



**PUNCT DE VEDERE AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE
A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA CU PRIVIRE
LA CAIETUL DE SARCINI AVÂND CA OBIECT ACHIZIȚIONAREA SERVICIILOR DE
EVALUARE A UNOR IMOBILE**

Activitatea de evaluare în România este reglementată de 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.

Standardele obligatorii a fi aplicate în activitatea de evaluare în țara noastră, conform legislației în vigoare, sunt Standardele de evaluarea a bunurilor, ediția 2018 adoptate de ANEVAR. Atașat se află un exemplar din acestea.

Prin actul normativ ante-menționat a fost înființată Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România – ANEVAR, persoană juridică autonomă, potrivit legii, care funcționează ca organizație profesională de utilitate publică fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) din acest act normativ, în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România au fost stabilite o serie de prerogative, printre care:

- litera c): adoptă standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare;
- litera d): monitorizează aplicarea în desfășurarea activității de evaluare a evaluatorilor autorizați a standardelor de evaluare adoptate de aceasta;
- litera e): adoptă regulile și principiile deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor autorizați, în conformitate cu responsabilitățile și demnitatea profesiei;
- litera f): monitorizează respectarea regulilor și principiilor deontologice care guvernează activitatea evaluatorilor autorizați;
- litera i): asigură buna desfășurare a activității de evaluare;
- litera j): apără prestigiul și independența profesională a membrilor săi în raporturile cu autoritățile publice, organismele specializate, precum și cu alte persoane fizice și juridice;
- din țară și din străinătate;
- litera p): elaborează propuneri de modificare și completare a actelor normative din domeniul de activitate al evaluatorilor autorizați și le înaintează instituțiilor abilitate pentru promovare;

- litera q): îndeplinește orice alte atribuții prevăzute prin lege sau regulamentul propriu de organizare și funcționare;

În baza acestor atribuții vă semnalăm câteva aspecte care trebuie să figureze într-un caiet de sarcini:

- ✓ standardele de evaluare aplicabile sunt Standardele de Evaluare adoptate de către ANEVAR și obligatorii a fi aplicate în țara noastră conform dispozițiilor art. 5 alin. (1), lit. c) 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;
- ✓ pentru o mai bună înțelegere a cerințelor, scopul evaluării trebuie formulat prin prisma utilizării evaluării, respectiv: vânzare, concesiune, schimb, vânzare teren către concesionar; în relație cu scopul formulat de către achizitor în lista imobilelor propuse spre evaluare, evaluatorul va fi cel ce stabilește tipul de valoare adecvat scopului, care, uneori, ar putea să nu fie valoarea de piață;
- ✓ referitor la cerința conținutului minim al raportului de evaluare, evaluatorul are obligația să redacteze fiecare raport conform conținutului cadru obligatoriu prevăzut de standardele de evaluare aplicabile la data de referință a evaluării, conform cărora orice deviere de la acestea sau amănunt trebuie consemnate și însușite de către părți printr-un document scris; în plus, se pot puncta cerințe specifice dorite a fi evidențiate în rapoartele de evaluare;
- ✓ onorariile se estimează ținând cont, în principal, de următoarele aspecte:
 - tipul proprietății de evaluat,
 - calitatea și cantitatea informațiilor disponibile cu privire la bunul ce trebuie evaluat și la piața acestuia
 - timpul necesar pentru realizarea lucrării
 - calificarea, competența și experiența evaluatorului în categoria de bunuri necesar a fi evaluate
 - riscurile și responsabilitatea evaluatorului
- ✓ caracteristica "suprafață" nu este în mod unic cea mai relevantă în determinarea complexității serviciului furnizat; există situații destul de dese în care evaluarea unui teren cu suprafață mică, este mult mai complexă decât evaluarea unui teren de suprafață mare;
- ✓ utilizarea criteriului cel mai mic preț cu ponderea cea mai mare considerăm că nu este adecvată pentru alegerea serviciilor de evaluare pentru că poate genera pierdere de timp, imagine sau bani instituției care îl utilizează fără a ține cont de criteriile enumerate anterior, în condițiile în care alte criterii, precum experiența evaluatorului, au o pondere redusă în selecția evaluatorului;

- ✓ documentele pe care trebuie să le furnizeze beneficiarul evaluatorului trebuie să cuprindă documentele minimale necesare evaluării: documentațiile cadastrale, extrase C.F., certificate de urbanism pentru terenurile libere, relevee ale clădirilor, situația lucrărilor pe care instituția le-a realizat clădirilor (dacă este cazul).

Susținem solicitarea formulării către evaluator a unor cereri de oferte pentru imobilul individual, conform unei liste de imobile, cu prezentarea caracteristicilor acestora și nu conform încadrării într-un interval de suprafețe sau arii construite/desfășurate (nu preț pe mp); în situația în care pe teren există construcții, evaluatorul trebuie să recomande o valoare pentru proprietatea integrală care, ulterior, este alocată de către evaluator pe componentele imobiliare teren și construcții.

În concluzie, orice caiet de sarcini în vederea evaluării unor bunuri trebuie să facă trimitere doar la standardele de evaluare obligatorii în România, respectiv Standardele de Evaluare a Bunurilor adoptate de ANEVAR, iar orice cerințe de respectare a altor standarde (ex. IVS sau EVS) plasează Caietul de sarcini în afara cadrului legal național cu toate consecințele negative care pot decurge de aici.

ANEVAR