

## EXPUNERE DE MOTIVE

### *Secțiunea 1 Titlul prezentului act normativ*

Proiect de  
LEGE pentru aprobarea Ordonanței  
privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor

### *Secțiunea a 2-a Motivul emiterii actului normativ*

#### **1. Descrierea situației actuale**

În prezent nu există o consacrare legislativă expresă a activității de evaluare, a procedurii de evaluare sau a modalității de organizare a persoanelor care desfășoară asemenea activități. Necesitatea evaluării este însă relevantă la nivel legislativ, fără ca în cuprinsul actelor care folosesc acest tip de referiri să se menționeze persoanele abilitate să realizeze evaluări, metodologia prin care se realizează, modalitatea concretă în care se materializează un astfel de proces estimativ ori modalitatea de tragere la răspundere în caz de culpă a celor care desfășoară o asemenea activitate. Activitatea de evaluare a crescut permanent în importanță și s-a implementat din ce în ce mai mult în domeniile de interes ale statului. Sintagma “expert/evaluator autorizat conform legii” se regăsește în diverse acte normative deși nu a existat până acum această categorie de experți/evaluatori neexistând un cadru legal care să prevadă elementele principale ale acestei activități, respectiv: standardele profesionale aplicabile, autorizarea evaluatorilor, drepturile și responsabilitățile evaluatorilor.

Printre domeniile referitoare la evaluare prevăzute în acte normative precum și prevederile legale corespunzătoare, se numără:

- evaluarea pentru restituirea proprietăților (*Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției și normele de aplicare a acesteia, Legea nr. 10/2001 privind regimul juridic al unor imobile*);
- evaluarea pentru expropriere (*Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local*);
- evaluarea pentru garanție bancară (*Regulamentul 25/2010 al BNR*);
- evaluarea pentru grilele de taxare ale notarilor publici (*Legea nr. 571/2003 privind Codul Fiscal*);



- evaluarea pentru impozitarea construcțiilor aparținând societăților comerciale (*Ordinul ministrului finanțelor publice nr. 3055/2009 pentru aprobarea Reglementărilor contabile conforme cu directivele europene*);
- evaluarea pentru insolvență (*Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței*);
- evaluarea pentru majorarea capitalului social și pentru retragerea acționarilor (*Legea nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Norma metodologică privind reflectarea în contabilitate a principalelor operațiuni de fuziune, divizare, dizolvare și lichidare a societăților comerciale, precum și retragerea sau excluderea din cadrul societăților comerciale și tratamentul fiscal al acestora, emisă de Ministerul Finanțelor Publice, Hotărârea Guvernului nr. 107/2008 pentru modificarea art. 6 din Hotărârea Guvernului nr. 834/1991 privind stabilirea și evaluarea unor terenuri deținute de societățile comerciale cu capital de stat, precum și pentru abrogarea unor reglementări din domeniu*);
- evaluarea pentru piața de capital (*Legea nr. 297/2004 privind piața de capital cu modificările și completările ulterioare, Regulamentul 1/2006 al CNVM*).

Activitatea de evaluare la care se face referire în aceste acte normative se realizează în prezent de către persoane aparținând unor asociații constituite în temeiul Ordonanței Guvernului nr. 26/2000 cu privire la asociații și fundații (relevantă prin numărul de membri și notorietate fiind ANEVAR- Asociația Națională a Evaluatorilor din România, asociație de utilitate publică, potrivit H.G. nr. 1447/09.09.2004) sau de persoane care nu au nici măcar această calitate.

Reprezentanții Statului își asumă responsabilități majore prin implicarea în luarea deciziilor care au la bază rapoarte de evaluare în domeniile de mai sus (de exemplu, emiterea deciziilor Comisiei Centrale pentru Stabilirea Despăgubirilor care funcționează în cadrul Ministerului Finanțelor Publice care acordă despăgubiri pentru imobilele preluate abuziv, emiterea deciziilor privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local) fără a exista posibilitatea legală ca actul care stă la baza achitării unor sume din bugetul de stat să fie confirmat de o entitate legal constituită sau ca persoana care a estimat valoarea să poată fi trasă la răspundere în conformitate cu o procedură legal consacrată.

În plus, celelalte profesii similare cu cea care presupune realizarea de estimare a valorii: expert contabil, auditor financiar, consultant fiscal, practician în insolvență, arhitect, mediator, avocat, notar, au câte un act normativ care le reglementează activitatea și organe legal constituite în acest sens.

