

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Procedurii de analiză și transmitere a punctului de vedere al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România asupra conformității cu standardele de evaluare a rapoartelor de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați la solicitarea instituțiilor publice

Având în vedere prevederile art. 8 alin. (8) lit. p) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare

În temeiul 5 alin. (2) și al art. 8 alin. (8) lit. j) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011

Consiliul Director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. – Se aprobă Procedura de analiză și transmitere a punctului de vedere al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România asupra conformității cu standardele de evaluare a rapoartelor de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați la solicitarea instituțiilor publice, prevăzută în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu data intrării în vigoare a prezentei hotărâri, Hotărârea Consiliul director nr. 36/2016 se abrogă.

Art. 3. – Prezenta hotărâre se publică în Buletinul informativ și pe pagina web a Asociației și intră în vigoare la data publicării pe pagina web.

Președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Daniel Manafte



București, 17 februarie 2017.

Nr. 16

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

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

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

(2) Asociația nu poate analiza următoarele categorii de rapoarte de evaluare:

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

(3) În cazul solicitărilor care nu se încadrează în prevederile alin. (1), Asociația va analiza temeiul juridic în care este formulată solicitarea, urmând a formula un răspuns în virtutea competenței Asociației prevăzută la art. 5 alin. (1) lit. c) din OG nr. 24/2011 de a adopta standardele de evaluare obligatorii, precum și a faptului că, în procesul de lichidare a SOCEVAL, fostă Asociația Națională a Evaluatorilor din România, Asociația a fost declarată continuator, conform art. 24 alin. (4) din Statutul SOCEVAL. De asemenea, se va recomanda realizarea unei verificări a raportului de evaluare supus analizei sau a altui raport de evaluare utilizând aceiași termeni de referință ai evaluării, după caz.

(4) Punctul de vedere al Asociației va fi formulat utilizând variantele de răspuns prevăzute în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre. În cazul în care se impune un alt tip de răspuns, acesta va fi supus analizei Consiliului director, care îl va aproba prin vot electronic în termen de maximum 3 zile de la data supunerii sale spre aprobare și va constitui model alături de cele prevăzute în anexa nr. 1, putând fi utilizat în cazuri similare.

Art. 3. (1) În vederea comunicării instituțiilor publice interesate a punctului de vedere asupra conformității rapoartelor de evaluare realizate de către evaluatorii autorizați cu standardele de evaluare adoptate de Asociație, Consiliul director împuternicește o comisie de examinare (studiere) să analizeze aceste rapoarte și să prezinte opinia rezultată președintelui Asociației.

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

(4) Dintr-o primă comisie, vor face parte: Adrian Vascu, Filip Stoica, Dana Ababei și Dan Dumitru.

(3) În situația în care membrii comisiei se află într-o situație de incompatibilitate, conflict de interese sau alta asemenea, față de raportul de evaluare supus analizei, se vor recuza, comunicând starea în care se află, președintelui ANEVAR. În acest caz, președintele ANEVAR, va numi alți membri, de regulă din rândul evaluatorilor autorizați care dețin specializarea "verificări de rapoarte de evaluare -VE".

Art. 4. Solicitarea instituției publice este înregistrată în Registrul de intrări al Asociației și repartizată de către președintele Asociației comisiei de examinare prevăzute la art. 3 alin. (4) în vederea analizării raportului de evaluare transmis.

Art. 5. (1) Comisia de examinare verifică conform art. 2 competența Asociației de a analiza raportul de evaluare, analizează raportul de evaluare dacă este cazul și întocmește Fișa de verificare, al cărui model este prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta procedură.

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

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

Art. 6. În urma completării Fișei de verificare, raportul de evaluare este clasificat în una din cele 5 categorii, astfel cum sunt acestea descrise în anexa la prezenta procedură.

Art. 7. (1) După completarea Fișei de verificare, unul din membrii comisiei de examinare contactează autorul raportului analizat în vederea explicării neconformităților constatate, în cazul în care acest fapt nu este expres interzis de către solicitantul analizei.

(2) După contactarea evaluatorului autorizat autor al raportului de evaluare supus analizei, comisia de examinare definitivează fișa de verificare și o înaintează președintelui Asociației.

(3) Opinia comisiei de examinare este consultativă pentru președintele Asociației.

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

Art. 9. Punctul de vedere al Asociației va fi transmis împreună cu fișa de verificare, după caz.

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

Variante de răspunsuri

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

Sau

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

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

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

Sau

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

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

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

Sau

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

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

Fișa de verificare

Obiectul evaluării:

1. Termenii de referință ai verificării:

Raport de evaluare supus verificării:

Obiectul evaluării:

Data evaluării:

Evaluator:

Scopul evaluării:

Client:

Utilizatori desemnați:

Data verificării:

Comunicarea cu evaluatorul:

Verificator:

2. Clasificarea posibilă a raportului de evaluare este:

Complet – raportul de evaluare conține toate informațiile necesare susținerii opiniei selectate și are un nivel ridicat de credibilitate

Acceptabil – raportul de evaluare nu conține toate informațiile necesare unui raport complet dar neconformitățile sunt de natura formală și nu au influențat rezultatele evaluării și opinia selectată. Nivelul de credibilitate este bun.

Satisfăcător – raportul de evaluare este incomplet și conține neconformități care însă nu au afectat opinia selectată. Nivelul de credibilitate este la limita minimă admisibilă.

Nesatisfăcător – raportul de evaluare este incomplet și conține neconformități care ar fi putut afecta rezultatele evaluării. Neconformitățile pot fi înlăturate prin completarea raportului de evaluare de către autorul acestuia. Nivelul de credibilitate este sub limita minimă admisibilă și raportul trebuie refăcut.

Inacceptabil – neconformitățile raportului de evaluare sunt multiple astfel încât acesta nu mai poate fi refăcut de către autorul acestuia. Se recomandă refacerea raportului de evaluare de către un alt evaluator. Nivelul de credibilitate este zero.

3. Concluzia verificatorului

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

Următoarele **neconformități** care ar fi putut influența concluzia privind valoarea au fost identificate în aplicarea metodelor de evaluare prezentate în raportul de evaluare.

Subliniem faptul că lista neconformităților constatate nu este exhaustivă.

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