, consecințele vor fi nefaste atât asupra evaluatorului, cât și asupra întregii asociații.

Scopul acestui grup de lucru este să discute cu ANRP și să găsească unele soluții care să protejeze toate părțile implicate, respectiv să servească interesului public.

Referitor la H 17

În Consiliul Director au fost analizate propunerile de modificare a Statutului ANEVAR, după ce participanții, din partea CD, la adunările generale, au transmis opiniile din teritoriu. Astfel, propunerea finală de modificare a statutului care, va fi transmisă Conferinței Naționale, include unele modificări.

Prima din ele se referă la formularea art. 7 și 8, astfel încât condiția legată de studiile superioare să fie foarte clară și să respecte, pe de o parte sistemul actual de învățământ, iar pe de altă parte regula pe care am urmat-o până acum, ca membrii ANEVAR să aibă studii superioare de lungă durată (în conformitate cu sistemul de învățământ vechi).

O altă modificare se referă la art. 28 - Sancțiuni, la care CD a adoptat o propunere din teritoriu, conform căreia sancțiunea de suspendare a calității de membru între 3 luni și un an, propusă inițial pentru a exista o treaptă intermediară de sancțiuni între avertisment și suspendare, era greu de implementat și de urmărit (având în vedere că legitimațiile și ștampilele sunt probabil deja preluate). Având în vedere că scopul acestor sancțiuni, și în general activitatea comisiei de etică și disciplină este prevenția și acolo unde s-au încălcat flagrant prevederile statutare, s-a propus ca sancțiunea intermediară să fie avertismentul cu acțiune corectivă profesională, care va obliga persoana aflată în această situație nedorită să urmeze un program de pregătire, care va fi stabilit printr-o procedură adoptată de comisia de calificare și atestare profesională.

O a treia modificare se referă la o prevedere care exista în atribuțiile CD, conform regulamentului în vigoare și care s-a considerat că ar trebui să fie trecută și în statut.

Referitor la H 18

Hotărârea CD se referă la angajații ANEVAR sau IROVAL, respectiv la cei aleși în birourile centrelor teritoriale sau ca delegat la Conferința Națională sau în comisii. În anii anteriori, CD a decis că angajații ANEVAR și ai entităților controlate de aceasta nu au voie să facă evaluări, nu plătesc cotizație și asigurare de răspundere profesională sau că nu au voie să facă parte din comisiile profesionale, astfel încât să se facă o distincție clară între calitatea de membru ANEVAR salariat și cea de membru cu drepturi depline care este eligibil. Deoarece

neeligibilitatea nu a fost definită ca incompatibilitate, CD a decis completarea Regulamentului Intern cu această prevedere. Atât timp cât o persoană este salariat ANEVAR, deci are o relație de subordonare plătită din banii membrilor, nu poate fi implicat în viața de organizație și cea profesională, ci trebuie să aibă o atitudine echidistantă și să își desfășoare activitatea în conformitate cu fișa postului și a Regulamentului Intern. Astfel s-a hotărât ca, odată cu aceasta hotărâre, persoanele aflate în această situație și care urmau să își desfășoare activitatea în ambele ipostaze, în următorii 2 ani, să opteze pentru una din cele două situații.

Referitor la H 19

Având în vedere prevederea statutară legată de pregătirea continuă și transferul în categoria de “membri aspiranți” a celor care nu au îndeplinit-o, s-a întocmit lista cu persoanele care figurau în evidența ANEVAR fără ore de pregătire. Având în vedere că nu existau la comisie toate declarațiile pe proprie răspundere, referitoare la acțiunile de pregătire continuă întreprinse de fiecare membru titular, s-a hotărât ca această listă să fie verificată cu cea mai mare atenție de către președinții de CT și de reprezentanții zonali și să fie identificate toate persoanele care, până la 31 decembrie 2007, nu au făcut nici un demers pentru a asigura pregătirea continuă. Această listă va fi supusă aprobării în ședința de CD din data de 4 aprilie.

Referitor la H 20

S-a propus președinților de centre să verifice din nou listele cu persoanele care urmează a fi excluse pentru neplata cotizației, urmând să fie aprobată la următoarea ședința a CD.