## 2. Schimbări preconizate

Prezentul act normativ intenționează să reglementeze activitatea de evaluare și să creeze o nouă profesie reglementată, cea de evaluator autorizat.

De asemenea, se propune înființarea unui organism care să supravegheze în mod organizat activitatea desfășurată de acești evaluatori și care să colaboreze cu organele statale cu atribuții în materie ori de câte ori este nevoie.

Motivele imperative de interes general care justifică apariția acestei reglementări sunt protecția consumatorilor, beneficiarilor serviciilor și a lucrătorilor, loialitatea tranzacțiilor comerciale și combaterea fraudei.

**În capitolul I** sunt cuprinse scopul actului normativ, definirea activității evaluatorilor autorizați, identificarea organismului care supraveghează profesia și a domeniilor în care își vor desfășura activitatea evaluatorii autorizați.

Scopul actului normativ este de a reglementa activitatea de evaluare desfășurată de evaluatorii autorizați precum și modalitatea de organizare și funcționare a profesiei de evaluator autorizat în următoarele domenii ale evaluării: bunuri imobile (proprietăți imobiliare), întreprinderi, bunuri mobile, acțiuni și alte instrumente financiare, fond de comerț și alte active necorporale.

Coordonarea activității evaluatorilor autorizați va fi realizată de către un organism nou creat, Uniunea Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

**În capitolul II** este prezentată organizarea și funcționarea Uniunii fiind făcute precizări referitoare la:

- *sediul central și posibilitatea organizării teritoriale;*
- *atribuțiile Uniunii;*
- *organele de conducere ale Uniunii, respectiv Conferința Națională, Consiliul Director și Președintele;*
- *atribuțiile Conferinței naționale* respectiv: stabilirea obiectivelor generale ale Uniunii, alegerea membrilor consiliului director și ai unor comisii subordonate conferinței naționale, aprobarea de regulamente și hotărâri, aplicarea de sancțiuni disciplinare;
- *comisiile Uniunii* - Comisia de Calificare și Atestare Profesională, Comisia Științifică și de Standarde, Comisia de Evidență a Membrilor, Comisia de Verificare și Monitorizare, Comisia de Relații Interne și Internaționale, Comisia Juridică, Comisia de Etică și Disciplină;
- *componenta consiliului director și atribuțiile acestuia* respectiv: prezentarea raportului de activitate, elaborarea și aprobarea de regulamente și hotărâri, stabilirea anuală a cuantumului taxelor, cotizațiilor și indemnizațiilor, precum și termenele de plată ale acestora, acordarea prin hotărâre a calității de evaluator autorizat, organizarea la nivel național a examenelor de atribuire a calității de membru stagiar, precum și de dobândire a calității de evaluator autorizat, elaborarea de propuneri pentru modificarea și completarea actelor normative în

domeniul de activitate al evaluatorilor autorizați.

**Capitolul III** conține prevederile referitoare la organizarea și exercitarea profesiei de evaluator autorizat și este împărțit în două secțiuni:

(1) Dobândirea calității de evaluator autorizat și forme de exercitare ale profesiei

(2) Statutul evaluatorului autorizat.

Activitatea de evaluare va putea fi desfășurată oficial numai de persoanele care au calitatea de evaluator autorizat. Având în vedere acest lucru, în cadrul dispozițiilor tranzitorii se va ține seama că momentul în care intră în vigoare această prevedere să fie precedat de apariția hotărârii de Guvern de aprobare a Regulamentului de organizare și funcționare al Uniunii precum și de aprobarea de Conferința Națională a : hotărârii referitoare la standardele de evaluare obligatorii pentru evaluatorii autorizați, Codului de etică și Regulamentului Comisiei de etică și disciplină.

Uniunea are în componență patru categorii de evaluatori autorizați, atât persoane fizice cât și persoane juridice, după cum urmează:

- membri stagiați, persoane fizice;
- membri titulari, persoane fizice;
- membri acreditați, persoane fizice;
- membri corporativi, persoane juridice.

Pentru a deveni membru stagiar prima condiție este că persoana fizică trebuie să fi absolvit studii superioare finalizate cu diplomă de licență, de regulă în domeniile economic, tehnic sau juridic, dar pot fi și alte domenii aprobate de consiliul director.

O a doua condiție este referitoare la cerința ca persoana să nu fi fost condamnată pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție.

A treia condiție este absolvirea examenului de atribuire a calității de membru stagiar care se organizează la nivel național de către uniune. Acest examen va consta într-un test conținând întrebări tip grilă precum și întrebări deschise, formulate pe baza unei bibliografii puse la dispoziția persoanelor interesate și care îndeplinesc condițiile de participare la examen. Ultima condiție pentru a deveni membru stagiar o reprezintă achitarea taxei de examen în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul Director.

