



Evaluarea bunurilor și expertiza judiciară

Adrian Vascu

Președinte ANEVAR 2008-2009, 2014-2015



AGENDA

- A. Profesia de evaluator autorizat
- B. Relatia evaluare – expertiza judiciară
- C. Probleme specifice
- D. Propuneri

Profesia de evaluator autorizat

- Prima apariție 1992
- Reglementare 2011 (OG 24/2011 aprobată prin Legea 99/2013)
- Specializări EI, EPI, EBM, EIF, VE
- Conține pilonii necesari oricărei profesii
 - Standarde profesionale
 - Cod etic
 - Program de pregătire continuă
- Peste 4000 membri persoane fizice
- Peste 500 de membri persoane juridice

Profesia de evaluator autorizat

- Baze de date BIG, BIF
- Revista "Valoarea oriunde este ea"
- Standardele de evaluare – obligatorii pentru expertizele judiciare (poz 39-40)



Relatia evaluare – expertiza judiciara

- Implicită, încâlcită și nonexplicită - până în anul 2014
- Nomenclatorul specializărilor expertizei tehnice judiciare (Ordin 199/2010) - 106 specializări
 - Pozitia 39 - Evaluarea proprietății imobiliare
 - Pozitia 40 – Evaluări bunuri mobile economie
- Începând cu anul 2017 au promovat și au devenit experți judiciari un număr de 670 evaluatori autorizați
- O piață importantă pentru profesia de evaluator autorizat
- Perspectiva schimbată radical în ultimii 3 ani

Probleme specifice

- Probleme comune cu celelalte profesii (stabilire obiective, onorarii, opinii separate, etc.)
- Percepția neclară asupra rezultatului muncii experților și faptul că rezultatul evaluării nu poate fi nici o mărime unică dar nici un număr de valori, total diferite, rezultate din rapoarte de expertiză distincte*

Evaluarea unui teren extravilan (15.147 mp)

- Raport de expertiza/evaluare nr 1 – 2.425 Euro (nov. 2012)
- Raport de expertiza/evaluare nr 2 – 151.470 Euro (oct. 2012)
- Raport de expertiza/evaluare nr 3 – 358.448 Euro (oct. 2012)
- Raport de expertiză/evaluare nr 4 – 212.058 Euro (apr. 2013)
- Raport de expertiză/evaluare nr 5 – 83.308 Euro (sept. 2013)

Probleme specifice

- Grad de înțelegere redus al problemelor specifice – ex. poziție publică recentă
- Specializările multidisciplinare
- Modul de calcul al prejudiciilor, ca diferență dintre 2 expertize
- Lipsa unui mecanism de verificare – contraexpertiza
- Interpretarea eronată a standardelor de evaluare

Probleme specifice

- Rolul expertizei notariale
- Decizii ale instanțelor sau prevederi legislative care “alterează” *valoarea de piață*
- Lipsa unui limbaj comun de raspândire largă între judecători – avocați și experții care realizează rapoarte de expertiză care au ca scop estimarea valorii unor bunuri

Propuneri

- Introducerea în Nomenclator a specializărilor EI și VE
- Primenirea continuă a listelor cu experți
- Clarificarea modalității de selecție. Diferențe între profesiile care provin ca urmare a unor diplome de studii universitare vs profesii cu specializări dobândite ulterior absolvirii facultății
- Reguli etice
- Cerințe de pregătire continuă (eventual un corp profesional specific)

Vă mulțumesc pentru atenție!



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

Str. Scărlătescu Nr. 7, sector 1 București, 011158, România
tel: +40 21 315 65 64, 05, fax: +40 21 311 13 40
anevar@anevar.ro, www.anevar.ro