Referitor la H 21

S-a stabilit ca următoarea ședință a CD să aibă loc în 4 aprilie 2008 la Sibiu și că la o parte din această ședință să fie invitați toți președinții de CT. Având în vedere că aceștia sunt potențiali candidați la unul din posturile din CD, atât la alegerile din data de 5 aprilie cât și pe viitor, am considerat util ca aceștia să vadă modul în care se desfășoară o ședință de CD. S-a decis ca președinții de CT să participe numai la o parte din ședință, deoarece, dacă ordinea de zi a ședinței va cuprinde și raportul comisiei de etică și disciplină, situațiile prezentate în raport nu sunt publice, ci numai deciziile CD luate în legătură cu acestea.

**Președinte ANEVAR,
Ing. ec. drd. Adrian VASCU, MAA**



HOTĂRĂRILE ADOPTATE ÎN ȘEDINȚA CONSILIULUI DIRECTOR DIN DATA DE 14 MARTIE 2008

În ședința Consiliului Director din data de 14 martie 2008, desfășurată la Hotel Rimini din Cluj Napoca, au fost adoptate următoarele hotărâri:

1. H 16 – Pentru a asista ANRP (Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților) în găsirea unei proceduri de lucru funcționale în ceea ce privește evaluările pentru stabilirea despăgubirilor, ANEVAR se va implica prin intermediul unui grup de lucru, coordonat de doamna Speranța Munteanu. Totodată, ANEVAR va formula un punct de vedere oficial legat de modul de lucru în relația cu ANRP și îi va informa pe membrii săi cu privire la potențialele riscuri la care sunt expuși în procesul de stabilire a valorii pentru despăgubire.
2. H 17 – Se aprobă modificările la statut formulate de Consiliul Director și coroborate cu cele ale Senatului, cu amendamentele aduse în ședința CD și menționate după cum urmează:
 - ❖ Pentru clarificarea criteriilor profesionale legate de dobândirea calității de membru titular (ciclul de pregătire universitară minim necesar), formularea finală a articolelor 7 și 8 alin. (2) din statut va fi redactată până vineri - 21 martie a.c., pe baza propunerilor primite din mediul universitar.
 - ❖ Se completează gama de sancțiuni disciplinare prevăzute la articolul 28 alin. (2) din statut cu „*avertismentul cu acțiune corectivă profesională*“. Acesta va reprezenta o sancțiune intermediară între avertismentul scris și suspendare. În consecință, se va completa și Regulamentul de organizare și funcționare a Comisiei de Etică și Disciplină cu această prevedere, pentru a asigura coerența cu prevederile statutare.
 - ❖ Se completează atribuțiile Consiliului Director prevăzute în statut cu cea de a „*propune modificările de statut*“.
3. H 18 – Se aprobă *punctul B* din referatul cu privire la modificarea și completarea unor regulamente și proceduri și introducerea în regulamentul intern a prevederilor legate de incompatibilitatea între calitatea de salariat ANEVAR sau al unei entități controlate de ANEVAR și cea de ales atât în structurile de conducere ale asociației cât și ca delegat la Conferința Națională. Prin urmare, angajații asociației sau entităților controlate de aceasta, aflați în situația descrisă anterior, vor opta fie pentru păstrarea posturii de salariat fie pentru cea de ales. În cazul retragerii din funcția de ales, locul liber sa va completa cu următorul clasat în ordinea numărului de voturi sau în cazul în care nu au existat contracandidați se vor organiza noi alegeri.
4. H 19 – Lista membrilor titulari care nu au efectuat orele de pregătire continuă până la data de 31 decembrie 2007, prezentată în cadrul ședinței Consiliului Director, va fi analizată de către reprezentanții zonali, cu ajutorul președinților de centre teritoriale, până vineri - 21 martie a.c., în vederea eliminării unor posibile erori de înregistrare. La următoarea ședință a Consiliului Director va fi discutată procedura de redobândire a calității de membru titular de către aspiranții transferați în această categorie pentru neefectuarea orelor de pregătire continuă.
5. H 20 – Lista membrilor titulari propuși pentru excludere datorită neplății cotizației aferente anului 2007, prezentată în cadrul ședinței Consiliului Director, va fi analizată de către reprezentanții zonali, cu ajutorul președinților de centre teritoriale, până vineri - 21 martie a.c., în vederea eliminării unor posibile erori.
6. H 21 – Următoarea ședință a CD va avea loc pe data de 4 aprilie 2008 la Sibiu, în cadrul acesteia urmând a fi invitați la o parte din dezbateri și președinții de Centre Teritoriale aleși în cadrul adunărilor generale din 2008.

