

CAPITOLUL 1

Scurt istoric

Activitatea de evaluare a bunurilor în România a apărut doar odată cu economia de piață, respectiv odată cu apariția noțiunii de schimb între părți care tranzacționează drepturi de proprietate. Până în anul 1990, în România nu a existat activitatea de evaluare a bunurilor, dar, după 50 de ani de comunism, s-a născut o nouă necesitate, cea de estimare a valorii bunurilor (imobile, mobile, întreprinderi etc.).

Dacă rememorăm situația existentă în anul 1990, existau numai întreprinderi cu capital de stat și s-au pus bazele legislative pentru înființarea de societăți comerciale cu capital privat odată cu apariția Legii nr. 31/1990.

În domeniul proprietăților imobiliare, fundamentul acestora, terenul, urma să fie transferat în cea mai mare parte din proprietatea statului în proprietate privată, operațiune care s-a dovedit complexă și de lungă durată.

În acel context, o primă măsură economică, luată în majoritatea țărilor aflate în tranziție spre economia de piață, începând cu anul 1990, a fost privatizarea întreprinderilor de stat.

Ce însemna privatizarea? Însemna vânzarea integrală sau parțială a pachetului de acțiuni deținut de stat către noile societăți pe acțiuni provenite din fostele întreprinderi socialiste.

Nu îmi propun să discut aici despre modul de desfășurare al privatizării, dar vă propun să privim acest proces din perspectiva valorii acțiunilor și a rolului și implicării evaluării în acest proces.

1. SCURT ISTORIC

O primă întrebare legitimă este: cum s-a stabilit prețul pachetelor de acțiuni supuse privatizării? Răspunsul se poate găsi în diferite prevederi legislative din acea perioadă și este corelat cu metodele de privatizare adoptate.

Este foarte important de reamintit că rata generală a inflației în primii opt ani după revoluție a fost peste 100%, ceea ce făcea dificilă menținerea valabilității unui preț pentru mai multă vreme.

Evaluarea s-a născut în anul 1992, ca urmare a unei solicitări din partea Agenției Naționale de Privatizare (ANP) și s-a materializat prin înființarea ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România) ca organizație neguvernamentală, avându-l ca președinte fondator pe dl. Gheorghe Bădescu.

Scopul inițial a fost cel de pregătire a specialiștilor în evaluarea întreprinderii. S-a lansat, astfel, prima specializare a activității de evaluare.

Evaluarea bunurilor apărută odată cu economia de piață
Cronologia apariției specializărilor evaluării
Evaluarea întreprinderii (EI)
Evaluarea bunurilor imobile (EPI)
Evaluarea bunurilor mobile (EBM)
Evaluarea instrumentelor financiare (EIF)
Verificarea evaluării (VE)

Etapa următoare a avut loc în anul 1997. În acest an procesul de privatizare s-a desfășurat într-o mare măsură, inflația a început să scadă și companiile recent privatizate aveau nevoie de capital pentru derularea operațiunilor curente și pentru investiții.

1. SCURT ISTORIC

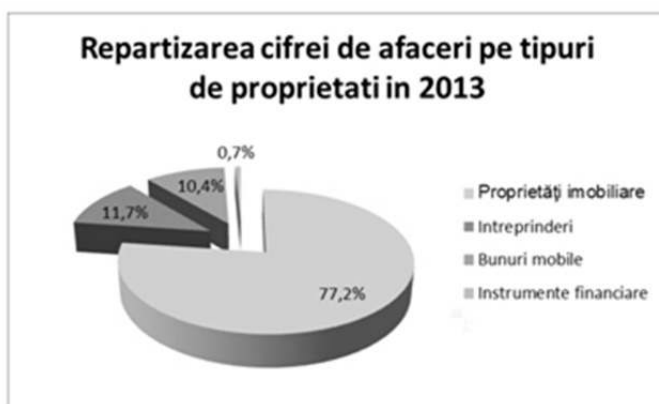
Două au fost sursele principale de capital: vânzarea de active (în surplus față de necesitățile de exploatare) sau contractarea de credite bancare, care necesitau constituirea de ipoteci.

