

Buletin Informativ

Nr. 3 (62)/2008

Editat de IROVAL - CERCETĂRI ÎN EVALUARE

**Hotărâri ale Consiliului Director
Sesiunea de acreditare/reacreditare:**

- Program
- Probleme din sesiuni anterioare

Determinarea deprecierii pentru restituire

Programul manifestărilor și SPIC trim. IV, 2008

CUPRINS

Cuvântul Președintelui	2
Hotărâri ale Consiliului Director	3
Graficul sesiunii de acreditare/reacreditare	3
Medierea	18
Program manifestări trim. 4 2008	22
Evaluarea pentru ANRP - determinarea deprecierei	23
Program SPIC trim. 4 2008	23
Notă – Ghidurile orientative ale Camerelor notariale	25
Noutăți	25
Probleme din sesiunile anterioare de acreditare/reacreditare	25

colectivul de redacție

Redactor șef: dr. ec. Sorin V. Stan
ing. ec. drd. Adrian Vascu, 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



Dragi colegi,

Acest al treilea număr al Buletinului Informativ adună în el principalele teme de interes întâlnite în perioada scursă de la ultima apariție. Mare parte din informații au fost prezentate pe site, la momentul apariției acestora, și au făcut obiectul newsletter-urilor din această perioadă.

În legătură cu manifestările profesionale, așa cum am mai amintit în diverse ocazii, vom avea o toamnă plină de evenimente. În data de 18 octombrie va avea loc la Suceava ediția a treia a conferinței ANEVAR „Evaluarea bunurilor din patrimoniul cultural-istoric”. La mijlocul lunii noiembrie vom fi gazdele Adunării generale TEGoVA (13-15 noiembrie), iar după aceea, în perioada 17-18 noiembrie va avea loc la București Congresul pe teme de evaluare organizat de WAVO în colaborare cu ANEVAR. Detalii privind toate aceste evenimente vor fi prezentate din timp pe site-ul www.anevar.ro.

Din punct de vedere al pregătirii continue, în această perioadă sunt programate mai multe seminarii (programul este prezentat în Buletin). Ca o noutate în acest domeniu este lansarea seminarului on-line de „Standarde internaționale de evaluare”. Pentru început, acesta va putea fi susținut pe calculatoarele de la centrele teritoriale. Cât de curând vor fi prezentate pe site detalii privind modul de desfășurare a seminarului.

În anul viitor, așa cum am făcut la începutul anului 2008, se vor „contabiliza” orele de pregătire continuă. În cazul în care nu sunt îndeplinite cerințele statutare, persoanele în cauză vor trece de la categoria de membri titulari la aceea de membri aspiranți. Pentru a veni în sprijinul celor interesați de situația actuală a pregătirii continue, aflată în evidențele noastre, se vor transmite la birourile zonale listele cu informațiile curente. Dacă aveți observații legate de aceste informații, va rog să le transmiteți șefilor Birourilor Zonale.

La începutul lunii decembrie va avea loc, la Sibiu, tradiționala întâlnire cu firmele membre asociate.

Dacă aveți teme de interes pe care doriți să le discutăm acolo, vă rog să ne transmiteți un e-mail în acest sens.

În luna septembrie, firmele membri asociați ai ANEVAR au primit un chestionar cu întrebări legate de activitatea de evaluare și relația cu asociația. Vreau să vă mulțumesc pentru transmiterea datelor solicitate, majoritatea firmelor oferind la timp și complet informațiile. Toate aceste informații vor fi prelucrate și prezentate sub forma unei sinteze la întâlnirea cu firmele, în mod evident IROVAL efectuând această analiză în condițiile unei maxime confidențialități. În acele chestionare au existat și o serie de teme propuse pentru întâlnirea cu firmele. În cursul lunii octombrie această listă poate fi completată astfel încât să selectăm temele care prezintă cel mai mare interes.

Având în vedere că urmează examenul pentru cei care doresc să fie Membri ANEVAR Acreditați, publicăm în acest Buletin unele din subiectele date la edițiile anterioare ale examenului.

Sper ca toate cele de mai sus să vă fie utile iar, pentru informații suplimentare, departamentele ANEVAR precum și membrii Consiliului Director vă stau la dispoziție.

Să aveți o toamnă rodnică și plină de sănătate.

Cu respect,

Adrian VASCU

Hotărâri ale Consiliului Director

1. Ședința Consiliului Director din data de 27 iunie 2008

În ședința Consiliului Director din data de 27 iunie 2008 de la Neptun, au fost adoptate următoarele hotărâri:

1. H 35 - Se aprobă componența Comisiei de Calificare și Atestare Profesională.
2. H 36 - Se aprobă Regulamentul de acreditare, conform anexei.
3. H 37 - Se aprobă propunerile de modificare a Procedurii de transfer de la categoria de membru aspirant la cea de membru titular, conform art. 7 alin. a) din Statut, conform anexei.
4. H 38 – Se aprobă Referatul Comisiei de Etică și Disciplină referitor la sancționarea cu „avertisment scris” a evaluatorului ZAMFIROIUCĂTĂLIN.
5. H 39 – Se aprobă propunerile de modificare a taxelor și tarifelor ANEVAR, valabile pentru semestrul al doilea 2008, conform anexei.
6. H 40 - Se amână aprobarea propunerilor de modificare a procedurii de stagiu. Procedura va fi analizată în următoarea ședință, în urma definitivării acesteia pe baza propunerilor ce vor fi transmise de către membrii Consiliului Director.
7. H 41 – Se aprobă propunerile de primire de noi membri titulari și asociați, conform listelor anexate. Domnul Brânză Ștefan va putea dobândi calitatea de membru titular ANEVAR în momentul în care va obține sentința judecătorească definitivă și irevocabilă de achitare în procesul penal în care a fost implicat.
8. H 42 – Se aprobă actualizarea actului constitutiv ale S.C. IROVAL - CERCETĂRI ÎN EVALUARE S.R.L. și al S.C. Societatea pentru certificarea evaluatorilor SOCEV CERT S.R.L. (SOCEV CERT) conform revederilor legale. Se aprobă numirea d-nei Manuela Stănescu în funcția de administrator al SOCEV CERT S.R.L. și modificarea corespunzătoare a actului constitutiv al acestei societăți.

Anexe



Regulamentul de acreditare

CAPITOLUL I

Dispoziții generale

Art. 1.

- (1) Prezentul regulament reglementează modalitatea de organizare și desfășurare a examenului pentru acordarea titlului de membru acreditat al Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), denumit în continuare examen.
- (2) Examenul se organizează, de regulă, anual, cu respectarea prevederilor Statutului ANEVAR, denumit în continuare statutul și ale prezentului regulament, denumit în continuare regulamentul, de către Comisia de calificare și atestare profesională, Comisia de acreditare și Comisia de examen pentru

acreditare, denumită în continuare comisia de examen.

- (3) Membrii comisiei de acreditare sunt nominalizați de către președintele Comisiei de calificare și atestare profesională și trebuie să fie membri acreditați ai ANEVAR, cu excepția președintelui Comisiei de acreditare care este numit de către Președintele ANEVAR, la propunerea Președintelui Comisiei de calificare și atestare profesională.
- (4) Membrii comisiei de examen sunt nominalizați de către președintele comisiei de acreditare și trebuie să fie membri acreditați ai ANEVAR.
- (5) Membrii comisiei de acreditare și ai comisiei de examen sunt obligați să depună declarații de confidențialitate și privind conflictul de interese.

Art. 2. Principiile care stau la baza organizării și desfășurării examenului sunt:

- a) egalitatea de tratament și egalitatea de șanse, principii potrivit cărora se recunoaște în mod egal vocația tuturor persoanelor care îndeplinesc condițiile prevăzute de statut de a participa la examen;
- b) competența, principiu potrivit căruia persoanele care doresc să dobândească titlul de membru acreditat trebuie să dețină și să demonstreze cunoștințele, abilitățile și competențele necesare;
- c) competiția, principiu potrivit căruia confirmarea cunoștințelor, abilităților și competențelor necesare se face prin parcurgerea etapelor și a procedurilor de examen;
- d) relevanța, principiu potrivit căruia organizarea și desfășurarea examenului au drept scop identificarea și testarea competențelor, cunoștințelor și aptitudinilor necesare;
- e) transparența, principiu potrivit căruia publicitatea examenului este obligatorie.

Art. 3. Procedura de acreditare constă în parcurgerea obligatorie a următoarelor etape:

- a) înscriere la acreditare;
- b) examenul de acreditare;
- c) acordarea certificatului de acreditare;
- d) reacreditarea.

Art. 4.

- (1) Comisia de acreditare și comisia de examen își desfășoară activitatea în mod regulamentar în prezența tuturor membrilor săi.
- (2) Comisia de acreditare trebuie să fie formată din președinte și câte 2 membri pentru fiecare secțiune la care se organizează examen.
- (3) Comisia de examen trebuie să fie formată din câte 2 membri pentru fiecare secțiune la care se organizează examen, pentru proba scrisă și din 3 membri pentru proba orală.

CAPITOLUL II

Organizarea examenului

Art. 5.

- (1) Examenul se desfășoară, de regulă, în lunile octombrie-noiembrie ale fiecărui an.
- (2) La solicitarea președintelui ANEVAR, se pot desfășura sesiuni extraordinare.

Art. 6.

- (1) Președintele Comisiei de calificare și atestare profesională stabilește programul sesiunii de acreditare și îl transmite, comisiei de acreditare.
- (2) Condițiile generale de participare la examen pe care candidatul trebuie să le îndeplinească sunt:
 - a) să aibă vechime în ANEVAR, în calitate de membru titular, de cel puțin 3 ani;
 - b) să aibă experiență în activitatea de evaluare specifică specialității pentru care solicită acreditarea, respectiv: evaluarea întreprinderilor / evaluare proprietăților imobiliare/evaluarea bunurilor mobile/evaluarea activelor financiare;
 - c) să fi absolvit, în ultimii 2 ani, un program de instruire continuă în domeniul evaluării sau în domenii conexe, echivalent a 50 de ore de curs, din care cel puțin 16 ore în specialitatea pentru care solicită acreditarea.
- (3) Cu cel puțin 5 luni înainte de data stabilită pentru desfășurarea probei scrise a examenului, Comisia de calificare și atestare profesională are următoarele obligații:
 - a) să publice pe pagina de internet a ANEVAR și să afișeze la sediul ANEVAR, precum și la sediul centrelor teritoriale ale ANEVAR, condițiile de participare la examen, probele de examen și criteriile de evaluare a acestora, bibliografia, lista documentelor solicitate candidaților pentru dosarul de înscriere la examen, termenul-limită de depunere a dosarelor, precum și data și locul stabilite pentru desfășurarea probei scrise a examenului;
 - b) să numească Secretariatul comisiei de acreditare și al comisiei de examen, denumit în continuare secretariat.

CAPITOLUL III

Desfășurarea examenului

SECȚIUNEA 1

Selecția dosarelor de înscriere la examen

Art. 7.

- (1) Dosarul de înscriere la examen trebuie să conțină următoarele documente:
 - a) formularul de înscriere ;
 - b) copia actului de identitate;
 - c) copii ale diplomelor de studii;
 - d) copii ale certificatelor eliberate de ANEVAR, precum și alte altor certificate care atestă programul de instruire continuă parcurs de candidat în ultimii 2 ani;
 - e) curriculum vitae cu fotografie;
 - f) raportul de activitate care va cuprinde informații cu privire la 10 lucrări de evaluare, din care 5 lucrări elaborate în coordonarea candidatului ;
 - g) rapoarte de evaluare (anonime) pentru două întreprinderi/proprietăți imobiliare/bunuri mobile/active financiare diferite, după caz, executate de candidat în ultimii 2 ani;
 - h) declarația pe proprie răspundere cu privire la antecedentele penale;
 - i) copia poliței de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă pentru anul în curs;

- j) recomandarea centrului teritorial în raza căruia își desfășoară activitatea candidatul;
 - k) acordul de acreditare și arbitraj;
 - l) copia chitanței de plată a taxei de verificare a dosarului.
- (2) Dosarul de înscriere se depune la secretariat, care are obligația de a-l înregistra la registratura ANEVAR;
- (3) Formularul de înscrier. Acordul de acreditare și arbitraj, modelul de curriculum vitae și de declarație pe proprie răspundere cu privire la antecedentele penale se postează pe pagina de internet a ANEVAR sau se poate pune la dispoziția persoanelor interesate, la cerere, prin secretariat.
- (4) Actele prevăzute la alin. (1), lit. b), c), d), i) și l) se prezintă în copie, certificată pentru conformitatea cu originalul de către candidat.
- (5) Omisiunile evidente privind lipsa unei părți dintr-un document sau a unui document din dosarul de înscriere, lipsa semnăturii sau a datei completării documentelor se aduc la cunoștința candidaților de către secretariat până la termenul-limită de depunere a dosarelor, în vederea completării dosarului.

