

BULETIN INFORMATIV

HOTĂRÂREA CONFERINȚEI NAȚIONALE A ANEVAR

cu privire la adoptarea
Standardelor Internaționale de Evaluare
ca standarde de evaluare obligatorii
pentru membrii ANEVAR

„Se înlocuiesc Standardele ANEVAR (SEV) și se adoptă, începând cu 1 ianuarie 2004, Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a 6-a 2003, publicate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare, ca **STANDARDE DE EVALUARE obligatorii pentru membrii ANEVAR**. Sintagma «Standardele ANEVAR», utilizată în legi și în alte acte normative din România, înseamnă Standardele Internaționale de Evaluare, completate cu **RECOMANDĂRILE ANEVAR DE PRACTICĂ ÎN EVALUARE**”.

„Se mandatează Consiliul Științific al IROVAL să aprobe **RECOMANDĂRILE ANEVAR DE PRACTICĂ ÎN EVALUARE** și apoi să le prezinte Consiliului Director al ANEVAR spre ratificare.”

„Se mandatează Consiliul Director al ANEVAR să ratifice Hotărârile Consiliului Științific IROVAL și să publice aceste recomandări ca documente oficiale ale ANEVAR.”

CUPRINS

• HOTĂRÂREA CONFERINȚEI NAȚIONALE A ANEVAR	1
• STRUCTURA NOULUI CONSILIU DIRECTOR	2
• RAPORT CU PRIVIRE LA ACTIVITATEA ANEVAR NOIEMBRIE 2001-DECEMBRIE 2003	3
<i>Autor: Adrian Crivii MAA</i>	
• STRATEGIA ANEVAR PENTRU ANII 2004-2005	7
• SUBIECTUL I LA EXAMENUL DE ACREDITARE DIN NOIEMBRIE 2003 PENTRU SECȚIUNEA EPI	8
• SUBIECTUL I LA EXAMENUL DE ACREDITARE DIN NOIEMBRIE 2003 PENTRU SECȚIUNEA EI	13
• RATA DE ACTUALIZARE DERIVATĂ DIN P.E.R.	15
<i>Autor: ec. dr. Sorin V. Stan</i>	
• PIATA IMOBILIARĂ A PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE ÎN STIL CLASIC	17
<i>Autor: ing. Adrian Nicolescu</i>	
• ACȚIUNI PREFERENȚIALE – PREZENTARE ȘI EVALUARE	18
<i>Autor: ing. ec. Doru Puiu Tiberiu</i>	
• EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE CONFORM LEGII 10/2001	20
<i>Autor: ing. Cristina Burlacu, MAA</i>	
• INFORMARE PRIVIND ȘEDINȚA CONSILIULUI DE CONDUCERE IVSC	22
• 2004 ANUL ANIVERSAR ȘI DE REGLEMENTĂRI CONTABILE PENTRU ASOCIAȚII ȘI FUNDAȚII	23
<i>Autor: expert contabil Sevastian Bălescu</i>	
• REGULAMENT DE ACREDITARE	24
• SESIUNEA DE ACREDITARE NOIEMBRIE 2004	29
• PROGRAMAREA SEMINARIILOR DE PREGĂTIRE ȘI INSTRUIRE CONTINUĂ 2004-2005	29
• AGENDA CONFERINȚELOR INTERNAȚIONALE	30
• PRINCIPII DE ECHIVALENȚĂ	30
• NOTĂ	31
• NOUTĂȚI EDITORIALE	31
• BIBLIOTECA EVALUATORULUI	32
<i>Cărți intrate în biblioteca ANEVAR în trim. I-2004</i>	

STRUCTURA NOULUI CONSILIU DIRECTOR

Conferința Națională ANEVAR a ales în funcția de **viitor Președinte ANEVAR** pe dl. conf. univ. dr. ec. **Anghel Ion**.

Membrii noului Consiliului Director sunt:

1. Ing. Bojincă Mihail – președinte în exercițiu
2. Conf. univ. dr. ec. Anghel Ion, MAA – viitor președinte
3. Ing. Crivii Adrian, MAA – fost președinte
4. Ing. Vascu Adrian, MAA – secretar general
5. Ec. Stoica Filip – trezorier
6. Ing. Bădescu Gheorghe, MAA – vicepreședinte și președinte al comisiei de calificare și atestare profesională
7. Ing. Șchiopu Corneliu, MAA – vicepreședinte și președinte al comisiei de cercetare științifică și standarde profesionale
8. Ing. dr. ec. Manăte Daniel – vicepreședinte și președinte al comisiei de relații și imagine
9. Conf. univ. dr. ing. Nistor Neculai – vicepreședinte și președinte al comisiei de etică și disciplină
10. Reprezentant al Zonei 1 ing. Dumitru Dumitriu Dan, MAA
11. Reprezentant al Zonei 2 ing. Jaloba Udor Olga, MAA
12. Reprezentant al Zonei 3 ec. Achihai Reta
13. Reprezentant al Zonei 4 dr. ing. Craia Doru
14. Reprezentant al Zonei 5 ing. Cârceie Radu, MAA
15. Reprezentant al Zonei 6 ing. Bercu Ioan, MAA
16. Reprezentant al Zonei 7 conf. univ. dr. ing. Nuțiu Emil, MAA
17. Reprezentant al Zonei 8 ing. Munteanu Aurora Speranța, MAA

Membrii supleanți în Consiliul Director sunt:

1. Ing. Dunăreanu Mihai, MAA
2. Ing. Vescan Virgiliu, MAA
3. Ing. Michichiuc Neculai

Comisia de cenzori:

1. Ec. Mustățea Elena
2. Ec. Bălescu Sevastian
3. Ec. Manea Ion

Membrii Senatului ANEVAR sunt:

1. Prof. univ. dr. Gheorghiu Alexandru – președinte
2. Ing. Coțovanu Constantin
3. Dr. ing. Greavu Victor
4. Ing. Grigore Traian
5. Jur. Gruzsniczki Veronica
6. Ing. Pană Ion
7. Ec. Teișanu Vasile
8. Ing. Tiberiu Doru Puiu

**RAPORT CU PRIVIRE LA ACTIVITATEA ANEVAR
NOIEMBRIE 2001 – DECEMBRIE 2003**

*Adrian Crivii, MAA
Președinte ANEVAR 2001-2003*

În cei 12 ani de la înființare, ANEVAR – organizație profesională specifică economiei de piață, a desfășurat o activitate susținută în promovarea profesiei de evaluator, a standardelor și a codului deontologic specific. În același timp cu dezvoltarea mecanismelor proprii economiei de piață, în societatea românească, profesia de evaluator și Asociația noastră au devenit din ce în ce mai cunoscute și apreciate, atât pe plan intern cât și internațional. Prin activitatea desfășurată, Asociația și-a dovedit utilitatea atât pentru investitorii privați cât și pentru instituțiile publice, locale și centrale, în fundamentarea deciziilor legate de valoarea activelor, de toate tipurile, sau societăților comerciale.

În perioada ultimilor doi ani, Asociația a continuat evoluția pozitivă din anii anteriori, prin activitatea desfășurată de Consiliul Director, organismul de conducere, menținând spiritul fondatorilor și obiectivele de bază ale profesiei de evaluator, care a condus la creșterea rolului și importanței utilității publice a profesiei.

În ultima perioadă, pe plan intern, instituții importante ale statului (APAPS, MEC, MLPTAT, CSA, CNVM, AVAB, etc.) au apelat la serviciile evaluatorilor ANEVAR și la consultanța oferită de Asociația noastră în elaborarea unor acte normative cu privire la estimarea valorii; de asemenea, pe plan extern, participarea activă la Organismele Internaționale în care s-au luat decizii importante cu privire la Standarde Internaționale și profesia de evaluator (TEGoVA, IVSC, WAVO) sunt alte argumente solide ale creșterii semnificative a prestigiului ANEVAR.

Această evoluție pozitivă, precum și cadrul legislativ, dezvoltat în cursul anului trecut vor permite obținerea recunoașterii utilității publice pentru profesia de evaluator, acesta constituind unul din obiectivele cele mai importante de atins în viitorul apropiat.

Obiectivele propuse în strategia ANEVAR a fi realizate de la ultima Conferință Națională, au putut fi atinse prin abnegația și efortul comun al membrilor Consiliului Director și al celorlalți activiști ai Asociației care, prin activitatea lor, au susținut profesia de evaluator cu caracteristicile ei importante: respectarea standardelor profesionale și etice, păstrarea independenței față de organismele guvernamentale, și nu în ultimul rând, efortul pentru creșterea competenței și calificării profesionale ale membrilor Asociației.