ORDINEA DE ZI A CONFERINȚEI NAȚIONALE

Sibiu, 4-5 APRILIE 2008

Vineri, 4 aprilie 2008

(12⁰⁰ – 14⁰⁰ Ședință de Consiliu director la care sunt invitați toți președinții de centre teritoriale)

- ❖ 14⁰⁰ – 14⁵⁵ Primire participanți
- ❖ 15⁰⁰ – 15¹⁰ Deschiderea lucrărilor
Prezintă - dl. Adrian Vascu, Președinte
- ❖ 15¹⁰ – 16⁰⁰ Cuvântul invitaților. Reprezentanți ai autorităților, foști președinți ANEVAR
- ❖ 16⁰⁰ – 16²⁰ Raportul cu privire la activitatea Senatului ANEVAR în anul 2007
- ❖ 16²⁰ – 16⁵⁰ Raport cu privire la activitatea Consiliului Director ANEVAR în perioada 2006 - 2007
Prezintă - dl. Ion Anghel, Președinte 2006-2007
- ❖ 16⁵⁰ – 17¹⁵ Prezentarea procedurii de alegeri pentru Prim-vicepreședinte și membrii Consiliului Director.
Alegerea Prim-vicepreședintelui.
Prezintă - dl. Adrian Vascu, Președinte
 - propuneri și aprobarea componenței Comisiei de înregistrare și validare a candidaturilor (5 membri)
 - propuneri și aprobarea componenței Comisiei de numărare a voturilor pentru alegerea Prim-vicepreședintelui și a Consiliului Director (5 membri)
 - prezentarea candidaturilor validate de comisia de validare
 - prezentarea candidaților
 - votarea
- ❖ 17¹⁵ – 17⁴⁵ Pauză cafea (numărarea voturilor)
- ❖ 17⁴⁵ – 18⁰⁰ Comunicarea rezultatului alegerii Prim-vicepreședintelui
- ❖ 18⁰⁰ – 19⁴⁵ Cuvântul delegaților

Sinteză ziua 1 și prezentare succintă ziua 2

Prezintă - dl. Adrian Vascu, Președinte

Închiderea lucrărilor – Partea I.



Sâmbătă, 5 aprilie 2008

- ❖ 08⁰⁰ – 9⁰⁰ Depunerea candidaturilor pentru membrii Consiliului Director și ai Comisiei de Cenzori
- ❖ 9⁰⁰ – 9⁰⁵ Deschiderea lucrărilor – Partea a II-a
- ❖ 9⁰⁵ – 10⁰⁵ Prezentarea candidaturilor pentru membrii Consiliului Director
Prezentarea candidaturilor pentru membrii Comisiei de Cenzori
- ❖ 10⁰⁵ – 11⁰⁵ Alegerea noilor membri ai Consiliului Director și ai Comisiei de Cenzori
(pauză cafea)
- ❖ 11⁰⁵ – 11³⁰ Analiza și aprobarea modificărilor la statutul ANEVAR
Prezintă – dna Veronica Gruzniczki, consilier juridic
- ❖ 11³⁰ – 12³⁰ Prezentarea situațiilor financiare anuale
Prezintă - dl. Filip Stoica, trezorerier
Raportul cenzorilor
Prezintă - dl. Sevastian Bălescu, cenzor
Aprobarea:
 - raportului de activitate a Consiliului Director
 - situațiilor financiare pentru anul 2007
 Raportul auditorului extern
Descărcarea de gestiune a fostului președinte, a Consiliului Director și a comisiei de cenzori
Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2008
Discuții privind materialele prezentate
- ❖ 12³⁰ – 12⁴⁵ Comunicarea rezultatului alegerilor pentru Consiliul Director și Comisia de Cenzori
- ❖ 13⁰⁰ – 15⁰⁰ Pauza de prânz (ședința de Consiliu Director)
- ❖ 15⁰⁰ – 16⁰⁰ Prezentarea strategiei ANEVAR în perioada ianuarie 2008 - decembrie 2009
Prezintă - dl. Adrian Vascu, Președinte
- ❖ 16⁰⁰ – 16³⁰ Discuții privind strategia ANEVAR în perioada ianuarie 2008 - decembrie 2009
Aprobarea strategiei ANEVAR în perioada ianuarie 2008 - decembrie 2009
- ❖ 16³⁰ – 16⁴⁵ Nominalizarea unor noi membri ai senatului
- ❖ 16⁴⁵ – 17⁰⁰ Diverse. Cuvânt de închidere
- ❖ De la ora 20⁰⁰ Cină festivă la restaurantul „La Dobrun”.