Art. 8.

Dosarele de înscriere la examen trebuie depuse în termenul stabilit conform graficului sesiunii de acreditare publicat pe pagina de internet a ANEVAR, potrivit art. 6 alin.(3), lit.a), denumit în continuare graficul sesiunii de acreditare.

Art. 9.

Analiza dosarelor de înscriere la examen se desfășoară în perioada stabilită conform graficului sesiunii de acreditare.

Art. 10.

- (1) Comisia de acreditare analizează dosarele candidaților și admite dosarele care cuprind toate documentele prevăzute la art. 7 alin. (1).
- (2) Rezultatul analizei dosarelor, cu mențiunea "Admis" sau "Respins", se comunică de către secretariat candidaților.

SECȚIUNEA a 2-a

Proba scrisă a examenului

Art. 11.

- (1) Proba scrisă a examenului cuprinde următoarele etape:
 - a) rezolvarea unui studiu de caz;
 - b) verificarea unui raport de evaluare și elaborarea unui raport de verificare sintetic;
 - c) testul grila cu 100 de întrebări.
- (2) Durata etapei de la lit. a) este de 120 de minute, durata etapei de la lit. b) este de 90 de minute, iar durata etapei de la lit. c) este de 60 de minute.

Art. 12.

- (1) Subiectele la proba scrisă, se stabilesc de către comisia de acreditare cu participarea S.C. IROVAL-

Cercetări în evaluare S.R.L., denumita în continuare IROVAL, în ziua anterioară zilei în care se desfășoară proba scrisă.

(2) Subiectele se formulează pe baza bibliografiei de examen

(3) Subiectele stabilite conform alin.(1) se multiplică într-un număr egal cu numărul candidaților înscriși la examen și se sigilează, în fața președintelui comisiei de acreditare, într-un plic cu ștampila ANEVAR.

(4) Persoanele prevăzute la alin. (1) răspund pentru păstrarea confidențialității subiectelor.

Art. 13.

(1) Proba scrisă a examenului se organizează la sediul ANEVAR, iar supravegherea candidaților pe durata acesteia se asigură de către cel puțin un membru al comisiei de examen.

(2) La ora stabilită pentru desfășurarea probei scrise, secretariatul are obligația de a face prezența și de a verifica identitatea candidaților și asigură aducerea în sala de examen și primirea de către fiecare candidat a unui set de subiecte.

(3) După ora stabilită pentru începerea probei scrise, nici un candidat nu mai poate părăsi sala de examen, sub sancțiunea eliminării din examen, cu excepția situațiilor de urgență, în care aceștia pot fi însoțiți de una dintre persoanele care asigură supravegherea.

(4) În încăperea în care are loc examenul, pe toată perioada derulării acestuia, inclusiv a formalităților prealabile și a celor ulterioare finalizării probei, candidaților nu le este permisă deținerea sau folosirea vreunei surse de consultare sau a telefoanelor mobile ori a altor mijloace de comunicare la distanță.

Art. 14.

(1) Fiecare candidat primește un set de foi ștampilate cu ștampila ANEVAR, precum și un cod de identificare care trebuie înscris în colțul din dreapta sus, pe toate paginile scrise ale fiecărei lucrări. Lucrările vor fi scrise numai cu pixul sau stiloul, cu culoarea albastru.

(2) Toți candidații pentru aceeași secțiune vor rezolva aceleași subiecte.

Art. 15.

Prin decizia președintelui comisiei de examen, luată cu consultarea membrilor comisiei de examen, între perioadele de desfășurare a celor 3 etape ale probei scrise a examenului pot fi prevăzute pauze. În acest caz, la începutul fiecărei etape vor fi comunicate candidaților numai subiectele pentru etapa de examen prevăzută a se desfășura până la pauză.

Art. 16.

(1) La expirarea timpului alocat probei scrise, candidații au obligația de a preda, iar secretariatul are obligația de a prelua lucrarea scrisă.

Art. 17.

(1) Lucrările se corectează cel mai târziu în termen de 5 zile lucrătoare de la data probei scrise.

(2) Notarea lucrărilor la proba scrisă a examenului se face în baza grilei de notare stabilite de comisia de examen.

- (3) Rezultatul de la proba scrisă, cu mențiunea "Admis" sau "Respins", se comunică de către secretariat candidaților.

SECȚIUNEA a 3-a

Proba orală

Art. 18.

- (1) La proba orală participă toți candidații care au fost declarați admiși la proba scrisă.
(2) Proba orală se organizează conform graficului sesiunii de acreditare, în termen de 10 zile lucrătoare de la data probei scrise.

Art. 19.

- (1) Lista cuprinzând întrebările care vor fi puse candidaților la proba orală, se stabilește de către comisia de examen cu participarea IROVAL, în ziua în care se desfășoară proba orală. Membrii comisiei de examen pot pune candidaților și alte întrebări decât cele cuprinse în listă.
(2) Întrebările se formulează pe baza bibliografiei de examen.

Art. 20.

- (1) Candidații sunt invitați pe rând în sala de desfășurare a probei orale.
(2) Durata probei orale pentru fiecare candidat nu poate depăși 30 de minute.
(3) Fiecare membru al comisiei de examen poate adresa întrebări candidatului.

CAPITOLUL IV

Notarea probelor. Rezultatele examenului

SECȚIUNEA 1

Notarea probelor

Art. 21.

- (1) Notarea fiecărei etape din cadrul probei scrise se face de către fiecare membru al comisiei de examen, pe fișe separate de notare, pentru fiecare lucrare.
(2) Notarea probei orale se face de către comisia de examen, pe fișe de notare, pentru fiecare candidat, imediat după finalizarea probei orale.
(3) Punctajul final obținut de fiecare candidat la proba scrisă este media aritmetică a punctajelor acordate de fiecare membru al comisiei de examen.

Art. 22.

Punctajul maxim care poate fi obținut la proba scrisă este stabilit de către comisia de acreditare.

Art. 23.

Pentru testul grilă, notarea se va face după cum urmează:

- a) se iau în considerare numai variantele indicate de candidați drept corecte;
- b) fiecare întrebare are un singur răspuns corect;
- c) fiecare răspuns se consideră fie corect, fie incorect;
- d) numărul de puncte alocat fiecărei întrebări este același.

Art. 24.

Fiecare membru al comisiei de examen va acorda punctajul pentru proba orală luând în considerare toate răspunsurile candidatului din cadrul probei orale, rezultatul final fiind "Admis" sau "Respins".

SECȚIUNEA a 2-a**Rezultatele examenului****Art. 25.**

- (1) Punctajul necesar promovării examenului la proba scrisă este de cel puțin 50% din nota maximă posibilă la fiecare etapă și de 70% din media maximă posibilă, pentru cele 3 etape.
- (2) Rezultatul obținut la examen se înaintează candidaților, prin adresă, sub semnătura președintelui comisiei de acreditare, la adresele menționate în formularele de înscriere, în termenul prevăzut în graficul sesiunii de acreditare. Candidații vor fi informați în scris asupra dreptului de contestare, precum și asupra termenului-limită de depunere a contestației.

SECȚIUNEA a 3-a**Procedura de contestare****Art. 26.**

Comisia de acreditare are competența de a se pronunța cu privire la contestațiile formulate de candidații nemulțumiți referitor la:

- a) rezultatul selecției dosarelor;
- b) punctajul obținut la examen.

Art. 27.

- (1) Candidații respinși la selecția dosarelor pot formula contestație în termenul prevăzut în graficul sesiunii de acreditare, sub sancțiunea decăderii din acest drept.
- (2) Contestația se depune la secretariat, care are obligația de a o înregistra la registratura ANEVAR.
- (3) Comisia de acreditare are obligația de a soluționa, în condițiile prezentului regulament, contestația cu privire la selecția dosarelor, în termenul prevăzut în graficul sesiunii de acreditare.
- (4) Comisia de examen are obligația de a pune la dispoziția comisiei de acreditare toate documentele necesare soluționării contestației.
- (5) Rezultatul contestației, cu mențiunea "Admis" sau "Respins", se comunică candidatului prin grija secretariatului, în termenul prevăzut în anunțul de examen.

Art. 28.

- (1) Candidații nemulțumiți de rezultatul examenului pot formula contestații în termen în termen prevăzut în anunțul de examen, sub sancțiunea decăderii din acest drept.
- (2) Contestațiile se soluționează în termen de 3 zile lucrătoare de la data expirării termenului prevăzut la alin. (1).
- (3) Comisia de examen are obligația de a pune la dispoziția comisiei de soluționare a contestațiilor toate documentele necesare soluționării contestației.
- (4) Rezultatul contestației, cu mențiunea "Admis" sau "Respins", se comunică candidatului prin grija secretariatului, în termen prevăzut în anunțul de examen.

Art. 29.

În situația în care sunt înregistrate contestații cu privire la procedura de organizare și desfășurare a examenului, acestea se înaintează de îndată la ANEVAR, care va formula răspunsul, la recomandarea Comisiei de calificare și atestare profesională și îl va înainta contestatarului în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la finalizarea termenului de depunere a contestațiilor, sub semnătura președintelui ANEVAR.

Art. 30.

- (1) Rezultatele contestațiilor sunt definitive.
- (2) Rezultatele contestațiilor însoțite de rezultatul final obținut la examen, se aduc la cunoștința candidaților, prin adresă, sub semnătura președintelui comisiei de acreditare, la adresele menționate în formularele de înscriere, în termenul prevăzut în graficul sesiunii de acreditare.

Art. 31.

- (1) Lista candidaților admiși la examen este transmisă de președintele comisiei de acreditare, pentru aprobare, Consiliului director, în termen de cel mult 3 zile de la expirarea termenului de soluționare a contestațiilor.
- (2) Procedura de acreditare se finalizează prin aprobarea listei candidaților admiși la examenul de acreditare de către Consiliul director.

SECȚIUNEA a 4-a

Acordarea certificatului de acreditare

Art. 32.

- (1) Candidații declarați admiși la examen și desemnați ca membri acreditați de către Consiliul director vor primi câte un certificat de acreditare care atestă calitatea acestora de expert evaluator acreditat, precum și secțiunea pentru care au fost acreditați.
- (2) Expertul evaluatorul acreditat va primi legitimația, parafa și insigna de membru acreditat și va avea dreptul de a utiliza, alături de nume, inițialele MAA (Membru Acreditat ANEVAR).
- (3) Durata valabilității certificatului de acreditare, legitimației, parafei și insignei este de 3 ani de la data emiterii certificatului de acreditare.

Art. 33.

Lista membrilor acreditați cu menționarea numelui și prenumelui, adresei și secțiunii pentru care au fost acreditați se publică pe pagina de internet a ANEVAR și în Buletinul Informativ și pot fi prezentate oricărei persoane interesate, la cerere.

CAPITOLUL V**Examenul de reacreditare****SECȚIUNEA 1****Selecția dosarelor de examen****Art. 34.**

Prima reacreditare se va face după 3 ani de la acreditare, iar următoarele reacreditări se vor face din 5 în 5 ani.

Art. 35.