În perioada mandatului 2001-2003 Consiliul Director, președinții de Centre Teritoriale și executivul Asociației și-au concentrat activitatea pentru îndeplinirea celor patru obiective strategice propuse la preluarea mandatului:

Întărirea coeziunii organizației

Pentru realizarea acestui obiectiv s-a desfășurat o activitate susținută pentru creșterea cantitativă și calitativă a membrilor, evoluția numărului acestora fiind prezentată în continuare:

SITUAȚIE MEMBRI PERSOANE FIZICE

ANUL	NR. MEMBRI	PRIMIRI	EXCLUDERI
2001	3469	-	-
2002	4288	831	712
2003	5748	922	542

SITUAȚIE MEMBRI PERSOANE JURIDICE

ANUL	NR. MEMBRI	PRIMIRI	EXCLUDERI
2001	150	-	-
2002	156	31	25
2003	178	22	-

Dacă în plan numeric evoluția a cunoscut o creștere spectaculoasă nu același lucru îl putem spune despre nivelul calitativ ce se reflectă în numărul mic de membri acreditați, raportat la numărul total de membri.

Consider că o sarcină importantă pentru viitorul Consiliu Director și Asociație va fi punerea accentului pe ridicarea nivelului calificării profesionale a membrilor, pentru a face față cerințelor impuse de clienții noștri – investitorii și pentru păstrarea prestigiului câștigat.

Pe plan organizatoric, în această perioadă, s-au produs modificări semnificative în Statutul Asociației și în organizarea teritorială. Aceste modificări au condus la transformarea Asociației într-o organizație modernă, care să reflecte modificările apărute în societate și să fie în concordanță cu ceea ce înseamnă profesia în lume și, așa cum ea este organizată, cu asociațiile profesionale cu vechime din țările dezvoltate (AI, ASA, RICS).

În ceea ce privește organizarea teritorială a crescut semnificativ numărul de Centre Teritoriale din București (11) și a fost angajat personal executiv în cele opt birouri zonale, în vederea realizării unei mai bune comunicări și legături cu membri Asociației.

Cele mai importante modificări ale Statutului sunt cele care impun pregătirea profesională obligatorie continuă (16 ore în 2 ani) și necesitatea încheierii unei polițe de asigurare profesională, reducerea numărului membrilor Consiliului Director (de la 21 la 17), asigurarea reprezentării fiecărei regiuni (zone) în CD, precum și alegerea membrilor CD de către Conferința Națională pe funcții prin vot nominal.

Așa cum trecerea la schimbarea periodică a Președintelui în exercițiu a fost un succes, consider că și limitarea la două mandate consecutive, pentru președinții de centre teritoriale, va contribui semnificativ la regenerarea bazei Asociației noastre. Consider că, în viitor, se va putea milita și pentru limitarea mandatelor pentru membri CD, pentru a putea reînnoi Asociația, la toate nivelurile și a permite accesul unui număr cât mai mare de persoane competente la funcții de conducere. Consider că aceste schimbări vor contribui la păstrarea unui spirit tânăr, inovator, care să facă față cerințelor impuse Asociației de evoluția profesiei, în continuă schimbare și creștere în complexitate.

Alte măsuri luate, pentru realizarea acestui obiectiv, au fost schimbarea anuală a ștampilei de membru, inclusiv Certificatul de membru asociat pentru firme, începând din acest an.

În vederea realizării unei mai bune comunicări și îmbunătățirii condițiilor de lucru au fost achiziționate 55 de telefoane în rețeaua ZAPP și au fost făcute investiții semnificative în birotică și tehnică de calcul, atât la nivelul central, cât și în centrele teritoriale și în cele 8 birouri zonale.

În această perioadă s-a dus o politică transparentă în privința recomandărilor adresate membrilor ANEVAR, ca urmare a solicitărilor clienților instituționali.

Un moment important în întărirea coeziunii Asociației l-a constituit manifestarea prilejuită de aniversarea a zece ani de la înființarea ANEVAR, ocazie cu care au fost înmânate diplome de onoare și diplome de merit unui număr semnificativ de personalități, care au avut o contribuție importantă în dezvoltarea ANEVAR. De asemenea, menționez continuarea cu rezultate bune, intrată deja în tradiție, a întâlnirii anuale cu firmele asociate.

I. Ridicarea nivelului pregătirii profesionale

S-a manifestat interes constant pentru îmbunătățirea calității cursurilor de formare profesională și seminariilor de pregătire continuă, cu sprijinul nemijlocit al IROVAL.

- În anul 2001, **18** cursuri, **600** participanți
- În anul 2002, **25** cursuri, **960** participanți
- În anul 2003, **30** cursuri, **1.230** participanți.

În această perioadă au fost editate un număr de 7 (șapte) cărți, respectiv:

1. Diagnosticul și evaluarea întreprinderilor cotate și necotate (autor: dr. ing. Daniel Manăte)
2. Coerențe și corelații în evaluarea întreprinderii (autor: dr. ec. Sorin V. Stan)
3. Clădiri-sisteme și subsisteme constructive (autori: prof. dr. Constantin Peștișanu și ing. Corneliu Șchiopu)
4. Inspecția proprietăților în scopul evaluării (autor: ing. Corneliu Șchiopu)
5. Evaluarea întreprinderii (coordonator: dr. ec. Sorin V. Stan)
6. Ghid practic de evaluare (coordonator: dr. ec. Sorin V. Stan)
7. Standarde Internaționale de Evaluare, ediția șasea, 2003 (autor: IVSC), inclusiv ediție pe CD

Biblioteca ANEVAR s-a îmbogățit cu un număr de peste 80 de cărți de specialitate, marea majoritate în limba engleză, cu noutăți ce au legătură cu profesia. În succesul activității editoriale și științifice, un rol important l-a avut și dl. dr. ec. Stan Sorin, cercetător în cadrul Institutului.

Au fost îmbunătățite și reeditate suporturile de curs și colecția de teste și întrebări pentru evaluarea întreprinderilor și evaluarea proprietăților imobiliare.

A fost editată pe suport optic (CD) întreaga colecție de Buletine Informativ precum și o parte din cărți. Unul din cele mai importante evenimente l-a constituit traducerea, editarea și promovarea Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția a 6-a 2003, acestea devenind și bază a Standardelor ANEVAR. Pentru accesul cât mai facil, al tuturor membrilor, acestea au fost inscripționate și pe suport optic (CD) și distribuite gratuit către toți membri. De asemenea, cartea s-a tipărit în 1500 de exemplare, din care cca. 500 de volume s-au difuzat gratuit instituțiilor publice centrale și locale, în fiecare județ, universităților și bibliotecilor.

În realizarea acestei activități științifice un rol important l-a avut IROVAL, care a beneficiat de o finanțare susținută din partea Asociației.

În anul 2002 au fost organizate un număr de **18 SPIC**, la care au participat **315** membri ANEVAR.

În anul 2003 au fost organizate un număr de **28 SPIC**, la care au participat **585** membri ANEVAR.

Numărul membrilor acreditați (MAA) a crescut de la **15**, la sfârșitul anului 2001, la **43** la sfârșitul anului 2003, în această perioadă desfășurându-se trei sesiuni de examinare pentru MAA.

În viitor va trebui pus accentul pe creșterea numărului și în special a calității seminariilor de pregătire profesională continuă.

În vederea asigurării cu persoane calificate a activității de cursuri și seminarii au fost organizate, în colaborare cu CODECS, două cursuri de formare pentru **40** de lectori, în cursul anilor 2002 și 2003.

De asemenea, în această perioadă Comisia de Pregătire Profesională a monitorizat calitatea cursurilor și performanțele lectorilor de la cursurile de formare profesională.

Pentru îmbunătățirea semnificativă a cursurilor și ridicarea nivelului profesional al evaluatorilor de bunuri mobile, în cursul toamnei anului 2003, am organizat un curs de pregătire-formare, în colaborare cu American Society of Appraisers (ASA) pentru secțiunea – Evaluarea bunurilor mobile. La acest curs au participat atât lectori ANEVAR cu experiență cât și persoane mai tinere care vor putea să aducă o contribuție majoră la dezvoltarea acestei secțiuni.

Un câștig important al acestei colaborări cu ASA îl constituie obținerea dreptului de traducere, în foarte bune condiții financiare, a cărții Evaluarea Mașinilor și Echipamentelor – ediția 2000, cât și dezvoltarea Manualului Instructorului și Studentului, precum și Culegerea de teste. Din experiența acumulată la acest curs vom putea îmbunătăți calitativ și suporturile de curs pentru secțiunile Evaluarea Întreprinderii și Evaluarea Proprietăților Imobiliare.

Datorită bunelor relații pe care Asociația le are cu Appraisal Institute (AI) am obținut dreptul de a traduce în România noua ediție - a 2-a canadiană a cărții Evaluarea Proprietății Imobiliare.

II. Promovarea imaginii ANEVAR

În perioada 2001-2003, în urma unei activități susținute, inclusiv prin susținerea financiară rezultată din desfășurarea unui număr semnificativ de cursuri și seminarii, precum și a unor sponsori, s-a realizat o îmbunătățire semnificativă a imaginii Asociației, atât pe plan intern, cât și pe plan extern.

