



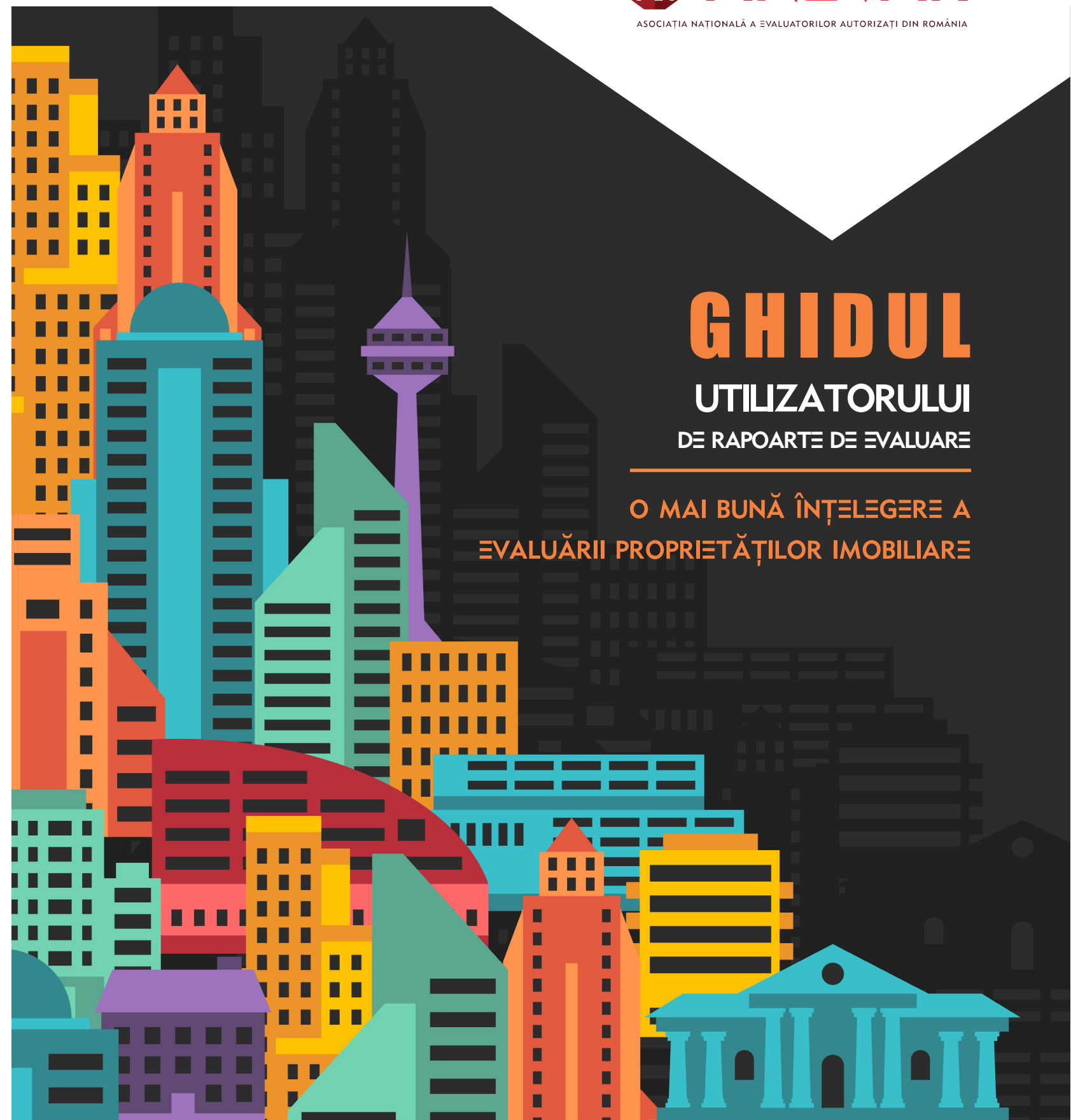
ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

GHIDUL

UTILIZATORULUI

DE RAPORTE DE EVALUARE

O MAI BUNĂ ÎNȚELEGERE A
EVALUĂRII PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE



CUPRINS

Despre acest ghid	3
Despre proprietățile imobiliare	4
Procesul de evaluare.....	4
Cine este implicat în tranzacționarea unei proprietăți imobiliare?.....	5
Cine sunt utilizatorii raportului de evaluare?.....	5
La ce să te aștepți în timpul inspecției.....	6
Întrebări întâlnite frecvent	8
Cum găsec un evaluator?.....	9
Despre ANEVAR	10



Despre acest ghid

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR) a elaborat acest ghid pentru a furniza clienților evaluatorilor de proprietăți imobiliare (EPI) îndrumare atunci când aceștia se confruntă cu nevoia angajării unui evaluator autorizat.