Cu cel puțin 2 luni înainte de expirarea termenului de acreditare, evaluatorul acreditat se va înscrie pentru examenul de reacreditare în vederea prelungirii perioadei de valabilitate a certificatului de acreditare.

Art. 36.

(1) Dosarul de înscriere la examenul de reacreditare cuprinde următoarele documente:

- a) formularul de înscriere;
- b) curriculum vitae;
- c) dovada efectuării în ultimii 3 ani a unui număr de cel puțin 72 de ore de pregătire continuă;
- d) lista cuprinzând 10 lucrări de evaluare, din care 5 lucrări să fie elaborate în coordonarea candidatului, în ultimii 3 ani;
- e) 3 rapoarte de evaluare (anonime) pentru 3 întreprinderi/proprietăți imobiliare/bunuri mobile/active financiare diferite executate de candidat în ultimii 3 ani;
- f) copia certificatului de acreditare;
- g) declarația pe proprie răspundere cu privire la antecedentele penale;
- h) copia poliței de asigurare de răspundere civilă profesională valabilă pentru anul în curs;
- i) acordul de acreditare și arbitraj;
- j) copia chitanței de plată a taxei de reacreditare.

(2) Prevederile art. 7 alin(2)-(5) se aplică în mod corespunzător.

Art. 37.

Comisia de reacreditare și comisia de examen pentru reacreditare sunt organizate și își desfășoară activitatea după aceleași principii ca și în cazul acreditării.

SECȚIUNEA a 2-a

Proba scrisă a examenului

Art. 38.

- (1) Proba scrisă a examenului cuprinde următoarele etape:
 - a) testul grila cu 60 de întrebări și o aplicație;
 - b) verificarea unui raport de evaluare și elaborarea unui raport de verificare sintetic.
- (2) Durata etapei de la lit.a) este de 1 ora, iar durata etapei de la lit.b) este de 1 oră și 30 de minute.

SECȚIUNEA a 3-a

Proba orală

Art. 39.

- (1) La proba orală pot participa toți candidații care au fost declarați admiși la proba scrisă. Proba orală constă în discuții cu examinatorii, similare celor de la proba orală din cadrul examenului de acreditare.
- (2) Proba scrisă și cea orală se vor desfășura în aceeași zi.

CAPITOLUL V

Monitorizarea acreditării

SECȚIUNEA 1

Evidența evaluărilor efectuate

Art. 40.

Documentele acreditării vor fi păstrate la sediul ANEVAR, în dosarul personal al evaluatorului acreditat.

SECȚIUNEA a 2-a

Monitorizarea

Art. 41.

- (1) Evaluatorul acreditat trebuie să aibă o înaltă comportare profesională și etică în relațiile cu clienții și publicul și trebuie să manifeste confidențialitate, obiectivitate, rigurozitate și competență profesională în activitatea de evaluare.
- (2) Evaluatorul acreditat are obligația să urmeze un program de instruire continuă de 24 ore pe an.

Art. 42.

- (1) Evaluatorul acreditat va fi monitorizat permanent de către ANEVAR atât la nivelul centrelor teritoriale, cât și la nivel central.
- (2) În scopul monitorizării, evaluatorul acreditat este obligat prezintă anual 3 rapoarte de evaluare realizate sau conduse personal. Cel puțin 2/3 dintre rapoartele de evaluare vor trebui apreciate pozitiv,

conform standardului de verificare a rapoartelor de evaluare. Evaluatorul verificator va fi numit de Comisia de atestare și calificare profesională cu acordul evaluatorului acreditat și are obligația de confidențialitate cu privire la informațiile și rezultatele lucrărilor de care ia cunoștință cu prilejul monitorizării.

(3) Monitorizarea se va face prin sondaj și va acoperi anual minim 20% dintre evaluatorii acreditați.

Art. 43.

Membrii Comisiei de atestare și calificare profesională nu au dreptul de imixtiune în mediul de lucru al evaluatorului, fără acceptul acestuia, pentru a verifica documentele sau pentru a stabili dacă evaluatorul și-a îndeplinit îndatoririle.

CAPITOLUL VI

Dispoziții finale

Art. 44.

Raporturile dintre ANEVAR și evaluator, pe durata procesului de acreditare, precum și pe perioada de valabilitate a acreditării, sunt reglementate prin Acordul de acreditare și arbitraj încheiat între părți.

Art. 45.

Toate persoanele implicate în activități legate de organizarea și derularea procesului de acreditare sunt remunerate de ANEVAR pe baza tarifelor aprobate de Consiliul Director, cu excepția salariilor ANEVAR și IROVAL, care vor avea aceste activități ca sarcini de serviciu înscrise în fișa postului, anexa la contractul individual de muncă.

Art. 46.

Taxa de verificare a dosarului de înscriere la examenul de acreditare, taxa pentru examenul de acreditare și examenul de reacreditare, precum și tariful pentru monitorizare se stabilesc de către Consiliul Director.

Art. 47.

Prezentul regulament intră în vigoare la data aprobării lui de către Consiliul Director și va fi publicat în Buletinul informativ și pe pagina de internet a ANEVAR.

Aprobat în ședința Consiliului Director din data de 27 iunie 2008



Procedura de transfer de la categoria de membru aspirant la cea de membru titular, conform art. 7 alin. a) din Statut

Preambul

Procedura privind transferul de la categoria de membru aspirant la cea de membru titular al persoanelor fizice care au devenit membri aspiranți conform art.7 alin.(1), teza a doua din Statutul ANEVAR” („Procedura”) se adresează membrilor ANEVAR persoane fizice, care au fost transferați, prin hotărârea Consiliului Director comunicată prin decizia președintelui ANEVAR, din categoria de membru titular în categoria de membru aspirant, pentru neefectuarea celor 16 ore de pregătire continuă obligatorii la fiecare 2 ani, pentru nici una dintre secțiunile prevăzute la art. 17 din Statutul ANEVAR și care doresc să își recapete calitatea de membru titular al ANEVAR.

Procedura este valabilă pentru anul 2008.

I. Condiții

Procedura se aplică în următoarele condiții:

- în termen de 2 ani calendaristici de la data deciziei de transfer din categoria de membru titular în categoria de membru aspirant, emisă de președintele ANEVAR;
- fără parcurgerea perioadei de stagiu;
- prin aprobarea dosarului de transfer de către Președintele asociației.

II. Obligațiile membrilor aspiranți care vor fi transferați în categoria membrilor titulari

Membrii aspiranți, care vor fi transferați în categoria membrilor titulari, au următoarele obligații:

- vor achita diferența dintre cotizația de membru aspirant și cotizația de membru titular;
- vor încheia contractul de asigurare de răspundere civilă profesională;
- vor efectua cele 16 ore de pregătire continuă obligatorii aferente următorilor 2 ani consecutivi transferului;
- vor completa cererea de transfer (model anexat).

III. Alte prevederi:

1. Avizarea cererii de transfer din categoria membrilor aspiranți în categoria membrilor titulari de către președinții Centrelor teritoriale

Cererea de transfer din categoria membrilor aspiranți în categoria membrilor titulari va fi avizată de președinții Centrelor teritoriale înainte de a trimite dosarul la Departamentul Evidența Membri .

2. Dosarul de transfer va cuprinde cererea de transfer vizată de președintele centrului teritorial în raza căruia își desfășoară activitatea și copie după certificatele care să ateste efectuarea celor 16 ore de pregătire continuă obligatorii.

După întocmire, dosarul de transfer se va trimite, în termen de 48 de ore, Departamentului de Evidență Membri, prin grija Președintelui Centrului teritorial.

3. Transferul din categoria membrilor aspiranți în categoria membrilor titulari, se face prin decizie emisă de președintele ANEVAR în temeiul prezentei Proceduri.
4. Aspecte cu privire la transferul unor persoane fizice din categoria membrilor titulari în categoria membrilor aspiranți pentru neefectuarea celor 16 ore de pregătire continuă obligatorii la fiecare 2 ani, pentru nici una dintre secțiunile prevăzute la art.17 din Statutul ANEVAR, cărora li se aplică prezenta Procedură

Persoanele fizice care au fost transferate din categoria membrilor titulari în categoria membrilor aspiranți, prin hotărârea Consiliului Director comunicată prin decizia președintelui ANEVAR și care, anterior transferului au achitat cotizația de membru titular au obligația de a returna însemnele de membru titular (legitimația și parafa), în termen de 30 zile de la data comunicării deciziei de transfer, urmând a li se restitui suma reprezentând diferența dintre cotizația de membru titular și cotizația de membru aspirant.

5. Lista membrilor transferați din categoria membrilor titulari în categoria membrilor aspiranți, va fi publicată pe site-ul ANEVAR pentru a se evita situația utilizării abuzive a însemnelor de membru titular.
6. Utilizarea fără drept a însemnelor de membru titular (legitimația și parafa), constituie abatere disciplinară și va fi sancționată cu “excluderea din asociație” conform art.28 din Statutul ANEVAR și prevederilor aplicabile ale Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei de Etică și Disciplină.

Prezenta procedură a fost aprobată în ședința Consiliului Director din data de 10 mai 2008 și cuprinde modificările și completările aprobate în ședința Consiliului Director din data de 27 iunie 2008.

¹ La încheierea acestei perioade, membrii aspiranți care nu au efectuat cele 16 ore de pregătire continuă obligatorii, vor fi excluși din asociație, pentru reînscrisere urmând etapele prevăzute de procedura de înscriere în ANEVAR după excludere.



COTIZAȚII ȘI TAXE ANEVAR PENTRU SEMESTRUL II 2008

NR.	TAXE ȘI COTIZAȚII	PT. PERSOANE FIZICE	PT. PERSOANE JURIDICE
1	Taxa de înscriere în ANEVAR	200	1.500
2	Cotizație anuală 2008		
	✓ <i>membru aspirant</i>	150	***
	✓ <i>membru titular</i>	300	***
	✓ <i>membru acreditat</i>	360	***
	✓ <i>membru asociat</i>	***	1.200
3	Taxa de examinare absolvire curs (reexaminare)	150	***
4	Taxa de reînscrisiere în ANEVAR	350	***
5	Taxa de solicitare membru acreditat		
	✓ <i>înscriere (verificare dosar)</i>	50	***
	✓ <i>examinare</i>	250	***
6	Taxa de examinare reacreditare	250	***
7	Taxa participare stagiu	250	***
PREGĂTIRE PROFESIONALĂ			
1	Contribuție seminar formare profesională membri		
	✓ <i>120 de ore (4 module)</i>	1.600	pt. membri titulari se acordă o reducere de 30%
	✓ <i>30 de ore (1 modul)</i>	500	
SEMINARIILE DE PREGĂTIRE CONTINUĂ PENTRU MEMBRI TITULARI			
1	Taxa de participare (cursant) la seminariile de pregătire continuă (SPIC)		
	✓ <i>seminar de 8 h</i>	180	***
	✓ <i>seminar de 16 h (la distanță)</i>	250	***
	✓ <i>seminar D01</i>	320	***
	✓ <i>seminar de 26 h (pregătire aprofundată)</i>	320	***
	✓ <i>seminar on-line</i>	100	***
2	CURSURI		
	120 ore *	1800 + TVA	
* pentru persoanele juridice și pentru persoanele fizice care nu sunt membri ANEVAR			

**2. Hotărâri ale Consiliului Director adoptate pe cale electronică**

Consiliul Director a adoptat pe cale electronică următoarele hotărâri:

- H 43 (E) – Se aprobă completarea articolului 15 din Regulamentul de organizare și funcționare a Consiliului Director, care va avea următorul cuprins:

„Art.15. - Pentru validitatea deliberărilor este necesară prezența a jumătate plus unul din numărul membrilor Consiliului, iar hotărârile vor fi luate cu votul majorității membrilor prezenți, dacă Statutul sau mandatul Conferinței Naționale nu prevede altfel. Între ședințele Consiliului pot fi adoptate hotărâri și pe cale electronică. În acest caz, hotărârile vor fi luate cu votul majorității membrilor Consiliului. Votul exprimat sub forma „PENTRU“, „ÎMPOTRIVĂ“ sau „ABȚINERE“ va fi transmis în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data solicitării.“