S-au desfășurat două acțiuni importante de Conferințe de presă, în anul 2002, cu prilejul aniversării a 10 ani și în anul 2003, cu prilejul lansării Standardelor Internaționale de Evaluare, ocazii cu care au apărut numeroase articole în presa locală și centrală. De asemenea, promovarea imaginii s-a realizat prin conferințe, protocoalele și parteneriatele cu Ziarul Bursa și Revista Piața Financiară, în care au apărut articole referitoare la evenimente și subiecte de interes din activitatea Asociației.

Din activitățile desfășurate, pentru realizarea acestui obiectiv, mai amintesc participarea la Conferințele Pieței Asigurărilor, organizată sub autoritatea CSA și UNSAR de Forumul Bancar Român, la Sesiunea Omagială a Bursei de Valori, precum și ca invitați la manifestări organizate de AMCOR, CECCAR, UNPRL, CAFR. Prin aceste participări, precum și prin calitatea de membru fondator și poziția de vicepreședinte al UNPLR, am stabilit relații de bună colaborare cu asociațiile profesionale din domeniu.

ANEVAR a dus o politică constantă de respingere a oricăror tendințe de monopolizare a activității de evaluare, atât de către ANEVAR cât și de alte organisme sau asociații, aceasta fiind în concordanță cu principiile profesiilor liberale, din care face parte și evaluarea.

Ca o recunoaștere a prestigiului și activității depuse, în cei aproape 12 ani de dezvoltare a acestei profesii, în toamna anului 2003, ANEVAR a fost distinsă, de Uniunea Patronatului Imobiliar cu distincția „Premiu de excelență pentru marii inițiatori”, pentru contribuția adusă la dezvoltarea cursurilor de pregătire în domeniul imobiliar.

Site-ul ANEVAR a fost dezvoltat, prezentându-se on line statutul și tabelul nominal cu toți membri, actualizat anual, precum și alte informații utile referitoare la cursuri, seminarii, acreditare.

III. Activitatea ANEVAR pe plan internațional

În perioada 2001-2003, ANEVAR a înregistrat rezultate remarcabile pe plan internațional prin prezența și participarea activă la toate forurile importante, fie de elaborare de Standarde Profesionale și Etice (TEGoVA, IVSC), fie legate de dezvoltarea profesiei (WAVO).

În toamna anului 2002, la Bruxelles, ANEVAR ca reprezentantă a României a obținut un nou mandat de membru în management bord al IVSC, precum și un loc în Comitetul de Standarde prin dl. Bădescu Gheorghe. De asemenea, din toamna anului 2002, ANEVAR este membru fondator și reprezentată de subsemnatul în Consiliul Director al Asociației Mondiale a Organizațiilor de Evaluatori (WAVO).

Ca recunoaștere a succesului ANEVAR în promovarea profesiei în România, Fundația Americană „International Real Property Foundation” a conferit, cu prilejul Conferinței anuale CERAN, care s-a desfășurat la Sankt Petersburg, premiul de „Cea mai bună Asociație

Profesională Parteneră din Europa de Est”. ANEVAR a participat la toate întâlnirile bianuale ale Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori - TEGoVA .

Ca o recunoaștere a maturității, prestigiului și contribuției pe care o are Asociația noastră la dezvoltarea profesiei de evaluator în România, relațiile cu cele mai prestigioase asociații profesionale din lume (Appraisal Institute, American Society of Appraisers, Royal Institution of Chartered Surveyors) s-au dezvoltat continuu, fiind considerați parteneri de încredere în promovarea profesiei pe plan internațional.

IV. Situația financiară

Referitor la activitatea financiară, ANEVAR a cunoscut, în această perioadă, o creștere importantă a veniturilor, fără creșteri semnificative ale cotizației, datorită activității de cursuri și seminarii, desfășurată prin efortul comun al lectorilor centrelor teritoriale, responsabililor zonali și Comisiei de pregătire profesională, întărindu-se în același timp, disciplina economico-financiară.

Datorită situației financiare foarte bune și unei discipline financiare îmbunătățite de noua organizare administrativă, Asociația a reușit să-și îndeplinească cu succes obiectivele strategice propuse pentru perioada 2001-2003.

În continuare prezentăm pe scurt situația veniturilor și a excedentelor realizate în perioada 2001-2003:

	2001	2002	2003
Venituri totale mld. lei	7,42	11,20	20,59
Excedent mil. lei	568	705	116

STRATEGIA ANEVAR PENTRU ANII 2004-2005

Obiectivele strategice principale ale ANEVAR sunt:

1. Editarea RECOMANDĂRILOR ANEVAR DE PRACTICĂ ÎN EVALUARE.
2. Dezvoltarea de servicii INTERNET pentru sprijinirea membrilor în activitatea de evaluare.
3. Elaborarea unui plan editorial pentru completarea colecției ANEVAR cu cărți noi atât din literatura de specialitate internațională cât și autohtonă.
4. Actualizarea permanentă a Standardelor de Evaluare.
5. Elaborarea unor documente cu informații practice necesare în activitatea de evaluare.
6. Implementarea unui program de seminarii și cursuri la distanță.
7. Autorizarea ANEVAR ca Furnizor de Formare Profesională a Adulților (conf. prevederilor Ordonanța nr.129/2000).
8. Elaborarea de strategii comune cu instituții de învățământ superior pentru introducerea în programa de studii a disciplinelor specifice pentru pregătirea în profesia de evaluator.
9. Negocierea cu instituții de învățământ superior pentru înființarea unor secții de evaluarea proprietăților.
10. Recunoașterea de către Guvernul României a ANEVAR ca fiind o asociație profesională de utilitate publică, conform prevederilor OG 26-2000.
11. Negocierea cu Ministerul de Justiție a unei proceduri de acceptare a membrilor ANEVAR, care nu sunt experți judiciari, pentru numirea lor, conform prevederilor legale, ca experți evaluatori pe domenii care nu sunt acoperite de corpul experților judiciari (de exemplu –

- Evaluarea activelor necorporale)
12. Actualizarea Nomenclatorului de Clasificare a Ocupațiilor din România cu ocupațiile din cele 4 secțiuni ale ANEVAR.
 13. Actualizarea Codului CAEN pentru specificarea clară a activității de evaluare.
 14. Introducerea, în activitatea ANEVAR, a procedurilor de Asigurarea Calității și de certificare a membrilor.
 15. Constituirea unei societăți de certificare profesională, conform cu Standardele de asigurarea calității ISO-EC 17024, cu asociații ANEVAR și IROVAL, pentru care actul constitutiv și capitalul social vor fi aprobate de Consiliul Director al ANEVAR.
 16. Participarea activă la activitatea asociațiilor de evaluatori europene și internaționale.
 17. Participarea activă la activitățile de reglementare din România și UE.
 18. Participarea activă la elaborarea Standardelor Internaționale de Evaluare.
 19. Participarea, ca titulari sau parteneri, la programe legate de dezvoltarea profesionalismului sau legislației în evaluare, finanțate din surse ale UE sau din alte surse.
 20. Elaborarea, împreună cu alte asociații de evaluatori, a unor proceduri de agreare reciprocă a membrilor.
 21. Armonizarea condițiilor de primire în ANEVAR cu legislația UE, pentru alinierea la condițiile de aderare la UE (bazate pe principiile practicate în alte asociații profesionale).
 22. Dezvoltarea legăturilor cu asociațiile din domeniul imobiliar și de credit, care au preocupări în evaluarea diferitelor tipuri de proprietate.
 23. Realizarea de acțiuni pentru promovarea imaginii ANEVAR și a membrilor săi.

SUBIECTUL I LA EXAMENUL DE ACREDITARE DIN NOIEMBRIE 2003 PENTRU SECȚIUNEA EPI

Obiectul evaluării – proprietate imobiliară rezidențială, situată pe strada A, municipiul B, în zona centrală a municipiului. Proprietatea aparține Primăriei municipiului B, fiind obiectul unui contract de asociere, în vederea consolidării și modernizării imobilului, încheiat între Primăria municipiului B și D-I X.

Scopul evaluării - estimarea sumei maxime pe care este dispus D-I X să o plătească pentru proprietatea imobiliară.

Data evaluării: ianuarie 2004

Caracteristici constructive principale

- Suprafața teren – 495 mp, forma amplasamentului dreptunghiulară, cu deschidere la bulevard de 12 m;
- Clădire cu destinația locuință, tip P+E (parțial).
- Suprafețe: $A_c = 131,59$ mp, $A_d = 209,3$ mp, $A_u = 157,15$ mp, din care:
la parter – 96,78 mp, iar la etaj – 60,37 mp.
- Descriere: zidărie de cărămidă, planșee din lemn, tâmplărie lemn, șarpantă din lemn, învelitoare din țigle, parțial acoperiș terasă, pardoseli din parchet și mozaic, finisaje simple.
- Clădirea are la parter: 1 apartament de 3 camere și 1 apartament de 2 camere, iar la etaj –

1 apartament de 3 camere;

- Clădirea este racordată la rețelele de electricitate, apă și canalizare a orașului, iar încălzirea se face cu sobe de teracotă cu combustibil solid.

