



PUNCT DE VEDERE AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA PRIVIND MODUL DE INTERPRETARE A STANDARDELOR DE EVALUARE

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.

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

Una din atribuțiile principale ale acestei asociații este aceea de a adopta standardele de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare pe teritoriul României. În fiecare an de la înființarea sa, ANEVAR a adoptat standarde de evaluare care includeau Standardele internaționale de evaluare, cunoscute ca denumire prescurtată drept IVS.

Standardele de evaluare definite ca standarde profesionale se constituie într-un set de bune practici atât la nivel național, cât și la nivel internațional în desfășurarea activității de evaluare a bunurilor. Caracterul Standardelor de evaluare nu este cel caracteristic actelor normative, acestea nu conțin texte dispozitive și nu se încadrează în tehnica legislativă. Din acest motiv, în opinia noastră, nici interpretarea Standardelor de evaluare nu se supune regulilor de interpretare specifice actelor normative. Singura instituție care poate emite explicații și interpretări ale standardelor de evaluare este cea care le elaborează și aprobă, adică ANEVAR.

Referitor la culegerea și analiza datelor, în cazul evaluării bunurilor imobile sau mobile, poziția ANEVAR este următoarea:

Elaborarea rapoartelor de evaluare prin utilizarea parțială sau exclusivă a ofertelor de piață având ca obiect bunuri imobile/mobile comparabile este conformă cu Standardele de evaluare adoptate de ANEVAR și cu Standardele internaționale de evaluare, valabile atât în prezent, cât și la date anterioare.

Motivare

Utilizarea exclusivă a datelor din tranzacții încheiate în cadrul unui raport de evaluare este mai puțin practică, întrucât obținerea de către un evaluator a tuturor documentelor aferente unor tranzacții este dificilă, acestea fiind supuse regimului confidențialității, în lipsa surselor transparente, publice, care să includă aceste date. Deținătorii acestor informații (notari, autorități locale etc.) nu au răspuns și nu răspund favorabil la cererile de informații ale evaluatorilor. Astfel, informațiile privind tranzacțiile nu sunt disponibile în mod transparent public și în număr suficient de mare încât să le facă concludente la nivel de piață, păstrând un caracter punctual.

De multe ori prețurile declarate în tranzacții fie sunt viciate din motive fiscale, fie sunt afectate de motivații, condiții și clauze adiacente care nu sunt disponibile evaluatorilor. În plus față de prețurile din tranzacții, datele din oferte demonstrează activitatea pieței și competiția la data evaluării, aspecte care sunt luate în considerare și de potențialii cumpărători.

ANEVAR