Întrebări și răspunsuri



Întrebare: Există un raport uniform agreat de Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților?

Răspuns: Nu există în prezent asemenea rapoarte uniforme. ANRP a solicitat ANEVAR și primește sprijinul asociației, care va participa la demersurile pe care le vor organiza în vederea întocmirii unor rapoarte agreate de Autoritate.

Întrebare: Valoarea de piață se determină cu sau fără TVA?

Răspuns: Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, valoarea de piață a unei proprietăți se poate determina prin mai multe metode de evaluare, înscrise în cele trei abordări (comparația vânzărilor, capitalizarea venitului și cost) dar numai cu condiția ca acestea să se bazeze pe informații directe de piață. Valoarea de piață determinată prin orice astfel de metodă este înțeleasă, conform standardului IVS 1 – „Valoarea de piață – tip de valoare”, ca fiind valoarea estimată a unui activ (sau proprietăți) fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e).

O astfel de abordare este recunoscută și de Ministerul Finanțelor Publice care, în adresa sa nr. 52028/11.07.2007, afirmă: „sume rezultate în urma evaluării nu conțin TVA, întrucât nu reprezintă contravaloarea unor operațiuni impozabile”.

De altfel, înregistrarea în contabilitate a valorii oricărui activ, indiferent de sursa sa de proveniență, inclusiv a valorilor juste provenite din reevaluarea activelor, se face la o valoare contabilă fără TVA.

În consecință:

- Evaluatorii trebuie să se asigure că datele utilizate în procesul de evaluare nu includ TVA; deci, în aplicarea metodelor de evaluare adecvate, înscrise în cele trei abordări ale valorii, evaluatorul va urmări în mod riguros ca informațiile valorice pe care le utilizează pentru determinarea valorii de piață să nu conțină TVA, astfel:
 - În abordarea prin comparația vânzărilor, prețurile comparabilelor nu trebuie să includă TVA (dacă aceasta este adăugată de vânzătorul plătitor de TVA);
 - În abordarea prin venit, chiriile sau VNE, selectate pentru determinarea nivelului chiriei de piață, nu trebuie să includă TVA;
 - În abordarea prin cost, la costul de achiziție al terenului se adaugă costul total al construcției pentru a determina costul de înlocuire, fără a se adăuga TVA;
- Pentru evitarea neclarităților, evaluatorii pot preciza în mod explicit în raportul de evaluare că „valoarea de piață a fost estimată fără luarea în considerare a costurilor de vânzare sau de cumpărare și fără includerea nici unui/unei impozit/taxe asociat(e)”.



Întrebare: Care este perioada de valabilitate a unui raport de evaluare?

Răspuns: În standardele de evaluare nu există precizări privind durata de valabilitate a unui raport de evaluare. Prin urmare, concluziile evaluatorului sunt valabile la data raportului de evaluare.

Întrebare: Cum se face delimitarea bunurilor imobile și mobile încorporate într-un imobil de cele mobile?

Răspuns: În teoria evaluării, sunt recunoscute drept „proprietate imobiliară: terenul, clădirile și obiectele care au fost instalate sau adăugate terenului sau clădirii cu titlu permanent. Toate îmbunătățirile aduse unei proprietăți imobiliare au fost la un moment dat bunuri mobile. Odată adăugate terenului, ele devin proprietate imobiliară. Exemple de proprietate imobiliară: clădiri, dotări ale acestora (instalațiile de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, încălzire, aer condiționat)” (conform „Evaluarea proprietății imobiliare” – Appraisal Institute, Chicago, ed. II tradusă de ANEVAR). Același manual indică mai multe criterii de diferențiere între bunurile mobile și dotări:

Criterii de diferențiere între bunurile mobile și dotări	
Criterii	Explicații
Felul în care este adăugat obiectul	În general, un obiect este considerat un bun mobil atunci când poate fi luat fără a provoca neajunsuri prea mari proprietății imobiliare sau obiectului însuși.
Caracteristicile obiectului și felul în care a fost adaptat acesta la proprietatea imobiliară	Obiectele construite special pentru a fi folosite într-o anumită clădire sau instalate pentru ca respectiva clădire să își poată îndeplini menirea pentru care a fost construită sunt considerate componente permanente ale clădirii.
Intenția persoanei care a adăugat obiectul	De cele mai multe ori clauzele contractului de închiriere arată dacă obiectul a fost instalat cu caracter permanent sau dacă urmează a fi înlăturat la un moment dat.
Sursa: Raymond J. Werner și Robert J. Kratovil, 1993, Real Estate Law, ed. a 10-a, Prentice-Hall Inc., Englewood Cliffs, N. J. P. 11-17	

Manualul de evaluare al RICS – Marea Britanie prevede: „Regula generală este: activele instalate pentru deservirea clădirii sunt bunuri încorporate iar cele care deservesc procesele comerciale, industriale sau agricole sunt bunuri mobile neîncorporate.“

Întrebare: Se pot accepta comparabile cu altă localizare geografică?