În ambele variante se impunea evaluarea acestor bunuri care, de regulă, erau proprietăți imobiliare. A apărut, astfel, și a doua specializare: evaluarea proprietăților imobiliare.

Începând cu anul 1997, aceasta a devenit și cea mai importantă specializare a evaluatorilor, în termeni de număr de lucrări și cifră de afaceri. În anul 2013, această specializare a deținut peste 75% din onorariile totale ale evaluatorilor și din numărul rapoartelor de evaluare.

S-au adăugat ulterior evaluarea bunurilor mobile, în anul 2000, odată cu dezvoltarea pieței de leasing și a extinderii activității de garantare a împrumuturilor și cu mașini și echipamente, precum și evaluarea instrumentelor financiare, odată cu dezvoltarea pieței de capital și apariția instrumentelor specifice acesteia (ex. obligațiuni).

Ponderea celor patru specializări în totalul activității în anul 2013 este:



Sursa: Raportul de activitate ANEVAR 2013

CAPITOLUL 2

Legislație

În perioada în care au apărut aceste specializări, activitatea de evaluare nu avea la bază o lege specială. ANEVAR era înființată ca o organizație non-profit, neguvernamentală.

Cu toate acestea, devenise un brand recunoscut în piață, având puși la punct pilonii necesari unei organizații profesionale moderne: cod etic, standarde de evaluare și pregătire continuă.

Și cum profesia s-a dezvoltat odată cu nevoile și cu evoluția economiei românești, în opinia mea, apariția crizei economice a determinat și concentrarea pe necesitatea reglementării profesiei de evaluator.

Unul dintre motive a fost faptul că activitatea de evaluare se apropiase semnificativ de zonele de interes ale statului, respectiv în partea de evaluare a clădirilor cu efect asupra impozitelor pe clădiri pentru persoanele juridice, sau în partea de evaluare a proprietăților în domeniul restituirilor proprietăților confiscate de către statul comunist sau în exproprierea strict necesare construirii infrastructurii rutiere. Acest lucru a devenit proeminent și pe fondul reducerii semnificative a activității de evaluare în scopul garantării împrumuturilor, odată cu diminuarea semnificativă a numărului de credite acordate.

În acest context, în anul 2011, a apărut Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013 (denumită în continuare

2. LEGISLAȚIE

O.G. nr. 24/2011), cu modificările și completările ulterioare, care a reglementat activitatea de evaluare și profesia de evaluator autorizat și care delimitează, în prezent, cadrul în care se desfășoară activitatea de evaluare a bunurilor, prin sublinierea clară a drepturilor și a obligațiilor evaluatorilor autorizați. În urma acestui act normativ și în conformitate cu Legea pentru aprobarea acestuia din aprilie 2013, s-a înființat Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (păstrând acronimul ANEVAR, dar introducând în denumire cuvântul Autorizați), care gestionează în prezent activitatea de evaluare a bunurilor și profesia de evaluator autorizat în România.

Până în anul 2011 profesia de evaluator nu era reglementată

Reglementarea profesiei de evaluator s-a realizat prin O.G.

nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării

bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013

În cuprinsul Ordonanței, printre atribuțiile Conferinței naționale prezentate la art. 7 alin. 3, regăsim la literele (i-m) prevederile legate de codul etic, standardele de evaluare, măsurile disciplinare și ce ar trebui să se întâmple în cazul în care aceste prevederi nu sunt respectate, respectiv măsurile legate de lichidarea Asociației. Desigur că acest lucru nu trebuie pus în discuție niciodată, iar pilonii principali, reprezentați de codul etic și de standardele profesionale trebuie să rămână etern viguroși. Afirm cu întreaga responsabilitate că cele două litere, IM, cuprind esența fără de care profesia de evaluator nu s-ar fi putut desfășura așa cum o face în prezent și cum sunt convins că se va desfășura în întreaga perioadă de aici înainte.

Tot ce este expus în continuare în această carte sunt elemente care se încadrează în „spațiul” permis de O.G. nr. 24/2011. Din