

HOTĂRÂRE

**pentru modificarea Regulamentului de derulare și finalizare a stagiaturii
aprobat prin Hotărârea Consiliul director nr. 87/2016 cu modificările
ulterioare**

În temeiul art. 5 alin. (2) și al art. 8 alin. (8) lit. j) 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

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

Art. I. – Regulamentul de derulare și finalizare a stagiaturii, aprobat prin Hotărârea Consiliul director nr. 87/2016 cu modificările ulterioare, se modifică după cum urmează:

1. Litera a) din alineatul (5) al articolului 10 va avea următorul cuprins:

„a) în domeniul evaluării bunurilor imobile - minimum 4 rapoarte de evaluare a unor proprietăți imobiliare diferite, printre care vor fi: un teren liber (diferit de cel realizat ca temă în cadrul cursului), o proprietate imobiliară comercială, o proprietate imobiliară industrială/agricolă și un raport de evaluare pentru impozitare având ca obiect clădirea/clădirile din cadrul proprietății comerciale sau industriale/agricole.”

Art. II. – Procedura privind formarea profesională a membrilor în vederea obținerii specializării Evaluarea Proprietății Imobiliare, anexa contractului de pregătire profesională în domeniul evaluării, anexa Regulamentului de derulare și finalizare a stagiaturii, aprobat prin Hotărârea Consiliul director nr. 87/2016, se înlocuiește cu cea prevăzută în Anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Dana Ababei



București, 7 martie 2018

Nr. 28

Procedură privind formarea profesională a membrilor

în vederea obținerii specializării

Evaluarea Proprietății Imobiliare

PARTEA I – FORMAREA PROFESIONALĂ INIȚIALĂ

Cuprins

Capitolul I - Înscrierea la cursuri.....	3
Capitolul II – Durata cursului, frecvența și promovarea	3
Capitolul III – Etapele procesului de formare profesională inițială	4
Capitolul IV – Verificarea asimilării cunoștințelor și finalizarea cursului	5
Temele de casă.....	5
Testele grilă	8
Proiectul final.....	8
Examenul de finalizare a cursului	9
Capitolul V – Dispoziții finale	10

Capitolul I - Înscrierea la cursuri

Art. 1 – Formarea profesională inițială a evaluatorilor autorizați este asigurată prin cursuri organizate de Asociație.

Art. 2 – Cursurile de formare profesională inițială, organizate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, se adresează atât membrilor stagiați, aflați în etapa de formare profesională inițială cât și membrilor titulari care doresc să dobândească o nouă specializare.

Art. 3 – Înscrierea la cursul de formare profesională inițială ("Cursul"):

Etapa I

- Achitarea părții variabile din cotizația de membru, conform HCD nr. 73/2016 coroborat cu HCD nr. 84/2016, în cazul membrilor stagiați și HCD nr. 72/2016 coroborat cu HCD nr. 84/2016, în cazul membrilor titulari;
- Completarea formularului de înscriere online, care oferă posibilitatea atașării documentului de plată.

Efectuarea plății fără completarea formularului nu asigură înscrierea la curs.

Informațiile solicitate în formularul online sunt necesare pentru identificarea corectă și operativă a plăților și a membrilor înscriși.

Etapa a II-a

- Completarea și semnarea *Contractului de pregătire profesională în domeniul evaluării*;
- Depunerea contractului completat și semnat la sediul filialei ANEVAR care organizează cursul, înainte de prima zi a acestuia.

Capitolul II – Durata cursului, frecvența și promovarea

Art. 4 – Cursul este structurat în 5 (cinci) module a câte 5 zile de predare la sală, totalizând 150 ore. Cursul se desfășoară, de regulă, în a doua parte a zilei.

Art. 5 – Prezența la sala de curs este monitorizată prin semnarea de către cursant a listei de prezență, la începutul și la încheierea zilei de curs. Lista de prezență va fi accesibilă cursanților în prima oră și ultima oră a zilei de curs. Lista de prezență poate fi înlocuită de un dispozitiv electronic de acces.