Răspuns: În conformitate cu „Evaluarea proprietății imobiliare“ – ediția a doua canadiană „Amplasamentele cu aceeași zonare ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonare, pot fi utilizate date pentru categorii similare, după ce s-au efectuat corecțiile necesare. Ca regulă generală, cu cât sunt mai mari diferențele între comparabile și subiect, cu atât mai mare este marja de eroare în comparația directă. „În consecință, considerăm că se pot accepta comparabile de pe alt amplasament, dacă:

- Se argumentează că nu există date despre tranzacții din zona în care este plasată proprietatea de evaluat;
- Se introduc corecții care asigură comparabilitatea cu proprietatea de evaluat;
- Aceste corecții nu introduc o marjă de eroare prea mare.

Întrebare: Se poate evalua un teren prin metoda bonității (a experților tehnici)?

Răspuns: Metoda prin bonitare nu se regăsește printre metodele de evaluare ale terenului redat în standardele internaționale de evaluare, respectiv în GN 1 – evaluarea proprietății imobiliare, paragraful 5 pct. 25.

Întrebare: Se poate aplica metoda regresiei în evaluare?

Răspuns: Realizarea evaluării prin cele trei abordări se face prin cinci metode; aplicarea metodelor de evaluare presupune utilizarea mai multor proceduri. Diferențele dintre abordare în evaluare, metodă de evaluare și procedură de evaluare (acțiunea, modalitatea și tehnica de îndeplinire a etapelor unei metode de evaluare) sunt explicitate în Standardul internațional de practică în evaluare GN 6, paragrafele 3.38 - 3.40. Pe de altă parte, „Evaluarea Proprietății Imobiliare”, ed. II canadiană, în anexa B „Matematici și statistici aplicabile în evaluare“, consideră că „Statisticile pot fi aplicate pentru interpretarea informațiilor disponibile și pentru a susține o valoare finală“ și că „Analiza de regresie constituie o altă tehnică utilizată de evaluatori pentru a analiza informațiile de piață. Ea poate fi aplicată pentru a estima valoarea și pentru a izola și verifica semnificația determinantilor specifici de valoare.“

Întrebare: La întocmirea rapoartelor de evaluare, este suficientă prezentarea succintă (fără indicarea datei, suprafeței, localizării, etc) a unor informații privind tranzacții anterioare?

Răspuns: Studiul pieței locale trebuie să cuprindă referiri detaliate privind totalitatea informațiilor disponibile pe piața respectivă. Dacă din raportul de evaluare nu rezultă că au fost analizate toate informațiile posibile, atunci fundamentarea din raportul de evaluare nu este suficientă.

Întrebare: La aplicarea abordării prin venit, se poate utiliza renta viageră?

Răspuns: Estimarea valorii pe baza veniturilor (renta reprezentând o categorie de venit) este una din abordările prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare. Aplicarea abordării va trebui însă să respecte toate prevederile standardelor.

Întrebare: Este conformă cu standardele de evaluare evaluarea terenurilor pe baza hotărârilor de guvern din doemniu (exemplu HGR 500/1995, HGR 834/1991)?

Răspuns: Determinarea valorii de piață pe baza acestor norme nu este în conformitate cu IVS.

Întrebare: Se pot introduce în rapoartele de evaluare date preluate din cataloagele elaborate pentru Camerele notarilor publici?

Răspuns: Toate informațiile utilizate în rapoartele de evaluare vor trebui verificate de către evaluator și apreciate din punct de vedere al relevanței. Un neajuns al evaluărilor elaborate pentru Camerele Notarilor Publici îl reprezintă faptul că ele nu au reușit să surprindă toate particularitățile tipurilor de proprietăți evaluate. În aceste condiții, utilizarea acestor date va trebui făcută cu mare circumspecție.

Întrebare: La aplicarea abordării prin venit, pentru determinarea unor cheltuieli, se pot utiliza indicatoare de norme de deviz elaborate de diferite ministere economice?