Starea construcției

- Starea fizică a clădirii este nesatisfăcătoare, există un raport de expertiză tehnică asupra imobilului a cărui concluzie este că sunt necesare intervenții majore de efectuat (lucrări de consolidare), altfel existând pericolul de prăbușire a clădirii;
- Conform expertizei întocmite, costul lucrărilor de consolidare și reparații sunt de cca. 15.000 EUR.
- Confortul oferit de imobil, ca spații locative, este sub nivelul minim acceptabil; pentru a aduce spațiile locative la un nivel minim de confort sunt necesare lucrări de modernizare, pe lângă lucrările de consolidare prevăzute în expertiza tehnică. Lucrările de modernizare minime de efectuat se ridică la cca 50-75 EUR/mp desfășurat.

Aspecte juridice

- Proprietatea aparține domeniului privat al municipiului B;
- Certificatul de urbanism permite atât utilizare rezidențială cât și în scopuri administrative;
- În prezent, pentru spațiul locativ din cadrul proprietății imobiliare, există trei contracte de închiriere ca locuințe sociale pentru trei familii. Termenul contractelor de închiriere este până la data de 31.12.2004, chiria totală lunară încasată fiind de 1.200.000 lei.
- În contractele de închiriere se prevede ca în cazul demolării construcției (schimbării destinației) să se asigure pentru locatari, pentru perioada de valabilitate a contractului, locuințe cel puțin cu același confort ca cel existent;
- Contractul de asociere, încheiat între Primăria municipiului B și D-l X, mai prevede că, în cazul în care există locatari în imobil, pe perioada executării lucrărilor, asociatul are obligația să asigure chiriașilor spațiul locativ, cel puțin la nivelul celui actual.

Descrierea zonei în care este amplasată proprietatea

- Zona centrală a municipiului, cu proprietăți administrative și rezidențiale; proprietățile rezidențiale în cea mai mare parte sunt apartamente în blocuri cu spații comerciale la parter. În zona în care se află proprietatea sunt o serie de instituții bancare, financiare, etc., zona fiind considerată centrul comercial al localității;
- Acces la unul dintre cele mai importante bulevarde din localitate;
- Beneficiază de dotări complexe, edilitare și urbane (rețele hidrotehnice, electrice, termotehnice);
- Există acces la transport rutier și pietonal; stații de transport în comun la 100-150m;
- Pentru zona în care este amplasată proprietatea este prevăzut un P.O.T de 0,65 și maxim P+3E.

Informații de piață

- În zonă există cerere în creștere pentru proprietăți de tip administrativ și rezidențial;
- În zona în care se află proprietatea nu există terenuri libere și nici nu s-au înregistrat tranzacții cu terenuri libere;
- Pentru spații administrative în zonă:

- chiria brută: 8-12 EUR/mp util închiriabil/lună
- cheltuieli de exploatare cca 10-12% din VBE;
- preț de vânzare: 600-800 EUR/mp util
- rata de capitalizare: 14-16%;
- grad de neocupare și pierderi din neîncasare – 20%;
- Piața apartamentelor:
 - chiria lunară: 50-100 EUR/garsonieră, 150-300 EUR/apartament cu două camere și 250-400 EUR/apartament cu trei camere. Limita inferioară a intervalului se referă la apartamente vechi cu finisaje modeste, iar limita superioară la apartamente noi, moderne;
 - cererea pentru locuințe de tipul apartamentelor este ridicată atât la închiriere cât și la cumpărare;
 - preț de vânzare: 10.000-14.000 EUR/garsonieră: 18.000-30.000 EUR/apartament cu două camere și 28.000-40.000 EUR/apartament cu trei camere;
 - multiplicatorul chiriei brute pentru apartamente de 2-3 camere este în intervalul 100-120;
 - cheltuielile de administrare ale proprietăților imobiliare rezidențiale sunt de cca. 5% din venitul brut efectiv;
- Piața construcțiilor:
 - pentru demolarea și eliberarea terenului, costul mediu este de 35 EUR/mp desfășurat de construcție;
 - costurile actuale pentru construirea unei proprietăți rezidențiale sunt de 300 EUR/mp desfășurat pentru construcții, aici fiind incluse și costurile de amenajare ale terenului;
 - costurile actuale pentru construirea unei proprietăți comerciale sunt de 350 EUR/mp util de construcție la care se adaugă 50 EUR/mp util pentru amenajarea terenului: terasare, alei, parcaři, racord utilități.

REZOLVARE – propusă de autor

Având în vedere informațiile prezentate mai sus evaluarea proprietății se face în următoarele ipoteze:

- Obiectul evaluării este o proprietate imobiliară rezidențială, compusă din teren, în suprafață de 495 mp și o construcție de tip P+E (parțial), compusă din trei apartamente închiriate ca locuințe sociale, având starea fizică necorespunzătoare;
- Proprietatea aparține Primăriei municipiului B;
- Pentru consolidarea și modernizarea clădirii s-a încheiat un contract de asociere între Primărie și D-I X ;
- Se cere estimarea sumei maxime pe care D-I X este dispus să o plătească pentru proprietate;
- Suma maximă pe care este dispus asociatul (D-I X) să o plătească este valoarea de piață a proprietății imobiliare, în varianta celei mai bune utilizări;

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile.

În aceste condiții posibilitățile de utilizare a terenului liber care să confere cea mai bună utilizare ar fi:

- utilizarea ca proprietate imobiliară rezidențială
- utilizarea ca proprietate imobiliară administrativă

Varianta 1 – proprietate imobiliară rezidențială - poate fi analizată în două variante:

- a) ținând seama de structura construcției existente și de reparațiile strict necesare impuse pentru utilizarea acesteia în perspectivă ca și proprietate rezidențială (lucrări de consolidare prevăzute în expertiza tehnică efectuată și lucrările minime de modernizare și amenajare). Proprietatea beneficiază de spații de parcare în curte.
- b) eliberarea terenului și construirea unei clădiri noi la standarde moderne, având destinația de proprietate rezidențială.

Varianta 2 – proprietate imobiliară cu destinația de spații administrative având în vedere:

- a) conformația fizică a terenului și asigurarea cu utilități;
- b) inexistența unor clădiri similare în municipiul B (construcții noi cu destinația de spații administrative);
- c) nivelul cererii manifestată pentru construcții de această natură.

Pentru analiza variantelor posibile (în variantele 1.b și 2) se va ține seama de regimul de înălțime permisibil zonei respective, de costurile de demolare a construcției existente și de costurile de edificare a noii clădiri, de veniturile provenite din închirierea proprietății și costurile de strămutare a chiriașilor.

În cele ce urmează vom analiza variantele de utilizare posibile, prin prisma criteriilor prezentate anterior. Astfel:

- toate variantele sunt **permise legal**, Certificatul de urbanism permițând atât utilizare administrativă cât și rezidențială;
- toate variantele sunt **fizic posibile**.

Pentru a analiza **rentabilitatea pentru proprietar** se pleacă de la veniturile obținabile în fiecare caz și de la cheltuielile necesare, astfel:

	Utilizare rezidențială – varianta 1a –	Utilizare rezidențială – varianta 1b –	Utilizare administrativă
Venit brut potențial (EUR)	8.100	57.600	144.000
Pierderi din neocupare (EUR)	-	-	28.800
Venit brut efectiv (EUR)	8.100	57.600	115.200
Cheltuieli administrare (EUR)	405	2.880	11.520
Venit net efectiv (EUR)	7.695	54.720	103.680

Se observă că, în fiecare dintre variantele analizate, veniturile obținabile sunt superioare cheltuielilor.