Art. 6 – Numai cursantul care semnează lista de prezență la începutul și la sfârșitul zilei de curs este considerat prezent la ziua respectivă.

Art. 7 – Nu participă la consultații, la testul grilă T5 sau la testul cumulativ de 100 întrebări (T6) (specificate la art. 14) și la examenul de finalizare a cursului și, astfel, nu promovează cursul cursanții care nu au fost prezenți la minimum 60% din durata cursului, definită la Art. 4, respectiv la 15 zile din totalul de 25 zile ale cursului.

Art. 8 – Cursanții care nu îndeplinesc condiția specificată la Art. 7 au dreptul, pe parcursul perioadei de stagiu, să se înscrie și să parcurgă zilele de curs absentate, în cadrul unei sesiuni ulterioare de curs cuprinse în programul de formare profesională al Asociației, în limita locurilor disponibile, până la depășirea pragului minim de 60% de prezență, calculat prin cumularea zilelor parcurse în cadrul ambelor cursuri.

Art. 9 – Pentru înscrierea la o sesiune ulterioară de curs, în vederea recuperării zilelor de curs absentate, cursanții vor transmite o solicitare în acest sens către filiala ANEVAR care organizează acest curs.

Art. 10 – Nu pot participa la examenul de finalizare cursanții care nu obțin un punctaj cumulat de 70 puncte la cele cinci teste grilă specificate la Art. 14.

Art. 11 – Dacă punctajul cumulat obținut la cele cinci teste este sub 70 puncte, pe parcursul perioadei de stagiu, cursantul are dreptul să susțină un test de 100 de întrebări T6, de maximum 3 ori, în cadrul unor sesiuni de consultații pentru examen aferente unor cursuri ulterioare sau unor sesiuni extraordinare de examen. Fiecare întrebare din testul grilă valorează un punct, iar punctajul minim necesar promovării acestei forme de verificare este de 70 puncte din totalul de 100. Prima testare este gratuită, iar celelalte retestări sunt cu plată, conform cotei stabilită de Consiliul director.

Art. 12 – Procesul de formare profesională inițială se încheie odată cu promovarea examenului de finalizare curs, conform Art. 24.

Capitolul III – Etapele procesului de formare profesională inițială

Art. 13 – (1) Procesul de formare profesională inițială se desfășoară după următoarele etape:

1. Participare la un curs cu predare la sală, structurat pe 5 module, conform programei;
2. Verificarea asimilării cunoștințelor pe parcursul modulelor de curs:
 - a. teme de casă
 - b. teste grilă susținute după finalizarea fiecărui modul
3. Verificarea asimilării cunoștințelor după finalizarea modulelor de curs:
 - a. test grilă susținut în cadrul sesiunii de consultații pentru examen
 - b. proiect final – elaborarea unui raport de evaluare
 - i. analiza formei preliminare a raportului de evaluare în cadrul sesiunii de consultații pentru examen;

- ii. susținerea raportului de evaluare în forma finală în cadrul examenului de finalizare a cursului.

(2) Sesiunea de consultații pentru examen va fi stabilită după minimum 7 zile de la data limită fixată pentru transmiterea raportului de evaluare în formă preliminară și va fi anunțată pe site-ul Asociației, www.anevar.ro.

(3) Examenul de finalizare a cursului va fi stabilit la minimum 7 zile de la data sesiunii de consultații pentru examen și va fi anunțat pe site-ul Asociației, www.anevar.ro.

Capitolul IV – Verificarea asimilării cunoștințelor și finalizarea cursului

Art. 14 – Verificarea asimilării cunoștințelor se realizează prin 3 (trei) teme de casă, 5 (cinci) sau 6 (șase) teste grilă, după caz și printr-un proiect final care constă în întocmirea și susținerea unui raport de evaluare din specializarea cursului.