Perioada de stagiatură este de maxim doi ani, iar finalizarea acesteia se face pe baza unui examen, cei care promovează acest examen devenind evaluatori autorizați, membri titulari ai Uniunii.

O altă categorie importantă de membri o reprezintă membri acreditați. Acesta este un nivel superior profesional care poate fi dobândit pe baza unui examen de către membrii titulari care au o vechime de minim trei ani în activitatea de evaluare. Membrii acreditați vor putea fi aleși în Comisia de verificare și monitorizare și îndeplinesc condițiile pentru a putea aplica la titlul de Evaluator Recunoscut European, emis de către

Grupul European al Asociațiilor de Evaluatori (Tegova).

Menținerea calității de evaluator autorizat de către membrul titular se face prin respectarea a patru condiții:

- realizarea unui program anual de pregătire profesională de minim 20 de ore;
- încheierea unei polițe de asigurare de răspundere profesională;
- plata cotizației anuale în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul Director;
- nu este condamnat definitiv pentru săvârșirea unei infracțiuni cu intenție.

Menținerea calității de evaluator autorizat membru acreditat include pe lângă condițiile menționate mai sus pentru membrii titulari și promovarea la fiecare 5 ani de la data dobândirii și redobândirii calității de membru acreditat, a unui examen în conformitate cu normele specifice stabilite prin regulament.

Evaluatorii autorizați care nu urmează programul anual de pregătire continuă până la sfârșitul anului calendaristic sunt suspendați până la efectuarea într-un termen maxim de doi ani de la data suspendării a unui program echivalent de 25 de ore pe an.

Persoanele juridice cu sediul în România sau în alt stat membru al Uniunii europene pot deveni evaluatori autorizați dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- să aibă ca obiect de activitate exercitarea profesiei de evaluator autorizat;
- majoritatea acționarilor sau asociaților să fie evaluatori autorizați și să dețină majoritatea acțiunilor sau a părților sociale;
- consiliul de administrație al societății comerciale să fie ales în majoritate dintre acționarii sau asociații evaluatori autorizați;
- să fie beneficiara unui contract de asigurare de răspundere civilă profesională pentru activitatea de evaluare;
- să achite taxa de înscriere în Uniune în cuantumul și la termenele stabilite de Consiliul Director.

**Capitolul IV** conține dispozițiile finale și tranzitorii.

Având în vedere notorietatea pe care o are ANEVAR, pe piața evaluării, atât internă cât și internațională și faptul că la membrii ANEVAR și la standardele respectate de către aceștia se face referire în mai multe acte normative se propune ca organizarea Uniunii Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România să fie făcută de Consiliul Director al ANEVAR. Astfel, ANEVAR a fost înființată în anul 1992 și are în prezent 4.000 de membri titulari persoane fizice și 250 de membri persoane juridice.

Astfel, în 30 de zile de la data apariției ordonanței atât membrii ANEVAR cât și cei ai altor organizații care au evaluatori pot depune cereri de a deveni membri ai Uniunii la sediul ANEVAR din București str. Scărlătescu nr. 7 sector 1. Condițiile de apartenență la uniune vor fi