- H 44 (E) – Se aprobă modificarea Procedurii privind stagiul pe care trebuie să îl efectueze membrii aspiranți pentru a accede la categoria membrilor titulari, care va avea următorul cuprins:
„Tutorele poate solicita anularea acceptului dat stagiului dacă stagiul nu a luat legătura cu tutorele pentru a stabili programul de stagiatură într-o perioadă mai mare de 30 de zile de la data completării Fișei de stagiul. Tutorele poate renunța la unul din stagii dacă acesta, nemotivat de către tutore, într-o perioadă de 30 zile, nu a efectuat nici o activitate conform programului de stagiatură. Anularea acceptului dat stagiului sau renunțarea se fac prin transmiterea unei solicitări din partea tutorelui către Departamentul Pregătire Profesională care o înaintează spre aprobare Comisiei de Calificare și Atestare Profesională. Aceasta va transmite răspunsul în termen de 5 zile calendaristice de la primirea solicitării atât tutorelui cât și Șefului Biroului Zonal din zona căreia îi aparține stagiul. Prin anularea acceptului dat unui stagiar pentru efectuarea perioadei de stagiul sau a renunțării, tutorele are dreptul să preia în supraveghere un alt stagiar. În cazul renunțării, stagiul are dreptul să reia procedura de stagiul, fără recuperarea sumelor plătite până la acel moment.“
- H 45 (E) – Se aprobă completarea Procedurii privind stagiul pe care trebuie să îl efectueze membrii aspiranți pentru a accede la categoria membrilor titulari, cu următoarea prevedere:
„Stagiul va depune o solicitare de începere a stagiului la Biroul Zonal de care aparține. Solicitarea va fi înaintată de îndată de către Șeful Biroului Zonal Departamentului de Formare Profesională și Pregătire Continuă care, în termen de 5 zile lucrătoare, va repartiza un tutore și, după obținerea acordului tutorelui, va transmite informația către Biroul Zonal. Stagiul va fi înștiințat de acest lucru de către Șeful Biroului Zonal și i se va solicita să semneze fișa de stagiul, după achitarea tuturor taxelor.”



Graficul sesiunii de acreditare / reacreditare 2008

Sesiunea de acreditare / reacreditare din acest an se va desfășura după următorul grafic:

Perioada de înscriere	22.09.2008 – 10.10.2008
• Analiza dosarelor de înscriere și transmiterea răspunsului	13.10.2008 – 17.10.2008
• Perioada de contestație a rezultatelor înscrierii	20.10.2008 - 22.10.2008
• Răspuns la contestație	23.10.2008 – 28.10.2008
• Înștiințare dată examen/loc desfășurare examen	23.10.2008 – 30.10.2008
Proba scrisă	11.11.2008
• Transmitere rezultate	13.11.2008 – 17.11.2008
• Perioada de contestație a rezultatelor examenului scris	30.11.2008 – 22.11.2008
• Răspuns la contestație	23.11.2008
Examinare orală	25.11.2008
• Comunicarea rezultatelor până la	31.11.2008

Medierea – modalitate alternativă de soluționare a diferendelor ¹

Veronica Gruzniczki

Consilier juridic

Medierea este un proces flexibil condus confidențial de o persoană neutră care asistă în mod activ părțile pentru a ajunge la o înțelegere negociată a disputei sau diferendului sub controlul final al părților asupra deciziei și termenilor deciziei.

În cazul medierii, accentul nu cade pe aspectele juridice ale litigiului ori pe subtilitățile de procedură, ci pe nevoile și interesele aflate în joc, urmărindu-se ca părțile, prin discuții și negocieri, în prezența mediatorului - persoană având o poziție echidistantă față de părți, aptă să faciliteze comunicarea și să le sprijine pentru soluționarea diferendului într-un mod reciproc convenabil, în spirit de imparțialitate și dreptate - să ajungă la o soluție de compromis, acceptată de fiecare dintre ele, în deplin acord cu legile care interesează ordinea publică și bunele moravuri.

Recunoscută ca fiind una dintre variatele proceduri de soluționare alternativă a diferendelor (Alternative Methods of Dispute Resolution - ADR) adoptate în multe state din lume, medierea este însă cel mai frecvent folosită reprezentând, probabil, peste 95% din toate procedurile ADR.

1. Metodele alternative de soluționare a diferendelor (ADR)

În general, metodele alternative de soluționare a diferendelor (ADR) sunt definite ca modalități posibile de soluționare a diferendelor în afara sistemului jurisdicțional statal, prin proceduri conduse de o terță parte neutră.

La nivel internațional, interesul față de ADR este în continuă creștere, justificat de mai multe împrejurări, astfel:

- Accesul la justiție este stânenit de o serie de probleme practice, de ex: volum mare și în continuă creștere de litigii aflat pe rolul instanțelor judecătorești. Din această perspectivă, utilizarea ADR poate degreva, în parte, sistemul judiciar statal;

- Odată cu creșterea volumului de litigii, procedurile devin tot mai lente. ADR pot prezenta o mai mare rapiditate a procedurilor, care sunt mai lipsite de formalism;

- Costurile legate de procedurile judiciare sunt în continuă creștere. ADR prezintă costuri mai reduse sau chiar pot fi lipsite de costuri pentru părțile implicate;

- Procedurile ADR sunt metode neconflictuale de soluționare a litigiilor, ceea ce este un element benefic din punct de vedere al climatului economic și social, deoarece pot conduce la soluționarea diferendului fără a conduce implicit la ruperea relațiilor dintre părțile implicate.

2. Medierea ca metoda alternativă de soluționare a diferendelor (ADR)

Medierea este un proces în care o a treia parte neutră acționează pentru a ajuta părțile antrenate într-un diferend să încerce să ajungă la o soluție negociată a diferendului lor. Deși mediatorul este implicat activ, el nu are puterea să impună părților o soluție.

Principalele avantaje ale medierii sunt considerate ca implicând următoarele:

- Mediatorul nu judecă diferendul, dar facilitează ca înțelegerile la care se ajunge, să aibă o formă obligatorie pentru părți;

¹Nota editor: varianta integrală a materialului este prezentată pe situl www.anevar.ro

- Mediatorului i poate încredința „adevărata” poziție a fiecărei părți, astfel încât mediatorul poate să ajute părțile să contruiască un pod peste prăpastia dintre ele întrucât el cunoaște exact cât de adâncă este această prăpastie cu adevărat, în opoziție cu pozițiile publice declarate de părți;

- Părțile pot găsi mai rapid și mai puțin costisitor o soluție a problemelor, în al cărei rezultat final au încredere;

- Ceea ce se stabilește prin mediere este confidențial;

- Soluționarea prin mediere a diferendelor este o procedură orientată mai cu seamă spre viitor în sensul că asigură menținerea bunelor relații dintre părțile implicate și evitarea unor procese viitoare, față de natura retrospectivă a justiției sau arbitrajului.

Întrucât nu există o procedură universală, o mediere tipică presupune cel puțin patru faze principale: pregătirea medierii, ședințe comune cu toate părțile prezente, ședințe separate cu fiecare dintre părți și încheierea medierii.

Medierea poate fi potrivită când:

- fiecare parte are suficiente informații pentru a fi capabilă să facă o judecată rezonabilă a poziției sale;

- negocierea directă nu a generat o înțelegere; și

- toate părțile au un autentic interes să ajungă la o înțelegere.

Alegerea mediatorului potrivit poate fi crucială pentru o mediere de succes. Numai experiența profesională a mediatorului nu este o garanție suficientă. Există și alte criterii de luat în considerare, cum ar fi: abilitatea corespunzătoare de a media, aspecte de personalitate și de cultură.

Mediatorul poate fi selectat fie în mod independent, pe baza cunoștințelor și experienței sale, fie printr-o organizație de soluționare alternativă a diferendelor (ADR).

Domeniul diferendelor care pot fi soluționate prin mediere este larg, cuprinzând: relații comerciale (de ex.: vânzare - cumpărare de bunuri), finanțe, neglijență profesională, construcții, proprietate, IT - telecomunicații, proprietate intelectuală ș.a.

3. Reglementarea medierii în legislația statelor europene

Statele europene au o legislație foarte variată în ceea ce privește ADR. Aceasta a fost una dintre motivațiile care au determinat realizarea unei dezbateri publice la nivelul statelor din cadrul Uniunii Europene în sensul stabilirii dacă este sau nu necesară o uniformizare legislativă.

În urma acestor dezbateri, a fost adoptată Directiva 2008/52/CE a Parlamentului European și a Consiliului Uniunii Europene privind anumite aspecte ale medierii în materie civilă și comercială (Directiva).

Obiectivul Directivei este de a facilita accesul la soluționarea alternativă a litigiilor și de a promova soluționarea pe cale amiabilă a acestora prin încurajarea utilizării medierii și asigurarea unei relații echilibrate între mediere și procedurile judiciare. Directiva se aplică în cazul litigiilor transfrontaliere, în materie civilă și comercială.

4. Tehnica medierii în România

Tehnica medierii în România este reglementată de prevederile Legii nr. 192/2006 privind medierea și organizarea profesiei de mediator („Legea nr. 192/2006”)¹ și de actele normative conexe².

Medierea reprezintă o modalitate de soluționare a conflictelor pe cale amiabilă, cu ajutorul unei terțe persoane specializate în calitate de mediator, în condiții de neutralitate, imparțialitate și confidențialitate - cum precizează art. 1 din Legea nr. 192/2006.

Legea nr. 192/2006 prevede că pot fi mediatori, persoanele cu capacitate deplină de exercițiu având studii

superioare și vechime în muncă de cel puțin 3 ani, care se bucură de o bună reputație personală și profesională și sunt autorizate ca mediatori de către Consiliul de mediere. Mediator poate fi numai o persoană fizică. El nu poate impune părților o soluție cu privire la conflictul supus medierii.

Consiliul de mediere este un organism autonom cu personalitate juridică, de interes public care se organizează și funcționează potrivit prevederilor Legii nr.192/2006 și ale regulamentului său de organizare și funcționare.

Cele mai importante atribuții ale Consiliului de mediere sunt: elaborarea de standarde de formare în domeniul medierii, autorizarea mediatorilor și întocmirea tabloului mediatorilor autorizați³.

Conform Legii nr.192/2006, procedura de mediere constă în următoarele faze: procedura prealabilă, încheierea contractului de mediere, desfășurarea medierii, închiderea procedurii de mediere

Contractul de mediere se încheie între mediator, pe de o parte și părțile aflate în conflict, pe de altă parte. Este interzisă desfășurarea ședințelor de mediere înainte de încheierea contractului de mediere

Contractul de mediere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Onorariul mediatorului, stabilit prin negociere cu părțile, trebuie să fie rezonabil, să țină cont de natura și de obiectul conflictului, precum și de numărul părților implicate. În cazul conflictelor al căror obiect este evaluabil în bani, onorariul nu poate fi stabilit proporțional cu valoarea obiectului.

Medierea are loc, de regulă, la sediul mediatorului, dar se poate desfășura și în alte locuri convenite de mediator și de părți.

Părțile pot participa la desfășurarea medierii personal sau prin reprezentanți și pot fi asistate de avocați, consilieri și interpreți.

Procedura de mediere se încheie, după caz:

- prin încheierea unei înțelegeri între părți în urma soluționării conflictului, având forța unui contract;
- prin constatarea de către mediator a eșuării medierii;
- prin denunțarea contractului de mediere de către oricare dintre părți, în orice fază a procedurii de mediere.

În principiu, orice conflicte în materie civilă, comercială, de familie, penală, precum și în alte materii pot fi supuse medierii, cu excepția celor care privesc drepturi asupra cărora părțile nu pot dispune. Aproape toate asociațiile profesionale au stabilit, prin statut, o formă de mediere în cazul litigiilor intervenite între membrii profesiei respective. Un element comun este faptul că mediatorul sau comitetul de mediere este compus din membri ai aceleiași asociații profesionale.