Temele de casă

Art. 15 – Temele de casă pentru cursul *Evaluarea Proprietății Imobiliare* sunt:

Tema 1 – *Evaluarea unui apartament* – partea I:

- (1) Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară cu destinație rezidențială, locuință unifamilială – apartament în bloc de locuințe;
- (2) Se va evalua dreptul real de proprietate asupra apartamentului, nu dezmembrăminte ale acestuia;
- (3) Se va respecta structura raportului de evaluare discutată în cadrul zilelor de curs dedicate temei, în concordanță cu prevederile manualului de curs și ale standardelor de evaluare în vigoare;
- (4) Documente ~~minim~~ necesare: act de proprietate, documentație cadastrală, încheiere de intabulare sau alte acte din care rezultă suprafețele conform art 630 din st;
- (5) Responsabilitatea alegerii proprietății obiect al evaluării, precum și colectarea documentelor necesare, revin exclusiv în sarcina cursantului;
- (6) Proprietatea evaluată va fi aleasă de către cursant astfel încât să poată fi aplicată abordarea prin piață;
- (7) Stabilirea Temei 1 și a capitolelor tratate în cadrul acesteia se va realiza în ziua 5 a modulului I;

- (8) Tema 1 se va preda cu 3 zile lucrătoare înainte de ziua 1 a modului II, prin transmiterea în format word, excel sau pdf la adresa de email dedicată cursului și gestionată de responsabilul de curs;
- (9) Responsabilul de curs va transmite în mod centralizat temele către lectorul îndrumător alocat pentru verificarea temelor;
- (10) Temele vor fi verificate de către lectorul îndrumător în perioada dintre ziua 1 a modului II și ziua 5 a modului II, când Tema 1 se va discuta la sală;
- (11) Rezultatul obținut în urma verificării temei poate fi "ADMIS" sau "RESPINS" și va fi comunicat cursantului de către responsabilul de curs în perioada dintre modulul II și modulul III;
- (12) Temele care primesc calificativul "RESPINS" sau cele care nu au fost predate la termen, prin excepție, mai pot fi transmise până la ziua 5 a modului III;
- (13) Rezultatul obținut în urma reverificării temei poate fi "ADMIS" sau "RESPINS" și va fi comunicat cursantului de către responsabilul de curs până la data sesiunii de consultații pentru examen;
- (14) Temele nepredate în termenele specificate mai sus și/sau cele care au primit calificativul final "RESPINS" nu se mai pot reface și nu se punctează.

Tema 2 – Evaluarea unui apartament – partea a II-a:

- (15) Se va continua întocmirea raportului de evaluare început la Tema 1.
- (16) Se va respecta structura raportului de evaluare discutată în cadrul zilelor de curs dedicate temei, în concordanță cu prevederile manualului de curs și ale standardelor de evaluare în vigoare;
- (17) Stabilirea Temei 2 și a capitolelor tratate în cadrul acesteia se va realiza în ziua 5 a modului II;
- (18) Tema 2 se va preda, sub forma unui raport complet cuprinzând Tema 1 și Tema 2, cu 3 zile lucrătoare înainte de ziua 5 a modului III, prin transmiterea în format word, excel sau pdf la adresa de email dedicată cursului și gestionată de responsabilul de curs;
- (19) Responsabilul de curs va transmite în mod centralizat temele către lectorul îndrumător alocat pentru verificarea temelor;
- (20) Temele vor fi verificate de către lectorul îndrumător în perioada dintre ziua 5 a modului III și ziua 1 a modului IV, când Tema 2 se va discuta la sală.
- (21) Rezultatul obținut în urma verificării temei poate fi "ADMIS" sau "RESPINS" și va fi comunicat cursantului de către responsabilul de curs în perioada modului IV.

(22) Temele care primesc calificativul "RESPINS" sau cele care nu au fost predate la termen mai pot fi transmise, prin excepție, până la ziua 1 a modulului V.

(23) Rezultatul obținut în urma reverificării temei poate fi "ADMIS" sau "RESPINS" și va fi comunicat cursantului de către responsabilul de curs până la data sesiunii de consultații pentru examen.

(24) Temele nepredate în termenele specificate mai sus și/sau cele care au primit calificativul final "RESPINS" nu se mai pot reface și nu se punctează.