	<p>verificate de către o comisie numită de Consiliul Director al ANEVAR în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii. În maxim 60 de zile de la data publicării ordonanței va fi afișată la sediul ANEVAR lista cu membrii uniunii care pot participa la prima adunare generală națională. Aceasta va fi organizată în maxim 30 de zile de la data publicării listei membrilor uniunii și va avea ca punct pe ordinea de zi alegerea delegaților la prima conferință națională în conformitate cu norma de 1 reprezentant la 20 de membri titulari. Cvorumu1 pentru valabilitatea deciziilor adunării generale este de minim jumătate plus unu la prima convocare și deciziile vor fi luate cu votul majorității participanților. La a doua convocare deciziile sunt valabil luate cu votul majorității celor prezenți. Prima conferință națională va fi organizată în maxim 30 de zile de la data adunării generale în care au fost aleși delegații la prima conferință națională. La aceasta primă conferință se va alege primul Consiliu Director al Uniunii și se va stabili data conferinței naționale în care vor fi adoptate principalele acte cu caracter normativ necesare desfășurării activității (hotărârea referitoare la standardele de evaluare obligatorii pentru evaluatorii autorizați, Codul de etică și Regulamentul Comisiei de etică și disciplină). La această conferință națională vor participa aceiași reprezentanți aleși de adunarea generală pentru prima conferință națională. Conferința națională de aprobare a actelor normative amintite anterior se va organiza în maxim 6 luni de la data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe. Membrii ANEVAR cât și cei ai altor organizații care au evaluatori mai pot depune cereri de admitere în Uniune cu respectarea tuturor condițiilor încă maxim 60 de zile de la data primei conferințe naționale. După această dată vor putea deveni evaluatori autorizați doar cei care parcurg etapele prevăzute de prezenta ordonanță.</p> <p>Având în vedere că în prezent în diverse acte normative există sintagme: evaluatori autorizați conform legii, evaluatori membri ANEVAR, evaluatori membri ai unei asociații de utilitate publică din domeniul evaluării, după data intrării în vigoare a prezentei ordonanțe se va înțelege că referirea este făcută la evaluatori autorizați în condițiile prezentei ordonanțe.</p> <p>Intrarea în vigoare a dispoziției că activitatea de evaluare se va desfășura numai de către evaluatori autorizați se va face în 10 zile după data publicării în Monitorul Oficial al României a hotărârii privind standardele de evaluare precum și a Regulamentului de organizare și funcționare al Uniunii, a Codului etic și a Regulamentului Comisiei de etică și disciplină.</p>
<b>3. Alte informații</b>	Nu este cazul.

**Secțiunea a 3-a**  
**Impactul socio-economic al prezentului act normativ**

<b>1. Impactul macroeconomic</b>	Nu este cazul.
<b>1<sup>1</sup> Impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat</b>	Nu este cazul.
<b>2. Impactul asupra mediului de afaceri</b>	<p>Prezentul act normativ va avea un impact pozitiv asupra mediului de afaceri fiind preconizate următoarele efecte benefice:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• dezvoltarea de noi companii private profesionale;</li> <li>• creșterea numărului de locuri de muncă;</li> <li>• optimizarea nivelului veniturilor colectate la bugetul de stat: prin impozitele pe tranzacții (grile notari), impozitele pe clădiri pentru societăți comerciale și prin privatizări (vânzări de active sau pachete de acțiuni);</li> <li>• optimizarea nivelului cheltuielilor efectuate de la bugetul de stat: pentru restituirea proprietăților, pentru exproprieri și pentru sumele asigurate ca garanții în programul Prima casă;</li> <li>• sprijin suplimentar pentru mediul bancar în estimarea provizioanelor, bazate pe evaluări ale garanțiilor care vor fi efectuate pe baza unor practici și standarde profesionale uniforme;</li> <li>• uniformizarea modului de realizare a rapoartelor de evaluare având ca și bază standarde profesionale general acceptate.</li> </ul>
<b>3. Impactul social</b>	Nu este cazul.
<b>4. Impactul asupra mediului</b>	Nu este cazul.
<b>5. Alte informații</b>	Nu au fost identificate.

**Secțiunea a 4-a**  
**Impactul financiar asupra bugetului general consolidat, atât pe termen scurt, pentru**  
**anul curent, cât și pe termen lung (pe 5 ani)**

- mil. lei -

Indicatori	Anul curent 2012	Următorii 4 ani				Media pe 5 ani
		3	4	5	6	
1	2	3	4	5	6	7
<b>1) Modificări ale veniturilor bugetare, plus/minus, din care:</b>						
a) buget de stat, din acestea:						
(i) impozit pe profit						
(ii) impozit pe venit						
(iii) accize						
b) bugete locale:						
(i) impozit pe profit						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
(i) contribuții de asigurări						
<b>2) Modificări ale cheltuielilor bugetare, plus/minus, din care:</b>						
a) buget de stat, din acestea:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
b) bugete locale:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
c) bugetul asigurărilor sociale de stat:						
(i) cheltuieli de personal						
(ii) bunuri și servicii						
<b>3) Impact financiar, plus/minus, din care:</b>						



a) buget de stat						
b) bugete locale						
4) Propuneri pentru acoperirea creșterii cheltuielilor bugetare						
5) Propuneri pentru a compensa reducerea veniturilor bugetare						
6) Calcule detaliate privind fundamentarea modificărilor veniturilor și/sau cheltuielilor bugetare						
7) Alte informații						