5. Activitatea de mediere organizată de ANEVAR

Articolul 5 din Statutul ANEVAR enumeră activitățile principale pe care trebuie să le desfășoare asociația în scopul atingerii obiectivelor sale.

Dintre activitățile acolo menționate, cităm pe cele de la lit. n) și lit. p):

„n) mediază, la cerere, diferendele intervenite între membrii ANEVAR, decurgând din exercitarea de către aceștia a activității de evaluare, în cazul în care părțile implicate acceptă medierea pentru stingerea diferendului; »...

« p) medierea și arbitrajul se vor desfășura în conformitate cu Regulile procedurii de mediere ale ANEVAR și cu Regulile de procedură arbitrală ale ANEVAR; »

În vederea punerii în aplicare a prevederilor statutare sus-menționate, s-a procedat la elaborarea și adoptarea de către Consiliul Director al ANEVAR, la data de 4 decembrie 2004, a „Regulilor procedurii de mediere“ (Regulile),

¹ Legea nr. 192/2006 a fost publicată în M. Of. Partea I, nr. 441/22.05.2006

² Hotărârea Consiliului de mediere nr. 5/2007 pentru aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare Consiliului de mediere, publicată în M.Of. Partea I, nr. 505/27.07.2007; Hotărârea Consiliului de mediere nr. 12/2007 pentru aprobarea Standardului de formare a mediatorului, publicată în M. Of. Partea I, nr. 713 /22.10.2007

³ Tabloul mediatorilor autorizați este publicat în M. Of. Partea I, nr. 357bis/08.05.2008

cuprinzând un set de norme de soluționare a diferendelor dintre membrii ANEVAR, persoane fizice și persoane juridice, decurgând din exercitarea activității de evaluare, prin procedura medierii, în condiții de confidențialitate, celeritate și eficiență.

Organizarea și desfășurarea procedurii de mediere se asigură prin Colegiul de mediere.

Poate fi mediator orice persoană care îndeplinește condițiile prevăzute de Reguli și este înscrisă pe lista de mediatori a Colegiului de mediere.

Părțile pot numi mediator persoane aflate pe lista de mediatori a Colegiului de mediere ori o altă persoană care, prin competență, imparțialitate și probitate, se bucură de încrederea lor.

În vederea sprijinirii evaluatorilor în încercarea de rezolvare pe cale amiabilă a diferendelor dintre ei, ANEVAR asigură spațiul și condițiile materiale corespunzătoare pentru desfășurarea medierii, suportând toate cheltuielile aferente, cu excepția onorariilor mediatorilor. Onorariul mediatorului se stabilește de la caz la caz, prin decizie a Președintelui ANEVAR, în afară de cazul în care părțile convin împreună cu mediatorul un alt quantum.

Conform Regulilor, *principalele etape* care se parcurg în cadrul acestei proceduri sunt:

- Procedura de mediere se poate desfășura numai în baza unei convenții de mediere. Dacă nu există o convenție de mediere, partea care dorește medierea trebuie să formuleze o propunere scrisă în acest sens, pe care, dacă cealaltă parte nu o acceptă în scris (în termen de 10 zile), medierea nu va avea loc;

- Procedura de mediere se declanșează prin cererea de mediere adresată Colegiului de mediere, care trebuie să fie scrisă și însoțită de convenția de mediere (sau propunerea de mediere), de înscrisuri doveditoare și de dovada plății onorariului mediatorului. Cererea de mediere trebuie să fie semnată de ambele părți, în caz contrar ea valorând propunere de mediere, putând deveni efectivă și înregistrată ca procedură de mediere de către Colegiul de mediere numai dacă cealaltă parte o acceptă în scris în termen de 10 zile;

- Medierea se face de principiu de un singur mediator, convenit de părți sau numit de Președintele ANEVAR, dacă părțile l-au imputernicit expres în acest sens; medierea se poate face însă, dacă părțile convin, de doi mediatori, câte unul numit de fiecare parte, cu acordul celeilalte părți, sau chiar trei mediatori, câte unul numit de fiecare parte și un supramediator ales prin consens de ceilalți doi. Dacă părțile nu convin asupra mediatorului (sau mediatorilor) medierea nu poate avea loc. Numirea unui mediator trebuie făcută cu acordul său prealabil;

- Desfășurarea medierii se stabilește de mediator. Locul medierii este sediul ANEVAR, dacă părțile împreună cu mediatorul nu convin altfel. Părțile pot participa la mediere personal sau prin reprezentanți și pot fi asistate de avocați, consilieri sau experți, procedura nefiind însă publică;

- Mediatorul poate discuta cu părțile împreună sau separat și le poate face recomandări cu privire la o soluționare echitabilă, dar nu poate impune acestora soluția diferendului;

Mediatorul are obligația de independență și imparțialitate în exercitarea atribuției sale, precum și de a respecta confidențialitatea procedurii;

- Procedura de mediere poate dura cel mult 3 luni de la data numirii mediatorului, fiind posibilă o prelungire de încă 2 luni, cu acordul părților;

- Încheierea medierii are loc: fie prin încheierea unei înțelegeri între părți în urma soluționării conflictului, înțelegere având forța unui contract (tranzacție); fie prin încheierea unui proces-verbal de către mediator în care se constată că părțile nu au ajuns la o înțelegere; fie prin cererea oricărei părți de sistare a medierii.

Colegiul de mediere poate organiza, la cererea părților, în afară de mediere și concilierea ca modalitate alternativă de soluționare a neînțelegerilor - ADR.

În sens larg, concilierea este un mod convențional de rezolvare amiabilă a conflictului prin care părțile, cu sau fără ajutorul unui terț, tind să-și aproprie punctele de vedere în scopul de a ajunge la soluționarea conflictului care le opune.

În procedura concilierii, în afară de cazul în care părțile convin altfel, se vor aplica în mod corespunzător Regulile procedurii de mediere, cu o singură precizare, anume că în procedura concilierii, conciliatorul se va abține de a face recomandări părților cu privire la rezolvarea neînțelegerii, limitându-se numai la rolul de a asista părțile în încercarea lor de a rezolva diferendul pe aceasta cale.

Pâna în prezent, Colegiul de mediere a desfășurat mai multe proceduri de mediere și conciliere, la solicitarea unor membri ai ANEVAR implicați în diferende decurgând din exercitarea activității de evaluare, toate finalizate prin încheierea unor înțelegeri între părți ca urmare a soluționării conflictului supus medierii ori concilierii, după caz.

6. Concluzii

Prin prevederi statutare - cele de la lit. n) și lit. p) din Statut - și regulamentare - Regulile procedurii de mediere, adoptate în 2004 - adecvate, ANEVAR a creat cadrul instituțional necesar pentru soluționarea pe cale amiabilă, prin mediere sau conciliere, a unor diferende între membrii săi, cu menținerea bunelor relații între părțile implicate și evitarea unor procese în fața instanțelor judecătorești sau arbitrale ori a altor proceduri cvasi-judiciare - de ex: procedura de investigare a sesizărilor de competența Comisiei de etică și disciplină ori a altor organisme de această natură.

În acest mod pot fi soluționate inclusiv diferende în legătură cu activitatea de evaluare prestată pentru instituții publice, de ex: Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților, Autoritatea pentru Valorificarea Activelor Statului, Direcția Națională Anticorupție, pentru instituții bancare sau pentru alți clienți.

Cadru instituțional sus-menționat își poate dovedi utilitatea, în măsura în care părțile, membri ai ANEVAR persoane fizice și persoane juridice, implicați într-o situație conflictuală de natura celor care pot fi soluționate prin mediere, vor avea încrederea și determinarea de a apela la această modalitate alternativă de soluționare a diferendelor și de a respecta înțelegerile încheiate în urma soluționării conflictelor.

Scopul acestei expuneri este de a prezenta conceptul de „*metode alternative de soluționare a diferendelor (ADR)*“, cu referire pe larg la conceptul de „*mediere*“, de a determina membrii ANEVAR să recurgă la mediere, care este o procedură extrajudiciară pentru soluționarea diferendelor, deosebit de utilă, mult mai operativă și mai puțin costisitoare decât soluționarea diferendelor de către instanțele judecătorești sau arbitrale și, nu în ultimul rând, de a contribui la formarea unei culturi „*pro-mediere*“.



Programul manifestărilor ANEVAR din trimestrul IV		
1	Conferința "Evaluarea bunurilor din patrimoniul cultural - istoric" - Suceava	18 octombrie 2008
2	TEGoVA Autumn Meeting - București, Novotel Hotel	14-15 noiembrie 2008
3	The 3rd WAVO Valuation Congress - București, Crowne Plaza Hotel	17-18 noiembrie 2008
4	Întâlnirea anuală a membrilor asociației ANEVAR - Sibiu	6 decembrie 2008



Evaluarea pentru ANRP - determinarea deprecierii

Autoritatea Națională pentru Restituirea Proprietăților a întocmit o analiză privind determinarea deprecierii proprietăților în cadrul evaluării acestora pentru determinarea valorii despăgubirilor. Punctul de vedere argumentat de Autoritate este că perioada luată în calcul în acest caz trebuie să fie între data edificării imobilului și data evaluării, astfel:

- În cazul construcțiilor existente (care se restituie în natură), o astfel de abordare este considerată de Autoritate ca evidentă – art. 9 din Legea 247/2005 menționează restituirea imobilelor în natură în starea în care se află la data cererii de restituire și libere de orice sarcini;

- În cazul construcțiilor demolate, o astfel de abordare are în vedere în primul rând necesitatea unei similitudini în tratament precum și prevederile Legii 247/2005 care, la art. 10 stabilește necesitatea despăgubirii la valoarea de piață de la data soluționării notificării sau a art.48 conform căruia persoana îndreptățită trebuie să despăgubească chiriații pentru eventualele îmbunătățiri.

Pe site-ul ANEVAR se va reda în extenso scrisoarea nr. 761777/3 octombrie 2008 a ANRP.



Programul SPIC – trim. IV 2008

PROGRAMAREA SEMINARIILOR DE PREGĂTIRE CONTINUĂ TRIM. IV 2008

<i>Birou zonal</i>	<i>Centru Teritorial</i>	<i>SPIC D 04</i>	<i>SPIC D 07</i>	<i>SPIC D 08</i>	<i>SPIC D 10</i>	<i>SPIC D 17</i>	<i>SPIC D 18</i>	<i>SPIC D 19</i>
BIROU ZONAL CENTRU BRASOV	ALBA		08.11. 2008					
	BRASOV	22.11 .2008					01.11. 2008 ora 11.30	
	HARGHITA	08.11. 2008						
	MURES							
BIROU ZONAL NORD-EST	BOTOSANI		14.11. 2008					
	IASI	15.11. 2008	22.11. 2008					
	BACAU							
	SUCEAVA		21.11. 2008					
BIROU ZONAL NORD VEST	CLUJ				22.11. 2008			
	MARAMURES	01.11. 2008						
	BIHOR	25.10. 2008						

BIROU ZONAL SUD-EST	GALATI	17.10.2008						
	BUZAU	31.10.2008						
	BRAILA							
	CONSTANTA	18.10.2008			17.10.2008			Noiembrie
BIROU ZONAL SUD MUNTENIA	ARGES	01.11.2008						
	DAMBOVITA						10.10.2008	
	PRAHOVA	25.10.2008						
	IALOMITA			15.11.2008		14.11.2008		
	GIURGIU			25.10.2008				
BIROU ZONAL SUD-VEST-OLTEA	GORJ		08.11.2008					
	VALCEA	15.11.2008						
	OLT							
	DOLJ	18.10.2008						
	MEHEDINTI	21.11.2008						
BIROU ZONAL VEST	ARAD	7 - 8.11.2008			09.11.2008			
	CARAS SEVERIN		25.10.2008					
	HUNEDOARA	22.11.2008						
	TIMIS	29.11.2008						
BUCURESTI		16.10.2008 ora 16.00						08.10.2008 ora 16.00
		30.10.2008 ora 16.00					13.10.2008 ora 14.30	
		13.11.2008 ora 16.00				07.11.2008		
			04.11.2008	14.11.2008	24.11.2008			

Notă

Există informații că unele Camere județene ale Notarilor Publici din România vor iniția acțiunea de selectare a evaluatorilor pentru întocmirea „Ghidurilor cu prețurile orientative ale proprietăților imobiliare” din județ. ANEVAR subliniază că, în cazul selectării, membrii ANEVAR au obligația de a respecta prevederile standardului GN 13 - Evaluarea globală pentru impozitarea proprietății.