Tema 3 - Evaluarea unui teren

(25) Obiectul evaluării poate fi terenul pe care se află casa pentru proiectul final, în ipoteza că este liber, sau un teren liber de construcții.

(26) Se va evalua dreptul real de proprietate asupra terenului, nu dezmembrăminte ale acestuia;

(27) Se va respecta structura raportului de evaluare discutată în cadrul zilelor de curs dedicate temei, în concordanță cu prevederile manualului de curs și ale standardelor de evaluare în vigoare;

(28) Documente minim necesare: act de proprietate, documentație cadastrală cu coordonate stereo, încheiere de intabulare;

(29) Responsabilitatea alegerii proprietății obiect al evaluării, precum și colectarea documentelor necesare, revin exclusiv în sarcina cursantului;

(30) Proprietatea evaluată va fi aleasă de către cursant astfel încât să poată fi aplicată metoda comparației directe;

(31) Stabilirea Temei 3 și a capitolelor tratate în cadrul acesteia se va realiza în ziua 5 a modulului III;

(32) Tema 3 se va preda cu 3 zile lucrătoare înainte de ziua 5 a modulului IV, prin transmiterea în format word, excel sau pdf la adresa de email dedicată cursului și gestionată de responsabilul de curs;

(33) Responsabilul de curs va transmite în mod centralizat temele către lectorul îndrumător alocat pentru verificarea temelor;

(34) Temele vor fi verificate de către lectorul îndrumător în perioada dintre ziua 5 a modulului IV și ziua 1 a modulului V, când Tema 3 se va discuta la sală.

(35) Rezultatul obținut în urma verificării temei poate fi "ADMIS" sau "RESPINS" și va fi comunicat cursantului de către responsabilul de curs în perioada modulului V.

(36) Temele care primesc calificativul "RESPINS" sau cele care nu au fost predate la termen mai pot fi transmise, prin excepție, în termen de 7 zile de la finalizarea modulului V și vor fi discutate cu lectorul îndrumător în cadrul unei întâlniri care va avea loc cu minimum 7 zile înainte de data sesiunii de consultații pentru examen.

(37) Rezultatul obținut în urma reverificării temei poate fi "ADMIS" sau "RESPINS" și va fi comunicat cursantului de către responsabilul de curs până la data sesiunii de consultații pentru examen.

(38) Temele nepredate în termenele specificate mai sus și/sau cele care au primit calificativul final "RESPINS" nu se mai pot reface și nu se punctează.

Art. 16 - Nota pentru temele individuale reprezintă, cumulativ, 10% din nota finală. Fiecare temă care primește calificativul "Admis" se ia în considerare cu punctajul 3,33% din totalul de 10% posibil.

Testele grilă

Art. 17 – Testele grilă însumează 100 de întrebări, fiecare întrebare valorează un punct, iar punctajul minim necesar promovării acestei forme de verificare este de 70 de puncte din totalul de 100.

Art. 18 – Testele T1, T2, T3 și T4 se susțin, de regulă, în prima zi a Modulelor II, III, IV și V, fiecare test cuprinzând 10 întrebări din materia modulului anterior, iar timpul alocat este de 15 minute.

Art. 19 – Testul T5 se susține în cadrul sesiunii de consultații pentru examen, cuprinde 60 de întrebări din materia celor cinci module, iar timpul alocat este de 100 minute.

Art. 20 - Punctajul obținut în urma verificării testelor T1-T4 va fi comunicat cursantului de către responsabilul de curs până la ultima zi a modulului în care se susține testul.

Art. 21 - Punctajul obținut în urma verificării testului T5, precum și punctajul cumulativ obținut la cele cinci teste, vor fi comunicate cursantului de către responsabilul de curs cu minimum 3 zile înainte de examenul de finalizare curs.

Art. 22 – Testul T6 se susține și se promovează conform art. 11.

Art. 23 – Testele grilă la care cursantul absentează acumulează 0 puncte.

Proiectul final

Art. 24 – (1) Proiectul final constă în întocmirea unui raport de evaluare a unei proprietăți imobiliare.