Activitatea de evaluare din România este reglementată prin OG Nr. 24/2011. Evaluarea oricărui bun imobil se poate realiza prin respectarea acestei Ordonanțe de către evaluatorii autorizați care dețin specializarea EPI (Evaluarea Proprietății Imobiliare) și sunt membri ANEVAR.

Vizitați site-ul nostru www.anevar.ro pentru mai multe informații.

Despre proprietățile imobiliare

Din punct de vedere al evaluării, bunurile se clasifică în patru categorii: bunuri imobile (proprietăți imobiliare); bunuri mobile; întreprinderi, fond de comerț și alte active necorporale; acțiuni și alte instrumente financiare.

Acest ghid este dedicat evaluării proprietăților imobiliare, tipul de bun cel mai des tranzacționat și evaluat.

Evaluatorii autorizați întocmesc rapoarte de evaluare ce exprimă opinii cu privire la valoarea unei proprietăți imobiliare. Aceștia pot fi solicitați să evalueze apartamente în bloc sau în case, case cu teren, terenuri libere, clădiri de birouri, mall-uri, hoteluri, proprietăți industriale, ferme agricole și altele.

Un raport de evaluare poate fi solicitat atunci când proprietatea este vândută, închiriată, ipotecată sau asigurată, în scopul stabilirii valorii impozabile sau pentru raportare financiară etc.

Procesul de evaluare

Procesul de evaluare reprezintă o procedură sistematică pe care un evaluator o urmează pentru a formula o concluzie bine documentată, credibilă, privind valoarea unei proprietăți imobiliare, procedură finalizată, de regulă, prin emiterea unui document numit raport de evaluare. În general, obiectivul misiunilor de evaluare este de a emite o concluzie cu privire la valoarea de piață. Procesul de evaluare conține toți pașii necesari pentru estimarea acestui tip de valoare, dar și a altor tipuri de valoare recunoscute și definite în Standardele de evaluare în vigoare, emise de ANEVAR și obligatorii pentru activitatea de evaluare din România.

Pentru estimarea valorii proprietății imobiliare se pot aplica una sau mai multe dintre cele trei abordări recunoscute:

- **abordarea prin piață**
- **abordarea prin venit**
- **abordarea prin cost**

Pentru estimarea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare de tip rezidențial,



cel mai des utilizată este abordarea prin piață. În cadrul acesteia, prețurile unor proprietăți cu caracteristici asemănătoare sunt comparate și ajustate pentru diferențele constatate între caracteristicile acestora și cele ale proprietății subiect. Rezultatele acestei comparații sunt analizate și este formulată concluzia privind valoarea proprietății subiect sau intervalul de valori în care aceasta se află.

Cine este implicat în tranzacționarea unei proprietăți imobiliare?

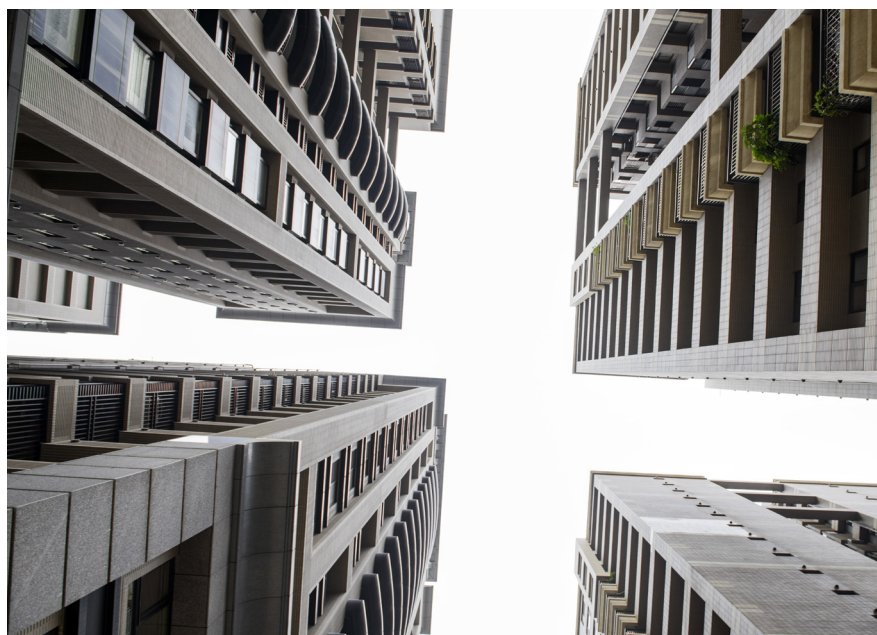
În procesul de tranzacționare a unei proprietăți imobiliare pot fi implicate mai multe părți:

- Vanzătorul și cumpărătorul
- Agentul imobiliar
- Notarul
- Instituțiile financiare (băncile sau firmele de asigurare etc.)
- **Evaluatorul**

Cine sunt utilizatorii raportului de evaluare?

Rapoartele de evaluare sunt utilizate de obicei de către:

- Instituții financiare (băncile sau firmele de asigurare etc.)
- Vanzător sau cumpărător
- Primării / Direcții de impozite și taxe
- Departamentul financiar al societății deținătoare
- Auditori, avocați, consultanți etc.



La ce să te aștepți în timpul inspecției

În această etapă a misiunii de evaluare, evaluatorul culege informații despre proprietatea evaluată, despre specificul zonei și despre proprietățile comparabile pe care le utilizează în celelalte etape ale procesului de evaluare. Proprietarul trebuie să permită accesul evaluatorului în interiorul proprietății.

O inspecție inadecvată sau insuficientă (superficială) a caracteristicilor fizice și a aspectului general și specific al proprietății imobiliare evaluate, poate crea dificultăți în etapele ulterioare ale procesului de evaluare. De exemplu, o problemă evidentă de structură a construcției, care a fost trecută cu vederea, poate influența semnificativ concluziile celor trei abordări ale valorii.

Uneori, clienții confundă evaluarea cu inspecția proprietății imobiliare, dar aceasta din urmă reprezintă numai una dintre sarcinile aferente oricărei evaluări.

Există evaluatori care sunt specialiști cu experiență în construcții, dar scopul unui evaluator nu este acela de a analiza proprietatea din punct de vedere tehnic (rezistență, stabilitate s.a.) ci, mai degrabă, un evaluator observă componentele și caracteristicile proprietății care pot influența valoarea ei pe piață.

Evaluatorii cer informații și analizează datele culese în timpul inspecției proprietății, cu privire la:

- dimensiunile și funcțiunea pentru care a fost proiectată clădirea;
- sistemul structural al clădirii;
- sistemul de finisaj interior și exterior al clădirii;
- sistemul instalațiilor funcționale și echipamentele clădirii;
- construcțiile speciale adiacente clădirii, aparținând proprietății imobiliare evaluate (drumuri și platforme, împrejmuire, racorduri și bransamente la rețelele edilitare, bazine vidanjabile, puțuri pentru alimentare cu apă etc.).



Înainte și în timpul inspecției, evaluatorul:

- va programa o oră agreată de comun acord cu proprietarul
- își va rezerva un interval de timp suficient, în funcție de dimensiunea și caracteristicile proprietății
- va identifica proprietatea ce urmează a fi evaluată
- va colecta cât mai multe informații în timpul inspecției la interior și la exterior (ex: finisaje, îmbunătățiri, construcții precum garaje s.a.)
- va face fotografii pentru a-și asigura reprezentarea vizuală a descrierii din conținutul raportului
- vă va adresa o serie de întrebări legate de caracteristicile proprietății, cum ar fi, de exemplu, data construcției imobilului

De regulă, inspecția este realizată de către un evaluator autorizat care va întocmi raportul de evaluare sau care face parte din echipa care va realiza raportul. În unele cazuri, inspecția poate fi realizată și de către specialiști care nu sunt evaluatori autorizați (de exemplu, ingineri constructori), care fac parte din echipa care va realiza raportul de evaluare.

Există tentația ca evaluatorului să i se

ceară o estimare prealabilă a valorii, imediat după inspecție, dar clientul trebuie să știe că cea mai mare parte a procesului de evaluare are loc abia după etapa inspecției.

