

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

HOTĂRÂRE

pentru aprobarea Procedurii de verificare 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 verificare 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. 27/2014 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 Manate



București, 8 aprilie 2016.

Nr. 36

Procedura de verificare 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, verifică 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 verifica numai rapoartele de evaluare la solicitarea instituțiilor publice, întocmite de către evaluatori autorizați, după data înființării Asociației.

(2) Asociația nu poate verifica 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) La solicitările 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. 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 Departamentul de Verificare și Monitorizare din cadrul Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România să analizeze aceste rapoarte și să prezinte opinia rezultată președintelui Asociației.

Art. 4. (1) Solicitarea instituției publice este înregistrată în Registrul de intrări al Asociației și repartizată de către directorul general al Asociației șefului Departamentului de Verificare și Monitorizare în vederea verificării raportului de evaluare transmis.

(2) Președintele Asociației poate repartiza rapoarte de evaluare primite pentru verificare evaluatorilor autorizați cu specializarea VE care au semnat Acorduri de parteneriat cu Asociația.

Art. 5. (1) Șeful Departamentului de Verificare și Monitorizare, respectiv evaluatorul autorizat prevăzut la art. 4 alin. (2), denumit în continuare verificator, verifică competența Asociației de a verifica raportul de evaluare stabilită conform art. 2, analizează raportul de evaluare și întocmește Fișa de verificare, al cărui model este prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta procedură.

(2) Verificarea realizată în temeiul art. 8 alin. (8) lit. p) din OG nr. 24/2011 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, verificatorul trebuie să contacteze autorul raportului verificat în vederea explicării neconformităților constatate, în cazul în care acest fapt nu este expres interzis de către solicitantul verificării.

(2) După contactarea evaluatorului autorizat autor al raportului de evaluare supus verificării, verificatorul definitivează fișa de verificare și o înaintează președintelui 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 verificare 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 verificare 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 verificare 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.

Quantumul eventualelor vicieri nu poate fi estimat 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.)

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, în raportul de evaluare trimis de către dumneavoastră pentru verificare, am identificat neconformități care ar fi putut vicia valorile recomandate.

Quantumul eventualelor vicieri nu poate fi estimat 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.)

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, în raportul de evaluare trimis de către dumneavoastră pentru verificare, nu am identificat neconformități care ar fi putut vicia valorile recomandate.

Anexa nr. 2 la Procedura de verificare 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

Societate evaluată:

1. Premizele 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 au afectat 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 verficatorului

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, dar și faptul că raportul analizat reprezintă un raport corectat considerăm că aceste elemente justifică încadrarea raportului de evaluare în categoria