

## Punctul de vedere al

### **Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România cu privire la inspecțiile proprietăților imobiliare în vederea evaluării, pe perioada măsurilor de protecție împotriva răspândirii virusului COVID -19**

De la instituirea primelor măsuri de protecție împotriva răspândirii virusului COVID-19, ANEVAR a analizat posibilitatea emiterii unor recomandări către evaluatori, cu privire la modul în care se pot efectua inspecțiile proprietăților imobiliare (ca operațiune în cadrul procesului evaluării), **pe perioada valabilității legale a măsurilor de protecție împotriva răspândirii virusului COVID-19, adoptate de către autoritățile publice**, măsuri care limitează drastic interacțiunea umană.

Există câteva opinii care cer o **intervenție la nivel de standarde de evaluare** pentru a permite (pe o perioadă limitată) realizarea evaluărilor bazate doar pe o inspecție exterioară (cu informarea din documente alternative și utilizarea ipotezelor speciale desprinse din această limitare a documentării). Motivația este protejarea (în această perioadă de criză) atât a evaluatorilor care realizau inspecția interioară, cât și a reprezentanților clienților participanți la inspecție. Totuși chiar și cu această motivație, de necontestat de altfel, în unele cazuri, inspecția limitată ar putea conduce procesul evaluării și aportul evaluatorului într-o zonă de disconfort și de scădere a calității și credibilității rapoartelor. **Această variantă nu este posibilă, întrucât Consiliul director al ANEVAR nu poate modifica Standardele de evaluare, aprobarea acestora fiind atributul exclusiv al Conferinței naționale a ANEVAR**, iar aceasta nu poate fi convocată pe perioada stării de urgență.

Există opinii, mai moderate și echilibrate, în această perioadă de criză care propun (pe această perioadă de criză) **o colaborare între evaluator și**

**clienți și/sau utilizatorii desemnați**, cum sunt instituțiile de credit, bazată preponderent pe tehnologia disponibilă în prezent (foto, video, transmisie live etc) și care ar soluționa limitarea interacțiunii umane, iar, în situațiile în care nu este posibil acest lucru, să se stabilească de la caz la caz necesitatea și amploarea inspecției interioare. Utilizatorii desemnați ai rapoartelor vor trebui să înțeleagă, însă, încă de la lansarea comenzii, rezervele de documentare și să și le asume ca atare, fiind de notorietate că **inspecția proprietăților în vederea evaluării trebuie efectuată profesionist și obiectiv de către evaluatorii autorizați.**

Există multe opinii care scot în evidență faptul (atenționează) că **inspecția efectuată doar parțial de evaluator, sau cu prezența lui limitată, poate conduce, în unele cazuri, la scăderea credibilității rapoartelor și la posibila apariție a subiectivismul clienților și/sau utilizatorilor desemnați să colaboreze.**

Totuși, în acest contextul actual, **protecția persoanelor este deosebit de importantă** și presupune luarea tuturor măsurilor legale și personale împotriva răspândirii virusului COVID-19. ANEVAR prin evaluatorii săi autorizați trebuie să sprijine mediul economic și să contribuie la continuitate. De asemenea, este importantă și calitatea și credibilitatea rapoartelor noastre, cel puțin prin documentarea completă și obiectivitatea acestui proces.

După analizarea tuturor opiniilor, având în vedere această perioadă de criză, **ANEVAR face următoarele recomandări:**

1. **Inspecția exterioară poate fi efectuată numai** respectând cerințele legale și măsurile de siguranță adecvate (de exemplu evitarea folosirii mijloacelor de transport în comun).
2. **Modalitatea efectuării inspecției** interioare va fi stabilită de la caz la caz împreună cu clientul și/sau utilizatorul desemnat și va fi prezentată în cadrul raportului de evaluare. Limitările vor fi expuse destinatarului raportului, care trebuie să își asume invalidarea concluziilor dacă ipotezele se vor dovedi că nu sunt îndeplinite.
3. Dacă este **strict necesară** prezența evaluatorului autorizat în incintă **se vor respecta normele și regulile de protecție** impuse de autorități, solicitantul raportului asigurându-se de îndeplinirea acestor cerințe.

4. În situațiile, în care un evaluator autorizat consideră că nu este necesară prezența sa (asumându-și acest fapt), **inspecția internă poate fi considerată realizată pornind de la fotografiile transmise de către client sau pe baza unor filmări făcute de către client sau prin aplicația „Face time” sau alte mijloace de transmisie de la distanță. Aceste operațiuni vor fi coordonate de către evaluator și însușite de către utilizatorii desemnați ai rapoartelor.** În oricare dintre situații, se va completa **o declarație pe proprie răspundere a persoanei responsabile** cu inspecția din partea clientului, conform modelului anexat. După caz, declarația poate fi extinsă/completată cu elemente specifice proprietății inspectate în contextul asumării ipotezelor de lucru și a creșterii nivelului de obiectivitate. Rapoartele astfel întocmite vor avea toate explicațiile necesare și detalierea ipotezelor legate de documentarea limitată, astfel încât utilizatorii lor să preia **concluziile sub rezerva unei inspecții limitate.**
5. În afară de situațiile urgente sau de interes de serviciu care nu suportă amânare, **recomandăm tuturor evaluatorilor autorizați să rămână la domiciliu atât pentru protecția lor și a familiilor lor, cât și pentru a da un exemplu de atitudine civică.**

**Președintele Consiliul director al**

**ANEVAR**

**SORIN PETRE**

## DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE

Subsemnata/Subsemnatul.....  
născută/născut la data de.....  
având domiciliul:.....  
solicitant al unui raport de evaluare a proprietății .....situate la  
adresa .....declar pe proprie răspundere că

- Fotografiile realizate de mine
- Filmul video realizat de mine
- Transmisia live
- ..... (alte mijloace tehnice actuale)

în/din interiorul (clădirii/lor) proprietății imobiliare identificate mai sus  
sunt în conformitate cu realitatea prezentă, respectiv: aparțin proprietății și  
reflectă starea fizică actuală a ei.

De asemenea, declar că nu există modificări ale imobilului față de  
documentația tehnică avizată a acestuia și că utilitățile sunt funcționale la  
capacitatea proiectată.

**Subsemnatul cunosc prevederile art. 326 din Codul Penal cu  
privire la falsul în declarații și art. 352 din Codul Penal cu privire la  
zădărnicierea combaterii bolilor.**

**DATA**

**SEMNĂTURA**