Noutăți

1. Ghidurile de interpretare și aplicare a GN 3 - *Evaluarea mijloacelor fixe mobile*, GN 4 - *Evaluarea activelor necorporale* și GN 6 – *Evaluarea întreprinderii* sunt disponibile în varianta tipărită și se pot comanda de la IROVAL, prețul de vânzare fiind de 20 lei/ex.

2. Din data de 1 septembrie 2008, Biroul Zonal București își desfășoară activitatea în noua locație din str. Dr. Iacob Felix nr. 49, etaj doi. Departamentele ANEVAR central rămân în continuare în sediul din Strada Scărlătescu nr. 7, doar Biroul zonal București urmând să își deruleze independent activitatea în noua locație pentru o mai bună organizare a operațiunilor aferente celor 11 centre teritoriale din București. Telefon: 021.310.47.66, fax: 021.314.89.24.

3. Având în vedere obligația statutară de a efectua 16 ore de pregătire continuă pentru fiecare secțiune și intenția de a veni în sprijinul membrilor titulari pentru a clarifica situația pentru perioada curentă, se va publica pe site-ul asociației lista celor care ar trebui să parcurgă seminarii, conform înregistrărilor din baza de date, până la finele perioadei de referință. Precizăm că informațiile vor fi publicate cu scop orientativ, existând posibilitatea unor diferențe între evidențele Departamentului de Formare Profesională și Pregătire Continuă și situația reală, caz în care vă rugăm să transmiteți un e-mail, însoțit de copii ale documentelor justificative, la adresa gratiela.tauber@anevar.ro

4. Începând din luna octombrie, testarea pentru finalizarea seminarului de standarde - D 06 - nu se va mai face la sală, fiind înlocuită cu un test online care va fi susținut la sediile Centrelor Teritoriale, pe baza unui username și a unei parole. Testul va avea o durată de 20 de minute și va consta într-un set de întrebări generate aleatoriu, punctajul urmând a fi afișat la final.

5. Pe data de 18 octombrie va avea loc la Suceava cea de a treia ediție a conferinței „Evaluarea bunurilor din patrimoniul cultural-istoric“. Programul acestui eveniment și informațiile privind înregistrarea vor fi disponibile în curând pe site-ul ANEVAR.

Vă recomandăm să consultați periodic site-ul www.anevar.ro pentru noutăți, participare la forum și înscriere pentru primirea newsletter-ului ANEVAR.



Subiecte la sesiunile anterioare de acreditare/reacreditare

1. ALFA S.A. este un producător de mase plastice. Se cere estimarea valorii de piață a capitalurilor proprii ale companiei la 31.12.2003 (și valoarea pe acțiune în pachet majoritar), pe baza următoarelor date:

1. Veniturile totale ale S.C. ALFA înregistrate în anul 2000, au fost de 46.203 mil. lei (exclusiv vânzări de

mase plastice), iar în anul 2003 de circa 72.805 mil. lei, din care 1.500 mil. lei de la Depozitul B22 (închiriat unui terț), iar 2.000 mil. lei venituri din leasing financiar pentru un echipament complex (instalație Delta). Creșterea semnificativă a cifrei de afaceri a avut la bază o investiție nouă, finanțată în parte prin creditarea firmei de către acționari (fără dobândă), la data raportului societatea comercială având un volum de datorii către acționari de 4,65 mld. lei.

2. Din estimările managementului rezultă că volumul de activitate a atins un nivel stabil, nefiind așteptate variații importante ale rezultatelor.

3. Situația rezultatelor economico financiare la 31.12.2003 este următoarea:

	mld. lei
Venituri	72,805
Cheltuieli	67,500
Realizat brut	5,305
Impozit 25%	1,326
Profit net	3,979

4. Situația evaluată a activelor și datoriilor la 31.12.2003 este următoarea:

Specificație	mld. lei
Imobilizări	24,000
Active Circulante	28,000
Datorii totale	27,000

5. În cadrul activelor imobilizate este inclusă valoarea de piață a depozitului B22 (închiriat unui terț) și care a fost evaluat prin metoda capitalizării chiriei brute, avându-se în vedere și cheltuielile suportate de proprietar de 500 mil. lei (care au fost înregistrate de S.C. ALFA S.A. în exercițiul financiar 2003, acestea influențând rezultatul brut) și o rată de capitalizare de 10% pe piața imobiliară.

6. Societatea comercială are în derulare un contract de leasing financiar pentru echipament Delta, în calitate de locator, urmând să încaseze următoarele sume pe durata rămasă a contractului (contractul stipulează plăți în lei la cursul Euro de la data plății).

Specificație/Anul	2004	2005	2006
Venituri leasing (mil. lei)	2,000	2,000	2,000
Val. Reziduală (mil. lei)			3,000

În situația patrimoniului S.C. ALFA S.A., leasingul financiar nu are nici o influență, acesta afectând doar contul de rezultate.

Actualizarea veniturilor din leasing se face cu o rată de actualizare de 10%.

7. La sfârșitul anului 2000 s-a vândut pachetul de acțiuni de 51% al S.C. ALFA S.A. la prețul de 22 mii lei/acțiune. În contractul prezentat evaluatorului se precizează că prețul se achită astfel:

- la semnarea contractului se achită 50% din prețul tranzacției, adică 4.950 mii lei (prețul total al tranzacției fiind 9.900 mii lei);
- diferența s-a achitat în trei rate egale, fără dobândă, la sfârșitul anilor 2001, 2002 și 2003

Notă: rata medie anuală a inflației în ultimii 3 ani a fost de 10%/an.

8. Evaluatorul a solicitat unei societăți specializate estimarea costului capitalului, în sinteză rezultatul fiind următorul:

- ultima emisiune de obligațiuni în Euro a Guvernului României a avut o perioadă de opt ani și o rată de 7%;
- factorul beta pentru firmele cotate din ramură 1,25;
- prima de risc de piață s-a estimat la 4 (patru) puncte procentuale, peste rata rentabilității fără risc.

9. Evaluatorul a ajuns la concluzia că în situația în care ar aplica abordarea prin comparație, cel mai

relevant multiplicator este raportul Preț/Cifră de afaceri, iar singura diferență semnificativă între data tranzacției anterioare și data raportului este legată de îndatorarea mai ridicată ca urmare a surselor împrumutate de la acționari.

REZOLVARE

1. Metoda capitalizării venitului

Venit din exploatare	= 72.805 mil. lei - 1.500 mil. lei - 2.000 mil. lei	= 69.305 mil. lei
Cheltuieli de exploatare	= 67.500 mil. lei - 500 mil. lei	= 67.000 mil. lei
Profit brut din exploatare	= 69.305 mil. lei - 67.000 mil. lei	= 2.305 mil. lei
Profit net din exploatare	= 2.305 x (1-0,25)	= 1.729 mil. lei
Rata de capitalizare	= 7% + (1,25 x 4%)	= 12%
Valoarea prin capitalizare	= 1.729/0,12	= 14.406 mil. lei
Valoarea depozitului	= (1.500 - 500)/0,10	= 10.000 mil. lei

mil. lei

	2004	2005	2006
Venit leasing	2.000	2.000	2.000
Venit net leasing	1.500	1.500	3.750
Actualizat @10%	1.364	1.240	2.817
Valoare leasing			5.421

VALOARE TOTALĂ PRIN VENIT = 14.406 + 10.000 + 5.421 = 29.827 mil. lei

2. Metoda ANC

AN Contabil	= 24.000 + 28.000 - 27.000	= 25.000 mil. lei
AN Corectat	= 25.000 + 5.421	= 30.421 mil. lei

3. Metoda comparației

Rata de actualizare	= 1,1x1,07 = 1,177, deci 17,7%	
Preț actualizat 2000/51%	= 4.950 + 1.650/1,77 + 1.650/1,177 ² + 1.650/1,177 ³	= 8.537 mil. lei
Preț 2000/100%	= 16.740 mil. lei (8.573/0,51)	
Multiplicator	= 16.740/46.203	= 0,362
Vsoc	= 0,362x72.805	= 26.355 mil. lei
Val. cap. propriu	= 26.355 + 4.650	= 31.005 mil. lei
Valoarea propusă	= 30.000 mil. lei	
Valoarea unei acțiuni	= 30.000 lei.	

2. O firmă deține o proprietate imobiliară agricolă, constând în teren ocupat de grajduri și construcții anexe, la periferia unui oraș cu peste 300.000 locuitori. Proprietatea nu este utilizată, construcțiile fiind puternic deteriorate fizic. Proprietatea este la mică distanță de o pădure de foioase care a atras în ultimii ani numeroși investitori individuali, care au construit vile, în general P+M, pe parcele de 400 – 700 mp.

Un dezvoltator imobiliar, respectiv firma "D", și-a exprimat intenția de achiziționare a proprietății în vederea construirii unui microcartier de vile.

Se cunosc următoarele informații:

- terenul are suprafața de 10.000 mp și are forma unui dreptunghi, cu laturile de 50 m (la nord și sud) și 200 m (est și vest).
- în partea de sud, terenul are deschidere la drumul comunal,
- un drum județean se află în zona de nord a proprietății, între proprietatea imobiliară și șosea existând proprietăți cu suprafețe mici, de 90 – 250 mp; lipsa accesului direct la drumul județean face ca proprietarii să ocolească cca. 500 m pentru a ajunge la drumul județean;
- pe teren nu există utilități; rețeaua urbană de energie electrică este de-a lungul drumului comunal;

- există o probabilitate rezonabilă ca autoritățile locale vor efectua un PUZ pentru destinația rezidențială, în acest caz restricțiile de urbanism fiind următoarele: POT = 30% și CUT = 0.4
- dezvoltarea rezidențială a terenului ar impune amenajarea unui drum de acces amplasat longitudinal, la egală distanță de marginile proprietății, cu lungimea de 200 m și lățimea de 8 m;
- din analiza de piață s-a concluzionat că în zonă se pot vinde un număr maxim de 12 unități locative anual, cu P+1, P+M niveluri, pentru clasa medie și acces la drumul comunal; proprietăți identice, cu acces mai ușor la drumul județean se pot vinde la prețuri similare dar în număr de 24 anual.
- un dezvoltator a finalizat recent vânzarea în aceeași zonă a unor unități locative (vile P+M pentru clasa medie, inclusiv terenul) la următoarele prețuri:
 - pentru $Ad \leq 175$ mp: 800 EURO/mp Ad
 - pentru $175 < Ad \leq 200$ mp: 750 EURO/mp Ad
 - pentru $200 < Ad \leq 225$ mp: 700 EURO/mp Ad
 - pentru $225 < Ad \leq 250$ mp: 650 EURO/mp Ad
 - pentru $250 < Ad$ mp: 600 EURO/mp Ad
- costul de construire în cazul vilelor pentru clasa medie este de 400 EURO/mp și se pot construi anual, în microcartiere, maxim 12 unități locative;
- costurile de demolare și eliberare a terenului sunt estimate la 60.000 EURO
- costul introducerii rețelei de energie electrică pe o distanță de 200 m sunt estimate la 50.000 EURO; aceste costuri sunt incluse în costul de construire unitar de 400 EURO/mp Ad;
- costurile de vânzare reprezintă 4% din prețul de vânzare;
- profitul dezvoltorului este de 25% din prețul de vânzare;
- anual se pot vinde 10 parcele de teren liber, de 300 – 700 mp, cu acces la drumul comunal și 30 parcele similare cu acces facil la drumul județean;
- la drumul județean s-a vândut recent un lot de 400 mp cu prețul de 40.000 EURO; loturi libere amplasate în apropierea terenului evaluat, cu suprafețe de 400 – 500 mp, având deschidere la drumul comunal și energie electrică la gard au fost vândute recent cu prețuri cuprinse între 70 -80 EURO/mp
- a fost identificat un proprietar care este dispus să vândă o parcelă de 90 mp la nordul proprietății evaluate, achiziționarea acesteia rezolvând problema accesului la drumul județean;
- actualul proprietar dispune de resurse financiare pentru eliberarea și amenajarea terenului;
- rata de actualizare este de 8%, iar dobânda anuală la credite este de 10%;
- investitorul are la dispoziție lichiditățile necesare realizării investiției, dar și garanțiile și bonitatea necesare obținerii unei finanțări bancare pentru proiect.