Criteriul de **maximă productivitate** este analizat mai jos:

1. Utilizarea rezidențială

A. pe structura construcției existente:

Chirie brută lunară (EUR)	675
Multiplicatorul chiriei brute (EUR)	110
Valoare proprietate (EUR)	74.250
Costuri de conversie (EUR)	36.705
Valoare proprietate în stadiul actual (EUR)	37.545

- Chiria brută reprezintă chiria însumată pentru un apartament de două camere și pentru două apartamente de trei camere situate în imobile vechi (175 EUR/lună/apartament de două camere și 250 EUR/apartament de trei camere);
- Costurile de conversie se compun din:
 - Cost consolidare 15.000 EUR;
 - Cost modernizare 13.605 EUR (65 EUR/mp × 209,3 mp);
 - Pierderea cauzată de existența contractelor de închiriere pentru anul 2004 este 8.100 EUR (675 EUR/lună [un apartament cu două camere 175 EUR/lună și două apartamente cu trei camere 250 EUR/lună] × 12 luni);

B. În varianta realizării unei construcții noi

Elementele constructive luate în calcul sunt:

- Suprafața construită 320 mp, suprafața desfășurată 1.600 mp.
- Regim de înălțime D+P+3E, la demisol se amenajează garaje, iar la parter și etajele 1-3, apartamente de trei camere, câte trei apartamente/nivel, astfel numărul total de apartamente este de 12;

Chirie brută lunară (EUR)	4.800
Multiplicatorul chiriei brute (EUR)	110
Valoare proprietate (EUR)	528.000
Costuri de conversie (EUR)	495.426
Valoare proprietate în stadiul actual (EUR)	32.574

- Chiria brută obținabilă pentru un apartament astfel amenajat este de 400 EUR/mp;
- Costurile de conversie se compun din:
 - Cost eliberare teren – 7.326 EUR (209,3mp × 35 EUR/mp);
 - Cost strămutare chiriași – 8.100 EUR;
 - Cost edificare construcție și amenajări exterioare – 480.000 EUR (300 EUR/mp × 1.600 mp);

2. Utilizarea în scopuri administrative

Elementele constructive luate în calcul sunt:

- Suprafața construită 320 mp, suprafața desfășurată 1.600 mp, regim de înălțime D+P+3E;
- Suprafața utilă de închiriat 1.200 mp;

Venit brut potențial	VBP(EUR)	144.000
Pierdere din neocupare	(EUR)	28.800
Venit brut efectiv	VBE (EUR)	115.200
Cheltuieli de exploatare	(EUR)	11.520
Venit net efectiv	VNE (EUR)	103.680
Rata de capitalizare	c (%)	16%
Valoare proprietate	(EUR)	648.000
Costuri de conversie	(EUR)	600.176
Valoare reziduală teren	(EUR)	47.824

- Chiria unitară utilizată este de 10 EUR/mp,
astfel, $VBP = 1.200 \text{ mp} \times 10 \text{ EUR/mp} = 144.000 \text{ EUR}$;
- Pierderea din neocupare $20\% \times VBP = 28.800 \text{ EUR}$;
- Cheltuielile de exploatare $10\% \text{ din VBE} = 10\% \times 115.200 = 11.520 \text{ EUR}$;
- Costurile de conversie 600.176 EUR – se compun din :
 - Cost eliberare teren 7.326 EUR ($209,3 \text{ mp} \times 35 \text{ EUR/mp}$);
 - Cost strămutare chiriași 8.100 EUR;
 - Cost edificare construcție și amenajări exterioare
584.750 EUR ($350 \text{ EUR/mp} \times 1.600 \text{ mp} + 50 \text{ EUR/mp} \times 495 \text{ mp teren}$);

Rezultă astfel că cea mai bună utilizare pentru proprietatea imobiliară evaluată o reprezintă utilizarea ca **proprietate imobiliară administrativă**.

Astfel suma maximă pe care D-I X este dispus să o plătească pentru proprietate este de 48.000 EUR (rotunjit).

SUBIECTUL I LA EXAMENUL DE ACREDITARE DIN NOIEMBRIE 2003 PENTRU SECȚIUNEA EI

ALFA S.A. este un producător de mase plastice. Se cere estimarea valorii de piață a capitalurilor proprii ale companiei la 31.12.2003 (și valoarea pe acțiune în pachet majoritar), pe baza următoarelor date:

1. Veniturile totale ale S.C. ALFA înregistrate în anul 2000, au fost de 46.203 mil. lei (exclusiv vânzări de mase plastice), iar în anul 2003 de circa 72.805 mil. lei, din care 1.500 mil. lei de la Depozitul B22 (închiriat unui terț), iar 2.000 mil. lei venituri din leasing financiar pentru un echipament complex (instalație Delta). Creșterea semnificativă a cifrei de afaceri a avut la bază o investiție nouă, finanțată în parte prin creditarea firmei de către acționari (fără dobândă), la data raportului societatea comercială având un volum de datorii către acționari de 4,65 mld. lei.
2. Din estimările managementului rezultă că volumul de activitate a atins un nivel stabil, nefiind așteptate variații importante ale rezultatelor.
3. Situația rezultatelor economico financiare la 31.12.2003 este următoarea:

	mld. lei
Venituri	72,805
Cheltuieli	67,500
Rezultat brut	5,305
Impozit 25%	1,326
Profit net	3,979

4. Situația evaluată a activelor și datoriilor la 31.12.2003 este următoarea:

Specificație	mld. lei
Imobilizări	24,000
Active Circulante	28,000
Datorii totale	27,000

5. În cadrul activelor imobilizate este inclusă valoarea de piață a depozitului B22 (închiriat unui terț) și care a fost evaluat prin metoda capitalizării chiriei brute, avându-se în vedere și cheltuielile suportate de proprietar de 500 mil. lei (care au fost înregistrate de S.C. ALFA S.A. în exercițiul financiar 2003, acestea influențând rezultatul brut) și o rată de capitalizare de 10% pe piața imobiliară.
6. Societatea comercială are în derulare un contract de leasing financiar pentru echipament Delta, în calitate de locator, urmând să încaseze următoarele sume pe durata rămasă a contractului (contractul stipulează plăți în lei la cursul Euro de la data plății).

Specificație/Anul	mld. lei		
	2004	2005	2006
Venituri leasing (mil.lei)	2,000	2,000	2,000
Val. Reziduală (mil.lei)			3,000

În situația patrimoniului S.C. ALFA S.A., leasingul financiar nu are nici o influență, acesta afectând doar contul de rezultate.

Actualizarea veniturilor din leasing se face cu o rată de actualizare de 10%.

7. La sfârșitul anului 2000 s-a vândut pachetul de acțiuni de 51% al S.C. ALFA S.A. la prețul de 22 mii lei/acțiune. În contractul prezentat evaluatorului se precizează că prețul se achită astfel:
- la semnarea contractului se achită 50% din prețul tranzacției, adică 4.950 mii lei (prețul total al tranzacției fiind 9.900 mii lei);
 - diferența s-a achitat în trei rate egale, fără dobândă, la sfârșitul anilor 2001, 2002 și 2003

Notă: rata medie anuală a inflației în ultimii 3 ani a fost de 10%/an.

8. Evaluatorul a solicitat unei societăți specializate estimarea costului capitalului, în sinteză rezultatul fiind următorul:
- ultima emisiune de obligațiuni în Euro a Guvernului României a avut o perioadă de opt ani și o rată de 7%;
 - factorul beta pentru firmele cotate din ramură 1,25;
 - prima de risc de piață s-a estimat la 4 (patru) puncte procentuale, peste rata rentabilității fără risc.
9. Evaluatorul a ajuns la concluzia că în situația în care ar aplica abordarea prin comparație, cel mai relevant multiplicator este raportul Preț/Cifră de afaceri, iar singura diferență semnificativă între data tranzacției anterioare și data raportului este legată de îndatorarea mai ridicată ca urmare a surselor împrumutate de la acționari.

REZOLVARE – propusă de autor**1. Metoda capitalizării venitului**

Venit din exploatare	= 72.805 mil. lei - 1.500 mil. lei - 2.000 mil. lei	= 69.305 mil. lei
Cheltuieli de exploatare	= 67.500 mil. lei - 500 mil. lei	= 67.000 mil. lei
Profit brut din exploatare	= 69.305 mil. lei - 67.000 mil. lei	= 2.305 mil. lei
Profit net din exploatare	= $2.305 \times (1-0,25)$	= 1.729 mil. lei
Rata de capitalizare	= $7\% + (1,25 \times 4\%)$	= 12%
Valoarea prin capitalizare	= $1.729/0,12$	= 14.406 mil. lei
Valoarea depozitului	= $(1.500 - 500)/0,10$	= 10.000 mil. lei

	mil. lei		
	2004	2005	2006
Venit leasing	2.000	2.000	2.000
Venit net leasing	1.500	1.500	3.750
Actualizat@10%	1.364	1.240	2.817
Valoare leasing			5.421

VALOARE TOTALĂ PRIN VENIT = $14.406 + 10.000 + 5.421 = 29.827$ mil. lei

AN Contabil	= $24.000 + 28.000 - 27.000$	= 25.000 mil. lei
AN Corectat	= $25.000 + 5.421$	= 30.421 mil. lei

3. Metoda comparației

Rata de actualizare	= $1,1 \times 1,07 = 1,177$, deci 17,7%
Preț actualizat 2000/51%	= $4.950 + 1.650/1,77 + 1.650/1,177^2 + 1.650/1,177^3 = 8.537$ mil. lei
Preț 2000/100%	= 16.740 mil. lei ($8.573/0,51$)
Multiplicator	= $16.740/46.203 = 0,362$
Vsoc	= $0,362 \times 72.805 = 26.355$ mil. lei
Val. cap. propriu	= $26.355 + 4.650 = 31.005$ mil. lei
Valoarea propusă	= 30.000 mil. lei

RATA DE ACTUALIZARE DERIVATĂ DIN P.E.R.

dr. ec. Sorin V. Stan

În cazul evaluării **capitalului acționarilor** al unei **întreprinderi necotate**, rata de actualizare adecvată pentru actualizarea cash-flow-ului net disponibil pentru acționari se poate calcula și luând ca punct de reper un nivel median al P.E.R. al companiilor cotate, din același domeniu de activitate. Transformarea acestui P.E.R. în rată de actualizare pentru o întreprindere necotată trebuie să parcurgă mai multe etape de corecții, pe care le exemplificăm pe scurt.

