

## **ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA**

Str. Scărlătescu nr. 7 | sector 1 | București  
Tel.: +40(0)21 315 65 64, +40(0)21 315 65 05  
Fax: +40(0)21 311 13 40

### **PUNCT DE VEDERE AL ASOCIAȚIEI NAȚIONALE A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA PRIVIND UTILIZAREA METODEI COMPARAȚIEI PRIN BONITARE**

Activitatea de evaluare a bunurilor este reglementată prin Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 99/2013 cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit dispozițiilor art. 5 alin. (1) litera c) din acest act normativ în atribuțiile Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România a fost stabilită prerogativa adoptării standardelor de evaluare obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare.

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor – ediția 2017 (GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, pag. 127, paragraf 78 și 82), ”78. Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării. .... **82. Metoda comparației prin bonitare**, care are ca bază de pornire Decizia Primăriei municipiului București (PMB) nr. 79/04.02.1992, completată prin Dispoziția PMB nr. 421/1992 și modificată prin Dispozițiile PMB nr. 191/1993 și 827/1994, precum și alte reglementări similare, **nu reprezintă o metodă de evaluare a terenurilor recunoscută de standardele de evaluare în vigoare.**”

**Utilizarea metodei comparației prin bonitare** de către evaluatorii autorizați **reprezintă o încălcare a standardelor de evaluare**, fapt ce **constituie abatere disciplinară** potrivit art. 12 alin. (1) lit. a) din Regulamentul de organizare și funcționare a Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 353/2012 care **se sancționează potrivit legii.**

Subliniem faptul că această metodă nu se regăsește nici în Standardele europene de evaluare și nici în Standardele internaționale de evaluare, fiind o metodă care are la bază o formulă matematică și nu o analiză la capătul căreia să se poată determina valoarea de piață.

Reiterăm, de asemenea, faptul că și expertizele tehnice judiciare care au drept obiectiv stabilirea unei valori a unui bun trebuie să respecte standardele de evaluare în vigoare, aplicând numai metodele recunoscute de acestea.