Ca utilizator al raportului de evaluare, este important de știut că suma pe care o plătești este pentru: opinia independentă și neinfluențată de niciun factor extern asupra valorii imobilului, exprimată de un evaluator autorizat.



Întrebări întâlnite frecvent

Cine poate întocmi rapoarte de evaluare?

Conform legislației în vigoare, activitatea de evaluare poate fi realizată de către evaluatori autorizați. Evaluatorul autorizat este o persoană fizică sau juridică ce are această calitate în condițiile Ordonanței Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată prin Legea nr. 99/2013, cu modificările ulterioare. De evaluarea unei proprietăți imobiliare se poate ocupa doar un evaluator autorizat cu specializarea EPI (Evaluarea Bunurilor Imobile).

Cât durează întocmirea unui raport de evaluare?

Durata procesului de evaluare depinde în mare măsură de complexitatea misiunii și de disponibilitatea informațiilor necesare.

Aceasta poate varia în funcție de aspectele concrete ale proprietății evaluate. De exemplu, în cazul evaluării pentru garantarea împrumutului, durata minimă pentru elaborarea unui raport de evaluare este de 3 zile lucrătoare de la data primirii tuturor documentelor necesare elaborării acestuia și realizarea inspecției proprietății.

Cum procedez dacă valoarea estimată nu corespunde cu așteptările mele?

În acest caz este recomandat să se solicite o verificare a evaluării în cauză. Verificarea unei evaluări reprezintă procesul de elaborare a unei opinii privind modul de întocmire a acesteia, precum și comunicarea acestei opinii, proces care se materializează printr-un raport scris. Verificările evaluărilor pot fi realizate numai de către evaluatori autorizați persoane fizice care dețin specializarea Verificarea evaluării (VE), dovedită cu parafa de verificator (în specializarea corespunzătoare raportului de evaluare supus verificării) conform legislației aplicabile în România.

Un raport de evaluare poate fi utilizat pentru mai multe scopuri?



Raportul de evaluare poate fi utilizat doar în scopul declarat în termenii de referință, de către utilizatorii desemnați în raport. De exemplu, dacă scopul declarat este garantarea unui împrumut, raportul de evaluare nu poate fi utilizat pentru stabilirea valorii impozabile a clădirii sau pentru stabilirea valorii de asigurare. Scopul evaluării determină utilizarea unor standarde și metode specifice care pot să nu fie adecvate pentru alt scop.

Cât timp este valabil un raport de evaluare?

Concluzia privind valoarea estimată în cadrul raportului de evaluare este valabilă la data evaluării, dată la care au fost disponibile informațiile utilizate pentru fundamentarea valorii.

Cum găsesc un evaluator?

Procedura de identificare a unui evaluator este una foarte simplă și eficientă.

Vă invităm să accesați site nostru: www.anevar.ro și apoi butonul **Căutare membri ANEVAR**, aflat pe Home.

Veți descoperi că aveți la dispoziție mai multe opțiuni de căutare, astfel încât timpul alocat acestei operațiuni să fie cât mai scurt posibil: căutarea se poate realiza după numărul de legitimație, după localitate, după specializare etc.



Despre ANEVAR

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România a luat ființă, în anul 2011, în baza Ordonanței Guvernului României nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, ca organizație profesională de utilitate publică, fără scop patrimonial, din care fac parte evaluatorii autorizați care dobândesc această calitate, în condițiile prevăzute de actul normativ mai sus menționat. Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România este continuatoarea Asociației Naționale a Evaluatorilor din România, asociație profesională neguvernamentală, independentă, înființată în anul 1992 și recunoscută ca fiind de utilitate publică prin Hotărârea Guvernului nr. 1.447/2004.

ANEVAR are drept scop organizarea, coordonarea și autorizarea exercitării profesiei de evaluator autorizat în România, reprezentarea și protejarea intereselor profesionale ale membrilor săi, asigurarea exercitării independente a profesiei de evaluator autorizat cu respectarea deontologiei profesionale și a unui înalt nivel de calificare profesională, precum și promovarea standardelor, metodelor și tehnicilor de evaluare în activitatea evaluatorilor autorizați.





ANEVAR

Str. Scărlătescu Nr. 7
Sector 1 • București

www.anevar.ro

Copyright © ANEVAR 2017



 ANEVAR[®]