Presupunem că nivelul P.E.R. selectat, ca punct de plecare, este 20. Etapele necesare vor fi următoarele:

etapa 1 convertirea P.E.R. selectat în rată de capitalizare (C_i) pentru profiturile nete istorice, respectiv:

$$C_i = (1/20) \times 100 = 5\%$$

etapa 2 convertirea ratei de capitalizare pentru profiturile nete istorice (de la etapa 1) în rată de capitalizare (C_v) aferentă profitului net din anul următor; presupunând că profitul net al întreprinderii necotate, supusă evaluării, va crește cu 5%, în anul 1 (adică anul următor) față de anul 0, atunci:

$$C_v = 5\% \times (1 + 0,05) = 5,25\%$$

etapa 3 convertirea ratei de capitalizare aferentă profitului net viitor (C_v) în rată de capitalizare aferentă cash-flow-ului net disponibil pentru acționari (CCFNA); presupunând că diferența medie istorică dintre profitul net și cash-flow-ul net disponibil pentru acționari a fost 20%, atunci:

$$C_{CF} = 5,25\% : 1,2 = 4,37\%$$

etapa 4 convertirea ratei de capitalizare aferentă cash-flow-ului net disponibil pentru acționari (C_{CF}) în rată de actualizare pentru actualizarea cash-flow-ului net disponibil pentru acționari (kpb) prin adăugarea ratei anuale de creștere a marilor companii cotate; presupunând că această rată anuală de creștere este 8%, rezultă:

$$k_{pb} = 4,37\% + 8\% = 12,37\%;$$

se observă că nivelul kpb ar trebui să reprezinte media aritmetică a rentabilității capitalurilor companiilor mari, cotate pe piața bursieră.

etapa 5 adăugarea primei de risc adiționale, preluată de pe piața bursieră, aferentă acțiunilor companiilor mici cotate; presupunem că această primă de risc adițională este 5%, deci:

$$k = 12,37\% + 5\% = 17,37\%$$

etapa 6 adăugarea primei de risc adițională pentru riscurile specifice unei întreprinderi necotate; presupunem că această primă adițională este 5%, deci:

$$k = 17,37\% + 5\% = 22,37\%$$

Așadar, rata de actualizare finală, cu care se va actualiza cash-flow-ului net disponibil pentru acționari, este 22,37%.

Menționăm că procedeul de mai sus, în care rata de actualizare derivă din P.E.R., are avantajul că elimină subiectivismul în stabilirea nivelului ratei de bază fără risc, care este punctul de pornire al calculării costului capitalului acționarilor, prin modelul de evaluare a activelor financiare (CAPM). Dar, ca și alte procedee de derivare a ratei de actualizare, și acest procedeu are aceleași puncte sensibile, respectiv ale fundamentării ratelor de creștere, precum și cele ale determinării nivelului celor două prime de risc adiționale.

PIAȚA IMOBILIARĂ A PROPRIETĂȚILOR REZIDENȚIALE ÎN STIL CLASIC

ing. Adrian Nicolescu

În urma unei analize de piață privind tranzacțiile încheiate în anul 2003, s-a efectuat un studiu asupra zonei rezidențiale având ca repere Bdul Regina Elisabeta – Calea Victoriei – Piața Victoriei – Bdul Lascar Catargiu – Piața Română – Dorobanți – Bdul Dacia. Au fost investigate aspecte și tendințe înregistrate în ultimii doi ani, ca și cererea specifică și oferta competitivă pentru acest tip de proprietate.

Gradul de construire al zonei este ridicat, existând numai câteva terenuri libere sau cu case demolabile, adecvate construcției de imobile cu regim de înălțime de maxim 4 nivele, dar situate pe străzi secundare. Prețul mediu al terenului variază între 450 și 750 EUR/mp.

În zona studiată, fostele reședințe ale oamenilor de afaceri din perioada ante și interbelică, sunt tot mai căutate pe piața imobiliară. Aceste palate bucureștene sunt căutate deoarece au o arhitectură deosebită, fiind construite în diferite stiluri: brâncovenesc, neoromânesc, maur, art-nouveau; conformarea interioară a spațiilor cuprinde suprafețe generoase atât pentru living, cât și pentru dormitoare sau dependințe, imobilele fiind construite pe terenuri ce depășesc 1500-2000 mp. Un avantaj pentru încheierea tranzacțiilor este situația lor juridică clară, iar în cele mai multe cazuri, disponibile imediat după retrocedare.

Pentru România și în particular pentru București, perioada interbelică este recunoscută ca fiind cea mai prosperă și mai stabilă din punct de vedere economic și social, ceea ce a influențat în mod pozitiv construcția de imobile. În acea perioadă, dezvoltarea imobilelor s-a efectuat pe subzone, delimitate și de interesul locativ generat de apartenența socială: în Calea Victoriei, Lascăr Catargiu, Dacia, imobilele aparțin familiilor tradiționale românești, iar casele oamenilor de afaceri români și străini sunt prezente în vecinătatea Pieței Victoriei și Bdului Aviatorilor. Cartiere rezidențiale selecte s-au dezvoltat adiacent Căii Dorobanți, Bdului Aviatorilor și Șos. Kiseleff.

Pe piața imobiliară, cererea pentru acest segment de imobile este foarte mare datorită caracteristicilor arhitectonice. Un motiv al cererii mari este și rentabilitatea investiției, evoluția prețurilor și a chiriilor din zona studiată având trend crescător. Imobilele se află, de cele mai multe ori, în vecinătatea unor instituții, centre de afaceri sau misiuni diplomatice. Solicitățile frecvente sunt atât pentru utilizări ca sedii administrative (birouri) pentru companii cu renume financiar, cât și pentru activități comerciale (cazinouri, restaurante, cluburi private), dar și ca reședințe de lux.

Analiza tranzacțiilor încheiate a evidențiat faptul că și pe această piață, mai exclusivistă, comportamentul investitorilor este subordonat cerinței unei rentabilități foarte bune, respectiv se solicită o perioadă de recuperare a investiției în 6-8 ani. Nivele mai mici ale ratei de capitalizare, între 10-12% se înregistrează în cazul imobilelor cu suprafață construită mai mică, sub 500-600 mp, la care și destinația/funcțiunea principală este aceea de locuință, fiind deci perceput un risc scăzut. De asemenea, chiriile diferă în funcție de mărimea spațiilor (invers proporțional), dar și de starea tehnică, îndeosebi de siguranța structurii; în medie spațiile au fost închiriate la un echivalent de 9-14 EUR/mp/lună.

ACȚIUNI PREFERENȚIALE – PREZENTARE ȘI EVALUARE*ing. ec. Doru Puiu Tiberiu*

Zilele trecute, Mitsubishi Motor Company a anunțat că a obținut o finanțare de peste 4 miliarde USD, din care circa 0,2 miliarde prin emiterea de acțiuni preferențiale. Deși, în general, nu au o pondere foarte importantă (în anul 1990, volumul emisiunilor de acțiuni preferențiale din SUA era de circa 58 mld. USD față de volumul de obligațiuni corporative – circa 1.300 mld. USD sau al instrumentelor emise de trezoreria americană – circa 2500 mld. USD), aceste valori mobiliare merită prezentate și analizată evaluarea lor.

Acțiunile preferențiale au apărut la jumătatea secolului XVI în Anglia, apoi în prima jumătate a secolului XIX în SUA. În ultimul deceniu al sec. XIX, când s-au format marile trusturi și conglomerate industriale, au cunoscut o puternică dezvoltare. În mod tradițional, cei mai mari emitenți au fost producătorii de utilități (energie, apă, gaz, telefon), care au deținut ponderi între 50% și 100% din volumul emis. Ponderea acestor emitenți scade în ultima perioadă (în prezent ocupă circa 22%), ceea ce se poate explica prin reducerea necesităților lor de finanțare.

Acțiunile preferențiale sunt valori mobiliare hibride, care au caracteristici similare atât obligațiunilor cât și acțiunilor. Astfel, acțiunile preferențiale:

- reprezintă un drept de proprietate într-o societate;
- deținătorii de acțiuni preferențiale primesc un volum predeterminat de dividende (ceea ce este un avantaj în cazul în care volumul de profit de distribuit este redus dar un dezavantaj dacă realizările sunt excepțional de ridicate);
- sunt subordonate altor creditori dar plățile dividendelor către deținătorii de astfel de acțiuni au prioritate față de plățile către deținătorii de acțiuni ordinare (aceasta este prioritatea în cazul lichidării societății).