Răspuns: Cheltuielile care se folosesc în abordarea pe baza de venit trebuie să reprezinte valori actuale și în concordanță cu tipul de venit luat în calcul. Utilizarea unor norme va trebui să conțină și precizări dacă informațiile preluate din acestea sunt valabile la data evaluării.



Raportul uniform pentru proprietăți rezidențiale

Asociația Română a Băncilor a elaborat un nou proiect de raport uniform, care se referă la proprietățile imobiliare rezidențiale.

În ideea de a a sprijini această inițiativă, conducerea ANEVAR a stabilit ca IROVAL să îmbunătățească acest proiect, prin urmărirea respectării standardelor internaționale de evaluare în vigoare precum și includerea unui exemplu practic, urmărit pe tot parcursul raportului.

Sunt binevenite și așteptate observațiile și contribuțiile membrilor asociației, pe adresa sorin.stan@anevar.ro.

IROVAL



Conferința de presă ANEVAR

Marti, 20 februarie 2008, la sediul ANEVAR din strada Scărlătescu nr. 7, București, a avut loc Conferința de presă „Despre ANEVAR și piața evaluării în anul 2008. Conferința a fost susținută de președintele în exercițiu ANEVAR, dl. Adrian Vascu și de vicepreședinții ANEVAR, d-na Speranța Munteanu – Comisia de Etică și Disciplină, și dl. Daniel Manațe – Comisia de Imagine și Relații.

În cele peste trei ore cât a durat conferința au fost furnizate celor peste 25 de ziariști și reporteri prezenți date și informații privind structura, conducerea, activitățile și afilierea asociației noastre. Totodată au fost precizate criteriile și obligațiile pentru membrii asociației, în special cele care vizează respectarea standardelor profesionale și de conduita și Standardele Internaționale de Evaluare. Au fost detaliate, de asemenea, strategia și obiectivele ANEVAR pentru anul 2008.

În partea a doua a conferinței au fost aduse la cunoștință participanților estimările IROVAL privind piața de evaluare în 2008, pe dimensiunile mărime și servicii. Una din cele mai mari probleme este lipsa informațiilor curente privind tranzacțiile desfășurate, mai ales în condițiile unei piețe dinamice, cu variații mari de prețuri.

În partea finală, care s-a derulat pe parcurs de peste o oră, oficialii ANEVAR au răspuns la întrebările presei referitoare la asociație precum și la diverse aspecte care vizează situații concrete de evaluare sau aprecieri ale unor trenduri pe diverse segmente: imobiliar, piața de capital, etc. Conferința a avut un larg ecou în presa națională, fiind reflectată în 25 de publicații și situri de media și afaceri, între care amintim: Business Magazin, Business Standard, Ziarul Financiar, Capital, Săptămăna Financiară, Bani Noștri, Financiarul, Adevărul, Curentul sau Wall Street, Daily Business, Bank News, BizCity, BloomBiz, NewsIn. Despre eveniment au relatat și principalele agenții de presă Mediafax și Rompres.

Comunicat de presă

Conform unei analize realizate de ANEVAR prin intermediul institutului propriu de cercetare IROVAL,

Piața de evaluare a depășit anul trecut pragul de 25 de milioane EUR

Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR – a realizat recent, prin intermediul institutului propriu de cercetare în evaluare IROVAL, o analiză detaliată a pieței autohtone de evaluare pe care activează membrii săi, pentru a determina dimensiunea acestei piețe, structura sa și ponderea diferitelor tipuri de evaluări în totalul cifrei de afaceri.

„Din calculele noastre, bazate pe informațiile primite de la membrii noștri, piața pe care am activat a crescut foarte mult în 2007, depășind cifra de 25 de milioane de euro, în special pe fondul dezvoltării sectorului imobiliar”, a declarat Adrian Vascu, Președintele ANEVAR.

De altfel, analiza a relevat faptul că, anul trecut, aprox. 70% din totalul cifrei de afaceri a pieței a fost reprezentată de evaluările de proprietăți imobiliare. Restul de 30% este împărțit între celelalte trei tipuri principale de servicii de evaluare: 15% evaluări de companii, 9% evaluări de bunuri mobile și 6% evaluări de active financiare.

Pentru anul 2008, este posibil ca raportul diferitelor servicii de evaluare în cifra totală a pieței să sufere unele modificări.