Se cere:

1. analizați variantele de dezvoltare rezidențială pe care un investitor le poate avea în vedere, precizând pentru fiecare în parte: numărul de parcele, suprafața unei parcele și Ad a construcțiilor ce se pot edifica pe fiecare parcelă;
Nota: parcelele se consideră ca având suprafețele identice.
2. să se estimeze valoarea pe care este dispus să o plătească firma "D" pentru proprietatea imobiliară; explicați diferența dintre valoarea pe care este dispus să o plătească investitorul și prețurile loturilor individuale vândute recent;
3. estimați valoarea de investiție (subiectivă) pe care firma "D" ar fi dispusă să o plătească pentru terenul de 90 mp din nord;
4. care va fi decizia actualului proprietar, având în vedere intenția de cumpărare a firmei "D" și alternativele pe care le are la dispoziție.

Rezolvare

Întrebarea nr. 1.

Se estimează suprafața construibilă, scăzând din suprafața totală suprafața drumului de acces: $10.000 \text{ mp} - 8 \times 200 = 8.400 \text{ mp}$

Întrucât drumul este poziționat central, se poate determina una dintre laturile parcelelor:

$$50 - 8 = 42 \text{ m}$$

$$42 / 2 = 21 \text{ m}$$

Pornind de la suprafața minimă a parcelelor de 400 mp (se poate porni și de la dimensiunea maximă) se determină cea de-a doua latură a loturilor și implicit numărul maxim de loturi:

$$400 / 21 = 19 \text{ m}$$

$$200 \text{ m} / 19 = 10,5, \text{ respectiv } 10 \text{ loturi pe fiecare parte a drumului de acces}$$

Număr total parcele: $10 \times 2 = 20$ parcele

$$\text{Suprafața recalculată lot} = 8400 / 20 = 420 \text{ mp}$$

Se diminuează numărul de parcele cu câte una pe fiecare parte, recalculându-se suprafața lotului după cum urmează:

Numărul imediat inferior parcele: 18, respectiv 9 pe fiecare latură

Latura fixă: 21 m

$$\text{Latura variabilă: } 200 \text{ m} / 9 \text{ parcele} = 22,22 \text{ m}$$

$$\text{Suprafața parcelă: } 21 \times 22,22 = 467 \text{ mp}$$

Numărul imediat inferior parcele: 16, respectiv 8 pe fiecare latură

Latura fixă: 21 m

$$\text{Latura variabilă: } 200 \text{ m} / 8 \text{ parcele} = 25 \text{ m}$$

$$\text{Suprafața parcelă: } 21 \times 25 = 525 \text{ mp}$$

Numărul imediat inferior parcele: 14, respectiv 7 pe fiecare latură

Latura fixă: 21 m

$$\text{Latura variabilă: } 200 \text{ m} / 7 \text{ parcele} = 28,6 \text{ m}$$

$$\text{Suprafața parcela: } 21 \times 28,6 = 600 \text{ mp}$$

Numărul imediat inferior parcele: 12, respectiv 6 pe fiecare latură

Latura fixă: 21 m

$$\text{Latura variabilă: } 200 \text{ m} / 6 \text{ parcele} = 33,3 \text{ m}$$

$$\text{Suprafața parcelă: } 21 \times 33,3 = 700 \text{ mp}$$

Centralizat datele se prezintă astfel:

Nr. parcele	Latura 1	Latura 2	S parcelă (mp)
20	21	20.0	420
18	21	22.2	467
16	21	25.0	525
14	21	28.6	600
12	21	33.3	700

Mărimile Ac și Ad se calculează în continuare:

Nr. parcele	S parcelă (mp)	Ac (mp)	Ad (mp)
20	420	126	168
18	467	140	187
16	525	158	210
14	600	180	240
12	700	210	280

Întrebarea nr. 2

Se au în vedere următoarele:

- Ad calculată pentru fiecare parcelă;
- Prețul corespunzător fiecărei proprietăți (funcție de Ad)
- Costul unitar de construire
- Costurile totale de demolare, calculate pe unitatea locativă
- Comisionul de vânzare (preț x 4%)
- Profitul dezvoltatorului (preț x 25%)

Nu se iau în calcul costuri de finanțare bancară, întrucât rata de actualizare este mai mică decât rata dobânzii, iar investitorul dispune de lichidități.

Nr. parcele	Suprafața parcelă (mp)	Ad (mp)	Preț vânzare unitate locativă (EURO), rotund	Cost unitate locativă (EURO)	Costuri demolare/ unitate (EURO)	Comision/ unitate (EURO)	Profit dezvoltator / unitate (EURO)	Rezultat residual / unitate (EURO)
20	420	168	134400	67200	3000	5376	33600	25224
18	467	187	140000	74667	3333	5600	35000	21400
16	525	210	147000	84000	3750	5880	36750	16620
14	600	240	156000	96000	4286	6240	39000	10474
12	700	280	168000	112000	5000	6720	42000	2280

Se estimează valoarea reziduală pentru fiecare alternativă investițională. Proiectul se întinde pe 2 – 3 ani, în funcție de numărul de parcele.

	12 parcele	14 parcele	16 parcele	18 parcele	20 parcele
Rezultat pt. 12 loturi (prima fază) – EURO	27360	125691	199440	256800	302688
Factor actualizare	0,8573	0,8573	0,8573	0,8573	0,8573
Valori actualizate (EURO)	23456	107755	170980	220155	259494
Rezultat pt restul de loturi – a doua fază (EURO)		20949	66480	128400	201792
Factor actualizare		0,793832	0,793832	0,793832241	0,793832
Valori actualizate (EURO)		16630	52774	101928	160189
Valoare reziduală (EURO)		124385	223754	322083	419683
Valoare reziduală unitară (EURO/mp)	2	12	22	32	42

Investitorul va fi dispus să plătească pentru teren maxim 42 EURO/mp

Valoarea reziduală unitară se referă la un teren care în prezent se deosebește de terenurile vândute recent prin următoarele:

- dimensiunea mult mai mare (10.000 mp față de loturile uzuale de 400 -700 mp), fapt care face ca terenul evaluat să fie vândut într-un timp mult mai mare;
- terenul evaluat este ocupat cu construcții demolabile, comparativ cu celelalte terenuri care sunt libere;
- utilitățile de care dispune terenul evaluat sunt inferioare celorlate loturi (pentru loturile aflate la distanță de drumul comunal sunt necesare investiții pentru aducerea utilităților la gard).

Ca atare terenul evaluat este inferior loturilor recent vândute, iar valoarea de piață va fi, evident inferioară.

Întrebarea nr. 3

Prin vânzarea parcelei din nord crește atractivitatea terenului deținut, întrucât cumpărătorii de unități imobiliare nu vor ocoli 0,5 km, pe un drum comunal, accesul fiind direct din drumul județean asfaltat.

Vânzările tuturor unităților locative se vor realiza în acest caz într-un singur an.

Se recalculează valoarea reziduală a terenului, în ipoteza vânzării într-un singur an:

Rezultat pentru 20 loturi (rezultat / lot x nr loturi): 504480 EURO;

Factor actualizare 0,8573;

Valoare reziduală actualizată: 432.510 EURO;

Se scade valoarea reziduală a terenului de la întrebarea nr. 2: 432.510 – 419.683 = 12.827 EURO.

Diferența ca urmare a vânzării mai rapide a unităților locative: 12.827 EURO

Valoarea subiectivă unitară a terenului în suprafață de 90 mp este de 143 EURO/mp, superioară valorii de piață de cca. 100 EURO /mp.

Întrebarea nr. 4

Proprietarul va acționa având în vedere principiile CMBU.

Are 2 variante:

A. amenajarea cu resurse proprii și vânzarea parcelelor în decurs de 2 ani

Ca variantă investițională se poate analiza achiziționarea terenului de 90 mp aflat la vânzare, amenajarea cu resurse proprii și vânzarea parcelelor în decurs de un an.

B. vânzarea pentru dezvoltarea imobiliară de către un un investitor

Alte variante nu sunt considerate ca fiind probabile, având în vedere localizarea (apropierea unei păduri) sau probabilitatea unei utilizări conforme a terenurilor.

Toate variantele sunt considerate fizic posibile și legal permise, în ipoteza emiterii PUZ-ului. Se analizează în continuare fezabilitatea financiară și maxima productivitate a celor două variante de utilizare.

Varianta A.

Valoarea de piață se estimează la 75 EURO/mp, în condiții eliberării și amenajării (minim energie electrică la gard). Anual se pot vinde 10 loturi. Valoarea acestora = 10 loturi x 420 mp x 75 EURO/mp = 315.000 EURO

Se presupune că vânzările se finalizează la finele anului.

Factorul de actualizare este de 0,9259, iar valoarea prezentă de: 291.667 EURO

În cel de-al doilea an se vor vinde și ultimele 10 loturi. Actualizând cu factorul de actualizare 0,8573, rezultă valoarea prezentă de 270.062 EURO. Valoarea totală = 561.728 EURO.

Se scad costurile de demolare și cele de amenajare (energie electrică);

Valoarea piață = 561.728 EURO – 60000 EURO – 50000 EURO = 451.728 EURO

Valoarea unitară a terenului este de 45 EURO/mp

Varianta B a fost analizată la întrebarea nr. 2.

Toate variante sunt fezabile, dar maxim productivă este varianta A.

Deci CMBU constă în amenajarea prin resurse proprii a loturilor și vânzarea parcelelor în mod direct către dezvoltatorii individuali. În condițiile unei oferte de 42 EURO/mp, proprietarul va respinge oferta firmei "D" și va opta pentru varianta maxim productivă.

3. Societatea comercială „XX” SRL a achiziționat de la SC „Locativ” SA (fosta regie de fond locativ), din orașul AA, o clădire aflată în stadiu fizic de execuție, respectiv o structură de rezistență (cadre din beton armat turnate monolit cu planșeele peste nivele) cu regim de înălțime P+7E, conform autorizației de construire inițiale, care este în acord și cu actualul PUZ (funcțiuni permise: rezidențială, comercială, administrativă).

Această structură este edificată pe un amplasament de 500 mp și are o arie construită (aceeași pe toate nivelele) de 250,00 mp. Amplasamentul este într-o locație ultracentrală, unde nu mai există nici un lot de teren liber adecvat unor dezvoltări imobiliare.

Contractul de vânzare-cumpărare prevede că odată cu structura menționată se transferă către SC „XX” SRL și dreptul de folosință asupra terenului, pe o perioadă de 50 ani, iar semnarea contractului a avut loc acum 2 luni.

Se pune problema garantării unui credit prin ipotecarea imobilului prezentat, motiv pentru care este necesară o evaluare a proprietății imobiliare.

În zona de localizare piața imobiliară este puțin activă pe segmentul terenuri, case și vile deoarece este una dintre cele mai bine cotate zone din oraș, ofertele de vânzare apar foarte rar, iar amplasamentele adecvate dezvoltărilor imobiliare sunt epuizate.

La începutul anului curent primăria a concesionat un amplasament rezultat dintr-o veche organizare de șantier, având suprafața de 420 mp, pentru construirea unui sediu de firmă, cu o redevență de 45 EUR/mp/an. Indexarea redevențelor a două contracte mai vechi, din alte două zone ultracentrale, indică pentru această utilizare aproximativ același nivel al redevenței.