Legislația română (Legea 31/1990 republicată) prevede la art. 95 posibilitatea de emitere de acțiuni preferențiale cu dividend prioritar fără drept de vot (volum maxim 25% din capitalul social), acțiuni ce conferă titularului:

- dreptul la un dividend prioritar prelevat asupra beneficiului distribuibil al exercițiului financiar, înaintea oricărei alte prelevări;
- drepturile recunoscute acționarilor cu acțiuni ordinare, cu excepția dreptului de a participa și de a vota, în temeiul acestor acțiuni, în adunările generale ale acționarilor.

Aceste acțiuni nu pot fi deținute de reprezentanții, administratorii și cenzorii societății, iar acțiunile preferențiale și acțiunile ordinare vor putea fi convertite dintr-o categorie în cealaltă prin hotărârea adunării generale extraordinare a acționarilor.

Din punct de vedere al emitentului, finanțarea prin emitere de acțiuni preferențiale este eficientă în următoarele cazuri:

- dacă prețul acțiunilor ordinare este ridicat;
- dacă societatea are îndatorare excesivă;
- dacă emiterea de acțiuni ordinare ar putea aduce probleme de control.

Finanțarea prin acțiuni preferențiale este o cale mai scumpă de finanțare decât emiterea de obligațiuni, având în vedere riscul mai mare (deci deținătorii trebuie să fie compensați printr-un randament mai mare) și pentru faptul că dividendele nu sunt deductibile fiscal, spre deosebire de dobânzile plătite deținătorilor de obligațiuni.

Pe piețele dezvoltate se întâlnesc următoarele **tipuri de acțiuni preferențiale**:

- Cumulative – dacă o anumită perioadă nu s-au achitat dividendele, în perioada următoare trebuie plătite înainte de dividendele pentru acționarii ordinari (majoritatea emisiunilor sunt totuși non-cumulative);
- Participative (rar) – dacă volumul de dividende depășește volumul plătit în mod tipic pentru acționari (preferați și ordinari), cei preferați participă alături de cei ordinari la distribuirea dividendului în exces;
- Răscumpărabile (cu clauză call) – conțin opțiunea (dar nu obligativitatea) emitentului de a le răscumpăra la un anumit preț dar nu înaintea unei date stabilite; aceasta este o opțiune atașată instrumentului (nu poate fi vândută separat, nu poate fi detașată) și este în favoarea emitentului, care se poate finanța mai ieftin dacă dobânda pe piață a scăzut; de menționat că, arareori, prin documentele de emisie se stabilește pentru acțiunile preferențiale o scadență (deci o perioadă limitată de viață); prin opoziție, acțiunile preferențiale perpetue nu au o viață limitată în timp însă, adesea, au o clauză de convertire automată, la o anumită dată, în acțiuni ordinare;
- Cu rată flotantă – acordă deținătorilor un volum de dividend variabil, determinabil pe baza unei formule – de exemplu nivelul randamentului unui instrument emis de trezorerie plus un premiu; prima astfel de emisiune a avut loc în SUA în 1982.

Avantajele acțiunilor preferențiale:

- Dividendul nu trebuie plătit, spre deosebire de cuponul unei obligațiuni;
- Deținătorii nu pot cere lichidarea, spre deosebire de creditorii;
- În general nu participă la profiturile excepționale (este, deci, un instrument preferat de companiile în dezvoltare);
- Nu diluează structura de proprietate;
- Nu necesită garanții.

Dezavantajele acțiunilor preferențiale:

- Au un randament mai mare ca al obligațiunilor (datorită riscului mai mare; în general rating cu o clasă sub acestea - rating – fără AAA);
- Dividendele nu sunt deductibile fiscal;
- Au o lichiditate mai redusă decât obligațiunile (sunt puțin tranzacționate deși practic toate emisiunile sunt listate la NYSE, America Stock Exchange sau pe piața over-the-counter).
- De observat că, din punctul de vedere al acționarilor deținători de acțiuni ordinare, acțiunile preferențiale trebuie considerate obligații ale societății; ca urmare, acestea modifică structura de finanțare și influențează costul mediu ponderat al capitalului.

Pentru determinarea eficienței deținerii, se poate calcula randamentul așteptat:

- În cazul acțiunilor preferențiale perpetue – aceasta este randamentul curent sau costul

$$k_p = \frac{d_p}{p}$$

acțiunilor preferențiale unde: d_p – dividend convenit; p – preț net vânzare (exclusiv costuri de tranzacționare);

- În cazul acțiunilor cu durată limitată de viață, acesta este randamentul până la call sau până la scadență (acea rată de actualizare care conduce la o valoare actualizată egală cu prețul de pe piață).

Evaluarea acțiunilor preferențiale, ca în cazul tuturor activelor financiare, se face prin actualizarea veniturilor din deținere.

Astfel, dacă acțiunea are o durată de viață finită, valoarea acesteia va fi:

$$V = \sum_{t=1}^T \frac{d}{(1+k)^t} + \frac{N}{(1+k)^T},$$

unde:

V - Valoarea acțiunii preferențiale

k - Rata de actualizare

t - Numărul de perioade de viață

d - Dividendul convenit pe perioada respectivă

N - Valoare reziduală, dependentă de clauza de conversiune.

În cazul acțiunilor preferențiale perpetue se aplică modelul Gordon-Shapiro, valoarea fiind redată de formula:

$$V = \frac{d}{k}$$

Problemele delicate în evaluarea acțiunilor preferențiale sunt:

- Determinarea fluxurilor, respectiv a veniturilor din deținere, care este uneori dificilă:
 - Emitentul are posibilitatea de a modifica durata de viață a instrumentului;
 - Volumul de dividend convenit se poate modifica;
 - Există posibilitatea de convertire în acțiuni ordinare;
- Determinarea ratei/ratelor de actualizare; acestea comportă două componente: o rată fără risc și o primă (engl. *spread*, dependent de riscul asociat). De menționat că, pe durata de viață a instrumentului financiar, sunt posibile rate multiple; stabilirea valorii în acest caz se face prin actualizarea cu ratele multiple rezultate pe curba randamentului la diferite perioade (rate spot).

EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE CONFORM LEGII 10/2001

ing. Cristina Burlacu, MAA

Evaluarea imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 06/03/1945-22/12/1989 este reglementată prin următoarele :

- *Legea nr. 10 din 08 februarie 2001* – privind regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv în perioada 06/03/1945-22/12/1989, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea 1, nr. 75 din 14 februarie 2001.
- *Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 10/2001, aprobate prin Hotărârea Guvernului României nr. 614/2001*, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea 1, nr. 379 din 11 iulie 2001.
- *Normele metodologice din 18 aprilie 2003 de aplicare unitară a Legii nr. 10/2001, cu modificările și completările ulterioare*, aprobate prin Hotărârea Guvernului României nr. 498 din 2003, publicate în Monitorul Oficial al României, Partea 1, nr. 324 din 14 mai 2003.

Pentru determinarea valorii acestor bunuri, preluate în mod abuziv, se vor aplica următoarele proceduri:

Pentru construcțiile preluate în mod abuziv și demolate se va determina „un cost de înlocuire net” al construcției demolate, astfel:

- ♦ *valoare dovedită*: se utilizează „un cost de înlocuire net” stabilit în fișa de calcul de la data demolării (Fișa tehnică a imobilului), la care se aplică coeficientul de actualizare „curs mediu leu-dolar” (OUG nr. 184 din 2002) aferent perioadei cuprinse între anul preluării și anul soluționării notificării (când persoana îndreptățită prezintă un act doveditor ce atestă valoarea imobilului la data demolării);
- ♦ *valoare estimată*: se determină „un cost de înlocuire net” pe baza actului normativ incident perioadei demolării, la care se aplică coeficientul de actualizare „curs mediu leu-dolar” (OUG nr. 184 din 2002) aferent perioadei cuprinse între anul emiterii actului normativ folosit și anul soluționării notificării (când persoana îndreptățită **nu** prezintă un act doveditor ce atestă valoarea imobilului la data demolării);
- ♦ *valoare orientativă*: se stabilește „un cost de înlocuire net” în mod ad-hoc pentru momentul demolării, prin raportare la alte construcții similare din perioada respectivă, în situația în care construcția descrisă nu se poate încadra în prevederile actului normativ incident perioadei respective, la care se aplică coeficientul de actualizare „curs mediu leu-dolar” (OUG nr.184 din 2002) aferent perioadei cuprinse între anul preluării și anul soluționării notificării (când persoana îndreptățită **nu** prezintă un act doveditor ce atestă valoarea imobilului la data demolării).

Valoarea obținută prin una din cele trei metode, transformată în USD (prin raportare la cursul leu/USD din anul preluării/exproprierii), se va înmulți cu cursul mediu leu/USD din anul emiterii deciziei.