„Evoluția mediului de afaceri din România ne face să credem că, în 2008, piața de evaluare va înregistra o ușoară creștere în segmentul evaluărilor de companii, în special pentru operațiuni de tipul fuziunilor, achizițiilor, ofertelor publice inițiale etc.” a adăugat Vascu.

Pentru anul acesta, ANEVAR prognozează o creștere totală a volumului activității membrilor săi, la o cifra care va depăși 30 de milioane de euro.

„Considerăm că această analiză, realizată pentru prima dată la un astfel de nivel, este extrem de utilă pentru transparența pieței și pentru informarea mediului de afaceri, și ne propunem ca prin intermediul IROVAL să o realizăm la fiecare început de an, astfel încât să devină o tradiție” a mai precizat Președintele ANEVAR.

Dincolo de aceste planuri, Asociația și-a stabilit pentru acest an și o serie de obiective privitoare la membri. „Principalul nostru obiectiv pentru anul acesta este creșterea calității serviciilor prestate de către membrii ANEVAR. Ne vom preocupa de programele de pregătire continuă, de organizarea unor manifestări privind promovarea profesiei și, nu în ultimul rând, de transparența privind activitatea Asociației și de o atitudine etică fără echivoc” a mai adăugat Președintele ANEVAR.



Programul de pregătire continuă – 2008

Pentru a dezvolta activitatea de pregătire continuă, IROVAL a coordonat și continuă activitatea de dezvoltare de noi seminarii împreună cu membrii ANEVAR. Oferta de pregătire continuă la zi este anexată, urmând ca aceasta să fie completată pe măsura finalizării altor suporturi de curs.

Se prezintă, de asemenea, proiectul planificării desfășurării în centrele teritoriale a acestor seminarii. De menționat că, împreună cu birourile centrelor teritoriale și pe baza sugestiilor Dvs., Departamentul Pregătire Profesională din ANEVAR va definitiva această planificare.



Comisia de Calificare și Atestare Profesională

LISTA SEMINARIILOR DE PREGĂTIRE CONTINUĂ - 2008

Cod	Denumire	Nr. ore	Secțiune	Taxa RON
SPIC D01	Studiu aprofundat al metodelor de evaluare a proprietății imobiliare	24	EPI	300,00
SPIC D02	Studiu aprofundat al metodelor de evaluare a bunurilor mobile	16	EBM	220,00
SPIC D04	Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor	16	Toate	220,00
SPIC D07	Raport de evaluare și raport de verificare	8	Toate	130,00
SPIC D08	Evaluarea activelor necorporale	8	EI,EPI	150,00
SPIC D10	Evaluarea stocurilor	8	EI,EBM	130,00
SPIC D17	Evaluarea acțiunilor	8	EI,EAF	130,00
SPIC D18	Tehnici de previziune a venitului	16	EI,EPI, EAF	220,00
SPIC D19	Seminar tutori	8	EPI,EBM	130,00
SPIC D 20	Deprecierea construcțiilor	8	EI, EPI	130,00