(2) Raportul de evaluare în formă preliminară (draft) va fi transmis în maximum 30 zile de la finalizarea modulelor de curs, în format word, excel sau pdf la adresa de email dedicată cursului-și în format tipărit la sediul filialei ANEVAR care organizează cursul. Transmiterea raportului pe ambele căi este obligatorie.

(3) Raportul de evaluare va fi finalizat de către cursant ținând cont de recomandările lectorului îndrumător comunicate la consultații și va fi prezentat apoi în forma finală la examenul de finalizare a cursului, tipărit și pe suport electronic (CD/usb stick). Acesta va fi susținut în fața comisiei de examinare în cadrul sesiunii de examen, stabilită la minimum 7 zile de la data sesiunii de consultații pentru examen.

Art. 25 – (1) Raportul de evaluare are ca obiect al evaluării o proprietate imobiliară cu destinație rezidențială unifamilială compusă din teren și clădire aferentă (casă / vilă).

(2) Se va evalua dreptul real de proprietate asupra terenului și clădirii, nu dezmembrăminte ale acestuia.

(3) Se va respecta structura raportului de evaluare recomandată de către lectori în cadrul zilelor de curs dedicate proiectului final.

(4) Documente minim necesare: act de proprietate, documentație cadastrală cu coordonate stereo, încheiere de intabulare.

(5) Responsabilitatea alegerii proprietății obiect al evaluării, precum și colectarea documentelor necesare, revin exclusiv în sarcina cursantului.

(6) Proprietatea evaluată va fi aleasă de către cursant astfel încât să poată fi aplicate toate cele trei abordări (piață, venit, cost).

(7) Raportul de evaluare va fi întocmit conform prevederilor standardelor de evaluare a bunurilor valabile la data evaluării, ale manualului de curs și ținând cont de recomandările lectorului îndrumător.

Examenul de finalizare a cursului

Art. 26 - (1) Examenul de finalizare a cursului constă în susținerea raportului de evaluare întocmit conform Art. 24 și Art. 25.

(2) Comisia de examinare va utiliza o grilă de notare standardizată în care se notează atât conținutul raportului de evaluare, cât și modul de susținere a acestuia. Nota raportului se calculează ca media aritmetică a acestor două note.

Art. 27 – (1) Cursanții care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții, promovează examenul de finalizare a cursului:

- a. au obținut cel puțin nota 7 atât la conținutul raportului de evaluare, cât și la modul de susținere a acestuia;
- b. au obținut nota finală cel puțin 7.

(2) Nota finală este calculată ca medie ponderată din rezultatele obținute la notarea temelor individuale și nota raportului, după cum urmează:

- a. nota pentru temele individuale, care reprezintă în total 10% din nota finală; fiecare temă care primește calificativul "Admis" se ia în considerare cu un procent de 3,33% din totalul de 10% posibil;
- b. nota raportului pentru conținutul raportului de evaluare final, care reprezintă 90% din nota finală și care poate fi de la 1 la 10.

(3) În baza notei finale se stabilește rezultatul examenului care poate fi "Admis" sau "Respins", după caz și care se comunică candidaților.

(4) În cadrul perioadei de stagiu, cursantul care este programat la examen și este declarat "Respins" sau nu se prezintă la examen are dreptul la repetarea examenului, prin participarea în cadrul unor examinări finale aferente uneia dintre sesiunile de curs ulterioare sau a unor sesiuni extraordinare de examen. Prima reexaminare este gratuită, iar celelalte reexaminări sunt cu plată, cota de reexaminare fiind stabilită de Consiliul director.

Capitolul V – Dispoziții finale

Art. 28 – În timpul testărilor și a examenului de finalizare a cursului este interzisă utilizarea telefoanelor mobile sau a altor mijloace electronice, cu excepția calculatoarelor de buzunar. De asemenea, nu este permisă utilizarea manualelor de curs sau a altor materiale ajutătoare. Încălcarea acestor reguli va conduce la eliminarea candidatului din sala de examen și declararea acestuia "Respins".