**Secțiunea a 5-a**  
**Efectele prezentului act normativ asupra legislației în vigoare**

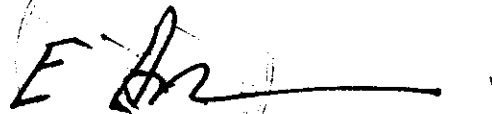
<p><b>1. Măsurile normative necesare pentru aplicarea prevederilor prezentului act normativ</b></p> <p>a) acte normative în vigoare ce vor fi modificate sau abrogate, ca urmare a intrării în vigoare a proiectului de act normativ;</p> <p>b) acte normative ce urmează a fi elaborate în vederea implementării noilor dispoziții</p>	<p>Este necesară includerea acestei profesii în lista profesiilor reglementate prevăzute în cuprinsul Anexelor din Legea nr. 200/2004 privind recunoașterea diplomelor și calificărilor profesionale pentru profesiile reglementate din România.</p>
<p><b>2) Conformitatea prezentului act normativ cu legislația comunitară în cazul proiectelor ce transpun prevederi comunitare</b></p>	<p>Prezentul act normativ asigură compatibilitatea cu prevederile Directivei 2005/36/CE privind recunoașterea calificărilor profesionale, respectiv prevederile Directivei 2006/123/CE privind serviciile în cadrul pieței interne.</p>
<p><b>3) Măsurile normative necesare aplicării directe a actelor normative comunitare</b></p>	<p>Nu este cazul.</p>
<p><b>4) Hotărâri ale Curții de Justiție a Uniunii Europene</b></p>	<p>Modificările legislative nu contravin jurisprudenței Curții de Justiție a Uniunii Europene.</p>

<b>5) Alte acte normative și/sau documente internaționale din care decurg angajamente</b>	Nu este cazul.
<b>6) Alte informații</b>	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 6-a</b> <b>Consultările efectuate în vederea elaborării prezentului act normativ</b>	
<b>1) Informații privind procesul de consultare cu organizații neguvernamentale, institute de cercetare și alte organisme implicate</b>	În procesul de elaborare a prezentului act normativ au fost îndeplinite procedurile prevăzute de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională, cu modificările și completările ulterioare. A fost consultat ANEVAR, această asociație exprimându-și acordul față de prevederile actului normativ.
<b>2) Fundamentarea alegerii organizațiilor cu care a avut loc consultarea, precum și a modului în care activitatea acestor organizații este legată de obiectul proiectului de act normativ</b>	
<b>3) Consultările organizate cu autoritățile administrației publice locale, în situația în care proiectul de act normativ are ca obiect activități ale acestor autorități, în condițiile Hotărârii Guvernului nr. 521/2005 privind procedura de consultare a structurilor asociative ale autorităților administrației publice locale la elaborarea proiectelor de acte normative</b>	Nu e cazul.
<b>4) Consultările desfășurate în cadrul consiliilor interministeriale, în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 750/2005 privind constituirea consiliilor interministeriale permanente</b>	Nu e cazul.
<b>5) Informații privind avizarea de către:</b>	
<b>a) Consiliul Legislativ</b>	Consiliul Legislativ a avizat favorabil prezentul proiect de act normativ, cu avizul nr.931/2011

b) Consiliul Suprem de Apărare a Țării	Nu e cazul.
c) Consiliul Economic și Social	Nu e cazul.
d) Consiliul Concurenței	Nu e cazul.
e) Curtea de conturi	Nu e cazul.
6) Alte informații	Nu e cazul.
<b>Secțiunea a 7-a</b> <b>Activități de informare publică privind elaborarea și implementarea prezentului act normativ</b>	
1) Informarea societății civile cu privire la necesitatea elaborării prezentului act normativ	În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrație publică, propunerea legislativă a fost afișată pe pagina de Internet a Ministerului Finanțelor Publice, pentru dezbateră publică.
2) Informarea societății civile cu privire la eventualul impact asupra mediului în urma implementării prezentului de act normativ, precum și efectele asupra sănătății și securității cetățenilor sau diversității biologice	Nu e cazul.
3) Alte informații	Nu au fost identificate.
<b>Secțiunea a 8-a</b> <b>Măsuri de implementare</b>	
1) Măsurile de punere în aplicare a prezentului act normativ de către autoritățile administrației publice centrale și/sau locale – înființarea unor noi organisme sau extinderea competențelor instituțiilor existente	Nu e cazul.
2) Alte informații	Nu e cazul.

Față de cele prezentate, a fost elaborat proiectul de Lege anexat, în vederea aprobării Ordonanței Guvernului privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, pe care îl supunem Parlamentului spre adoptare, în temeiul art. 1 pct. 1 poz.12 din Legea nr.131/2011 privind abilitarea Guvernului de a emite ordonanțe.

**PRIM-MINISTRU**



**EMIL BOC**