DEPARTAMENT PREGĂTIRE CONTINUĂ,
Grațiana TAUBER

PROGRAMAREA SEMINARIILOR DE PREGĂTIRE CONTINUĂ SEM. I – 2008

Birou zonal	Centru Teritorial	SPIC D 04	SPIC D 07	SPIC D 08	SPIC D 10	SPIC D 17	SPIC D 18	SPIC D 19
BIROU ZONAL CENTRU BRASOV	ALBA		12.06.2008		12.04.2008			
	BRASOV			09.05.2008			10.06.2008	15.05.2008
	COVASNA	27.06.2008						
	HARGHITA	28.06.2008						
	MURES				11.04.2008	27.06.2008		
	SIBIU			10.05.2008			12.07.2008	
BIROU ZONAL NORD- EST	BOTOSANI		17.05.2008		07.06.2008			
	IASI	07.06.2008					13.05.2008	10.04.2008
	VASLUI		11.04.2008			24.05.2008		
	BACAU			18.04.2008	06.06.2008		11.04.2008	
	NEAMT	02.05.2008						
	SUCEAVA		06.06.2008			11.04.2008		
BIROU ZONAL NORD VEST	BISTRITA NASAUD	11.04.2008			12.04.2008			
	CLUJ			17.03.2008	09.05.2008		06.06.2008	11.04.2008
	MARAMURES	02.05.2008				28.06.2008		
	SATU MARE						18.04.2008	
	BIHOR		01.05.2008		07.06.2008			
	SALAJ	16.05.2008						
BIROU ZONAL SUD- EST	VRANCEA		16.05.2008				08.04.2008	
	GALATI				23.05.2008			
	BUZAU		16.04.2008	23.05.2008				
	BRAILA		02.05.2008		27.06.2008			
	TULCEA	27.06.2008			28.06.2008			
	CONSTANTA			30.05.2008		09.05.2008	14.06.2008	06.06.2008
BIROU ZONAL SUD MUNTENIA	ARGES		29.05.2008			20.06.2008		
	DAMBOVITA			14.05.2008			31.05.2008	
	PRAHOVA			20.06.2008				
	IALOMITA					06.06.2008		
	CALARASI		22.05.2008		04.07.2008			
	GIURGIU	30.05.2008					01.05.2008	
	TELEORMAN	16.05.2008			28.05.2008			
BIROU ZONAL SUD-VEST- OLTENIA	GORJ	04.07.2008				27.06.2008		
	VALCEA				30.05.2008		27.05.2008	
	OLT	25.06.2008				17.05.2008		
	DOLJ			11.04.2008			17.06.2008	02.04.2008
	MEHEDINTI		20.05.2008		04.07.2008			
BIROU ZONAL VEST	ARAD	30.05.2008		20.06.2008	31.05.2008			
	CARAS SEVERIN	24.05.2008				27.06.2008		
	HUNEDOARA	17.05.2008			09.05.2008			
	TIMIS						31.05.2008	17.05.2008

Cerere IROVAL - traducători

Majoritatea materialelor legate de evaluare sunt publicate în limba engleză. Ca atare, IROVAL apelează adesea la traducători în și din această limbă. Din păcate, ne confruntăm cu faptul că traducătorii nu au limbajul de specialitate necesar.

De aceea, vă rugăm pe aceia dintre Dvs care ne pot ajuta să își ofere serviciile la doru.tiberiu@anevar.ro sau telefonic la IROVAL. Plata prestărilor se face la nivelul pieței.

IROVAL



IROVAL- CERCETĂRI ÎN EVALUARE SRL - Str.Scărlătescu nr.7; sector 1; București
 Tel / fax: 021-311 27 82 e-mail: daniela.moldoveanu@anevar.ro
 C.U.I. RO 7985707
 Cont:RO 56 RNCB 0072 0496 9406 0001 - BCR-suc. Sect.1, București

FORMULAR SOLICITARE CĂRȚI

Nr. crt	TITLUL CĂRȚII	Preț unitar RON	Număr exemplare comandă
1	STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE, <i>ediția a opta, 2007</i>	120	
2	EVALUAREA MAȘINILOR ȘI ECHIPAMENTELOR – <i>traducere după American Society of Appraisers</i>	150	
3	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE – <i>traducere după ediția a doua canadiană</i>	220	
4	EVALUAREA ACȚIUNILOR SOCIETĂȚILOR COMERCIALE – <i>autor conf .dr.ec. Victor Dragotă</i>	20	
5	CONSTRUCȚII, CLĂDIRI ȘI ALTE CONSTRUCȚII INGINEREȘTI – <i>autori: prof. univ. dr.ing. C. Peștișanu; ing. C. Burlacu; ing. C. Șchiopu</i>	35	
6	INSPECȚIA PROPRIETĂȚILOR ÎN SCOPUL EVALUĂRII – <i>autor ing. C. Șchiopu</i>	20	
7	CAPITALUL INTELECTUAL AL ÎNTREPRINDERII – <i>autori: dr.ec. Sorin Stan; conf. dr. ec. Ion Anghel; av. Veronica Gruzsniczki</i>	40	
8	EVALUAREA ÎNTREPRINDERII – <i>coordonator Sorin Stan</i>	50	
9	REVISTA DE EVALUARE – un număr (au fost editate 2 numere)/abonament anual	25/40	
10	TESTE PENTRU EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	15	
11	TESTE PENTRU EVALUAREA ÎNTREPRINDERII	15	

FIRMA/PERSOANĂ FIZICĂ: CONT.....
 BANCA COD FISCAL: NUMĂR DE ÎNMATRICULARE:
 DELEGAT: BI/CI seria Nr Emis de: CNP
 ADRESA:
 TELEFON:

ANEVAR

este membru al:

Consiliului Director al International
Valuation Standards Committee - IVSC

Grupului European al Asociațiilor de
Evaluatori - TEGoVA

Asociației Mondiale a Organizațiilor de
Evaluatori - WAVO