Aici, recent a fost tranzacționată o vilă nouă, cu regim de înălțime P+2+M înălțată, având aria construită de 185 mp (aceeași pe toate nivelele), în care mansarda și etajul 2 sunt deja închiriate, fiind folosite ca sedii de firme; finisajele și dotările sunt moderne, adecvate utilizării ca birouri. Suprafața terenului, conform documentației cadastrale, este de 215 mp. Prețul tranzacției a fost de 605.000 EUR și a fost fixat în urma unor negocieri care s-au derulat pe aproape două săptămâni.

Chiria pentru cele două nivele este de 9 EUR/mp Au lunar, contractele fiind încheiate pe o durată de trei ani. Aceeași chirie se plătește și în alte localizări ultracentrale în cazul birourilor obținute prin conversia unor apartamente situate la parterul blocurilor de locuințe, extinse pe teren concesionat de la primărie, dar și în vile. În oraș există o clădire de birouri care se apropie de condițiile clasei A, localizată tot ultracentral; aici chiriile sunt de

12 EUR/mp Au, suprafețele utile neocupate reprezentând aproximativ 5% din aria utilă totală; durata contractelor este de 3 ani.

Pentru birouri în clădiri independente neocuparea nu depășește 7%, iar cheltuielile proprietarului sunt de aproximativ 8% din VBE.

Costurile cu utilitățile și întreținerea curentă sunt suportate de către chiriași, aceasta fiind regula pentru toate tipurile de proprietăți închiriate.

O firmă imobiliară de renume, a estimat pentru un investitor că în condițiile unei rate de creștere perpetue de 2% a venitului și a unui profit mediu a dezvoltatorilor imobiliari de 25% din valoarea de piață a proprietăților imobiliare dezvoltate, rentabilitatea investițiilor (VNE/capital investit) în acest oraș este la nivel de:

- 5,0% pentru apartamente
- 8,5% pentru birouri
- 9,5% pentru spații comerciale
- 10,5% pentru spații industriale

În zonele bine cotate din punct de vedere imobiliar, ca cea din care face parte proprietatea de evaluat, prețurile medii ale tranzacțiilor sunt de:

- 700 EUR/mp Adc la apartamente
- 1.800 EUR/mp Adc la spații comerciale de la parterul blocurilor
- 450 EUR/mp Adc la mici spații pentru depozitare

Costurile medii de nou (de edificare) sunt:

- apartamente: 420 EUR/mp Adc
- spații comerciale: 380 EUR/mp Adc
- birouri în structuri independente: 400 EUR/ mp Adc

Există o practică la dezvoltatorii imobiliari în ceea ce privește:

- necesitatea unor împrumuturi, echivalent împrumut pe termen de un an, cu dobânda anuală efectivă (DAE) de 9% din costul construcțiilor;
- blocurile de locuințe au, de regulă, spații comerciale la parter

În cazul structurii existente sunt necesare lucrări exterioare de construcții (alei, iluminat, etc.), estimate la aproximativ 10.000 EUR, iar costurile medii de finalizare sunt de aproximativ 520.000 EUR.

Raportul Au/Ac:

- 0,70 apartamente
- 0,75 birouri

Se cere evaluarea proprietății în stadiu fizic existent, pentru obținerea unui credit.

Rezolvare

Scopul evaluării. Baza evaluării. Drepturi de proprietate.

Se analizează CMBU a terenului liber, conform condițiilor inițiale care se mențin și la data evaluării pentru două utilizări cele mai probabile:

- 1 bloc cu birouri
- 2 bloc cu apartamente și spațiu comercial la parter

Se analizează toate condițiile din definiția CMBU. Fezabilitatea:

bloc birouri

Cost clădire bloc birouri (EUR)	800.000
Cost lucrări exterioare (EUR)	10.000
Total cost construcții (EUR)	810.000
Cheltuieli financiare (9% cost construcții)	72.900
Profitul promotorului imobiliar (EUR)	415.822
TOTAL cost dezvoltare bloc birouri (EUR)	1.298.722
Arie utilă birouri (mp)	1.500
Chirie (EUR/mp)	9
VBP (venit brut potențial) (EUR)	162.000
Pierderi din neocupare (EUR)	11.340

VBE (venit brut efectiv) (EUR)	150.660
Cheltuieli	12.053
VNE	138.607
Rata de capitalizare	0,085
Valoare capitalizată bloc birouri (EUR) (Gordon-Shapiro)	1.663.286
Valoarea terenului	364.565
bloc apartamente (EUR)	
Cost clădire bloc apartamente	830.000,00
Cost lucrări exterioare	10.000,00
Total cost construcții	840.000,00
Cheltuieli financiare (9% cost construcții)	75.600
Profitul dezvoltatorului imobiliar	418.750
TOTAL cost dezvoltare bloc apartamente	1.334.350
Valoare de piață bloc apartamente	1.675.000,00
Valoarea terenului	340.650,00

CMBU – bloc birouri

Modul de abordare a evaluării

Proprietate în dezvoltare: Val. de piață = Val. curentă piață proprietate finalizată – cost lucrări de executat.
Abordarea prin costuri se poate dezvolta dar folosește profitul dezvoltatorului imobiliar din abordarea prin venit. Trebuie determinată valoarea dreptului de folosință asupra terenului.

Abordarea prin comparații nu se poate aplica deoarece există o singură proprietate comparabilă tranzacționată; nu există elemente suficiente.

Abordarea prin venit este dezvoltată în analiza CMBU, dar valoarea rezultată reprezintă valoarea dreptului deplin asupra proprietății integrale. Din valoarea de piață se scade costul lucrărilor ce mai sunt de executat precum și valoarea dreptului de dispoziție.

Valoarea drepturilor asupra amplasamentului

Valoarea dreptului deplin

1. din tranzacția prezentată în enunț

Preț tranzacție vilă cu CMBU birouri (EUR)	605.000
(-) Profitul dezvoltatorului (EUR)	151.250
(-) Contribuția în preț a clădirii (EUR)	296.000
Contribuția în preț a amplasamentului (EUR)	157.750
Suprafața amplasamentului (mp)	215
Contribuția unitară în preț a amplasamentului (EUR/mp)	734

2. din analiza CMBU valoarea reziduală a terenului reprezintă valoarea amplasamentului, care dă o valoare unitară de 729 EUR/mp

Valoare unitară de piață a amplasamentului proprietății tranzacționate	734
Valoarea unitară de piață a amplasamentului proprietății evaluate (CMBU)	729
Valoarea unitară de piață selectată (a dreptului deplin)	731
Valoarea dreptului de folosință:	
n (ani)	50
a	0,091
factor de capitalizare	10,803
Redevența (EUR/mp/an)	45,00
Valoare unitară a dreptului folosință (EUR/mp)	486

în care „a” se determină:

SPECIFICAȚIE	Apartamente	Birouri
Randamentul investiției (rata capitalizare corespunzător VNE)	0,05	0,085
Rata capitalizare corespunzătoare câștigului după impozitare	0,042	0,071
Rata actualizare aferentă câștig după impozitare ($c = a - g$; $g = 2\%$)	0,062	0,091

Valoarea dreptului de dispoziție:

Valoarea dreptului deplin asupra amplasamentului	365.713
(-) Valoarea dreptului de folosință a amplasamentului	243.066
(=) Valoarea dreptului de dispoziție	122.647

Abordarea prin costuri:

	EUR
Valoarea dreptului de folosință asupra amplasamentului	243.066
Costul de reconstrucție bloc birouri	800.000
(-) Costul lucrărilor de executat	-520.000
Profitul dezvoltatorului imobiliar	415.822
Valoarea de piață a propr. în stadiu fizic în abordarea prin costuri	938.887

Abordarea prin venit:

	EUR
Valoare de piață curentă bloc birouri (din capitalizare-analiza CMBU)	1.663.286
(-) Cost lucrări de executat	520.000
(-) Valoarea dreptului de dispoziție	122.647
Valoarea de piață a proprietății imobiliare în stadiu fizic, prin venit	1.020.640

Analiza pentru selectarea valorii:

- Abordarea prin costuri 940.000 EUR
- Abordarea prin venit 1.000.000 EUR

Pentru scopul creditării abordarea prin venit are cea mai bună adecvare, precizia informațiilor este bună.

Valoarea recomandată 1.000.000 EUR

3. Vă recomandăm și revederea problemei de EPI publicată în Buletinul nr. 4/2007.



CĂRȚI ÎN STOC PENTRU VÂNZARE LA IROVAL



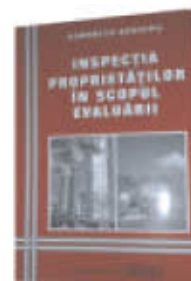
Standardele Internaționale de Evaluare



Evaluarea mașinilor și echipamentelor



Evaluarea proprietății imobiliare



Inspekția proprietăților în scopul evaluării



Evaluarea acțiunilor societăților comerciale



Evaluarea întreprinderii
Ediția a treia revizuită



Construcții, clădiri și alte construcții ingineresti



Capitalul intelectual al întreprinderii
Evaluarea proprietății intelectuale și a altor active necorporale



Ghid de interpretare și aplicare GN 3



Ghid de interpretare și aplicare GN 4



Ghid de interpretare și aplicare GN 6

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:RO56RNCB0072049694060001Deschis laBCR sect.1, București

FORMULAR SOLICITARE CĂRȚI

Nr. crt	TITLUL CĂRȚII	Preț unitar lei nol/ex.	Număr exemplare comandă
1	STANDARDELE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE, ediția a opta, 2007	120	
2	EVALUAREA MAȘINILOR ȘI ECHIPAMENTELOR - traducere după American Society of Appraisers	150	
3	EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE - traducere după ediția a doua canadiană	220	
4	EVALUAREA ÎNTREPRINDERII - ediția a treia revizuită Coordonatori: Sorin V. Stan, Ion Anghel	50	
5	EVALUAREA ACȚIUNILOR SOCIETĂȚILOR COMERCIALE - autor conf. dr. ec. Victor Dragotă	20	
6	CONSTRUCȚII, CLĂDIRI ȘI ALTE CONSTRUCȚII INGINEREȘTI - autori: prof. univ. dr. ing. C. peștișanu; ing. C. Burlacu; ing. C. Șchiopu	35	
7	INSPEKȚIA PROPRIETĂȚILOR ÎN SCOPUL EVALUĂRII - autor ing. C. Șchiopu	20	
8	CAPITALUL INTELECTUAL AL ÎNTREPRINDERII EVALUAREA PROPRIETĂȚII INTELECTUALE ȘI A ALTOR ACTIVE NECORPORALE - autori Sorin V. Stan, Ion Anghel, Veronica Gruzniczki	40	
9	TESTE PENTRU EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE - IROVAL - CERCETĂRI ÎN EVALUARE	15	
10	TESTE PENTRU EVALUAREA ÎNTREPRINDERII - IROVAL - CERCETĂRI ÎN EVALUARE	15	
11	GHID DE INTERPRETARE ȘI APLICARE GN 3 - Evaluarea mijloacelor fixe mobile	20	
12	GHID DE INTERPRETARE ȘI APLICARE GN 4 - Evaluarea activelor necorporale	20	
13	GHID DE INTERPRETARE ȘI APLICARE GN 6 - Evaluarea întreprinderii	20	

FIRMA/PERSOANĂ FIZICĂ:CONT.....

BANCA.....COD FISCAL:NUMĂR DE ÎNMATRICULARE:

DELEGAT:B/C I seria Nr..... Emis de:

ADRESA:

TELEFON:

str. Scărlătescu nr. 7, Sector 1, București, Cod poștal 011158

Tel.: +40 (0) 21 315 65 64, +40 (0) 21 315 65 04, Fax: +40 (0) 21 311 13 40

Cărți recent intrate în Biblioteca ANEVAR

Valuation of Hotels for Investors
David Harper, EG Books, 2008

The Routledge Companion to Fair Value and Financial Reporting
Edited by Peter Walton, Routledge, 2007

The Appraisal of Real Estate
Thirteen Edition, Appraisal Institute, 2008

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