A. Pentru terenurile preluate în mod abuziv (libere/devenite libere prin demolarea construcțiilor) se va stabili „valoarea de piață” (Standardul Internațional de Evaluare IVS1), avându-se în vedere „prețul de vânzare” a unui teren liber comparabil (martor) din anul soluționării notificării, prin utilizarea criteriului de comparație „lei/mp; USD/mp; EUR/mp” (Abordarea prin comparația vânzărilor, conform Standardului Internațional de Practică în Evaluare GN1- Evaluarea Proprietății Imobiliare).

B. Pentru proprietățile imobiliare preluate în mod abuziv (teren + construcții nedemolate), se va stabili „valoarea de piață” (Standardul Internațional de Evaluare IVS1), avându-se în vedere „prețul de vânzare” a unor proprietăți imobiliare (teren + construcții) comparabile (martor) din anul soluționării notificării, prin utilizarea criteriului de comparație „lei; USD; EUR” (Abordarea prin comparația vânzărilor, conform Standardul Internațional de Practică în Evaluare GN1).

Persoanele care au primit despăgubiri în condițiile Legii nr. 112/1995 pot solicita numai restituirea în natură, cu obligația returnării sumei reprezentând despăgubirea primită, actualizată cu indicele inflației, dacă imobilul nu a fost vândut până la data intrării în vigoare a prezentei legi. Calculul actualizării se va face prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de entitatea națională din domeniul statisticii (Institutul Național de Statistică), aferent perioadei respective (anul încasării efective și anul rambursării)

Chiriașii au dreptul la despăgubiri pentru sporul de valoare adus imobilelor cu destinația de locuință prin îmbunătățirile necesare și utile, valoarea despăgubirilor stabilindu-se pe bază de expertiză. Quantumul despăgubirilor se stabilește la valoarea de piață actuală a îmbunătățirilor.

Îmbunătățirile necesare și utile sunt acele dotări încorporate sau aduse unității locative/spațiilor comune prin care s-a sporit valoarea, fiind suportate exclusiv de chiriași: introducerea sau schimbarea instalației de apă, gaze, canalizare, electricitate, încălzire/lucrări noi (parchet, gresie, faianță, geamuri termopan, uși, etc.). Nu se includ în categoria cheltuielilor (îmbunătățirilor) necesare și utile acele cheltuieli voluptorii (utilizarea unor materiale foarte scumpe, de lux); în această situație, despăgubirile se vor calcula având în vedere prețurile medii actuale de pe piață (valoare de piață).

INFORMARE PRIVIND ȘEDINȚA CONSILIULUI DE CONDUCERE IVSC

În perioada 3 – 5 Aprilie 2004 a avut loc ședința Consiliului de Conducere și a Comitetului pentru Standarde, din cadrul Comitetului pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC).

Delegația ANEVAR a fost compusă din d-l ing. Mihai Bojincă – președintele ANEVAR și dl Gheorghe Bădescu, MAA.

Reamintim că ANEVAR este membru în Consiliul de Conducere și d-l Gheorghe Bădescu este membru în Comitetul pentru Standarde.

Ședința Comitetului pentru Standarde care a durat 2 zile a avut 27 de puncte pe ordinea de zi. Cu această ocazie s-au discutat și aprobat în principal:

- proiectul de Standard Internațional de Aplicații în Evaluare IVA 3 – «Evaluarea pentru raportările financiare a activelor din sectorul public»;
- proiectul de Standard Internațional de Practică în Evaluare IVGN 12 – «Evaluarea pentru impozitarea proprietăților»;
- proiectul de Standard Internațional de Practică în Evaluare IVGN 13 – «Evaluarea în industria extractivă».

Aceste standarde vor fi finalizate și publicate până în decembrie 2004.

Proiectul de Standard Internațional de Practică în Evaluare privind Evaluarea proprietăților generatoare de afaceri va fi refăcut de un colectiv condus de Greg Gilbert – SUA, Elvin Fernandez – Malayezia și Gheorghe Bădescu – România.

S-au constituit 3 grupuri de experți pentru:

- evaluarea proprietăților istorice;
- evaluarea mașinilor, echipamentelor și utilajelor (refacerea Standardului IVGN 3);
- evaluarea activelor financiare.

Dl Bădescu a fost nominalizat în grupul de experți care vor elabora standardele de evaluare pentru activele financiare.

Ședința Consiliului de Conducere a avut 18 puncte la ordinea de zi ; în principal, au fost discutate și aprobate următoarele:

- raportul Comitetului pentru Standarde;
- poziția IVSC în relația cu WAVO;
- numirea directorilor (Consiliul de Conducere) IVSC confirmând poziția ANEVAR ca

membru în Consiliul de Conducere;

- editarea și tipărirea ediției 2004 a IVS, cu modificările și completările aprobate;
- recunoașterea și promovarea sponsorilor. Astfel, în ediția 2004 a IVS, ANEVAR va fi menționat ca sponsor împreună cu alte 19 asociații și firme internaționale care au contribuit la elaborarea Standardelor Internaționale de Evaluare.

La discuțiile privind ședințele Consiliului de Conducere și ale Adunării Generale s-a propus și aprobat ca Adunările Generale să se desfășoare, de regulă toamna, în Europa.

În anul 2004, ședința va avea loc în Olanda, iar în anul 2005 a fost propusă România, propunere susținută de majoritatea participanților. Decizia finală se va lua în octombrie 2004 în ședința din Olanda.

2004 - ANUL ANIVERSAR ȘI DE REGLEMENTĂRI CONTABILE PENTRU ASOCIAȚII ȘI FUNDAȚII

expert contabil Sevastian Bălescu

Cu exact 80 de ani în urmă, respectiv în iulie 1924, autoritățile legislative ale vremii aprobau Normele și Reglementările Contabile pentru aplicarea Legii nr.21/1924 (discutată în Parlamentul României din februarie 1924) care au fost publicate în 19 aprilie același an, constituind **prima reglementare în problematica asociațiilor și fundațiilor din România.**

În anul 1494, respectiv cu 610 ani în urmă, a fost recunoscută contabilitatea ca o știință cu rădăcini încă din antichitate, prin marcarea momentului de creare a literaturii contabile, ocazionat de apariția „**Tratatului de contabilitate în partidă dublă**” al lui Luca Pacioli, recunoscut ca părinte al contabilității pe plan mondial.

Prezentarea celor două momente, raportate la asociații și la obligativitatea privind activitatea din domeniul contabilității, poate suscita interesul pentru aprofundarea în studiul istoric, în acest an aniversar, respectiv 80 de ani de la primele reglementări pentru asociații și fundații în România.

Noile reglementări contabile privind organizarea și conducerea contabilității persoanelor juridice fără scop patrimonial, conform OMFP nr. 1829/2003 publicat M. Of. nr. 66 bis din 23.01.2004, au făcut obiectul dezbaterilor din Conferința Națională ANEVAR din 27-28 februarie 2004.

Trebuie reținut că **Ordinul nr. 1829 al M.F.P. se aplică, începând cu 01.01.2004, în mod obligatoriu**, pentru Asociații, Fundații sau alte organizații de acest fel, partide politice, patronate, organizații sindicale, culte religioase, precum și pentru altele asemenea, înființate pe baza unor legi speciale în scopul desfășurării de activități fără scop patrimonial, care **au obligația, potrivit legii, de a conduce contabilitatea în partidă dublă și de a întocmi situații financiare anuale.**

În paralel, sunt și rămân în vigoare, prevederile Ordinului M.F.P. nr. 2329/2001, publicat în M. Of. nr. 20/15.01.2002.

La data publicării s-a abrogat: O.M.F. nr. 1591/1998 privind aprobarea Planului de conturi pentru persoane juridice fără scop lucrativ și a N.M. de utilizare a acestora, publicat în M. Of. nr. 480 și 480 bis din 14/12/1998, cu modificările și completările ulterioare.

De aplicarea corectă a reglementărilor contabile răspund, potrivit legii, administratorii, directorii economici, contabilii șefi sau orice alte persoane care au obligația să gestioneze unitatea respectivă, precum și de transpunerea corectă a soldurilor conturilor din bilanța de verificare de la 31/12/2003, în conturile din noul plan de conturi.

Ca asociație cuprinsă în sfera de aplicare obligatorie a noilor Reglementări, ANEVAR a luat măsurile organizatorice conforme dispozițiilor legale.

Procedurile de înregistrare contabilă a operațiunilor patrimoniale ANEVAR, actualizate conform noilor reglementări în vigoare, cuprind un succint material, extras și adaptat noilor reglementări dispuse prin Ordinul nr. 1829/2003. Acesta se impune a fi adaptat și perfecționat continuu, până la clarificarea tuturor aspectelor care au apărut și care vor mai apărea, în domeniul contabilității, la toate Centrele teritoriale și la Birourile zonale, pentru activitatea ANEVAR în ansamblu.

Aspectele apărute la închiderea exercițiului contabil 2003 și la deschiderea noului exercițiu 2004, cu privire la înregistrările în contabilitate, ocazionate de controalele efectuate de către cenzorii în exercițiu, atât la centrele teritoriale și zonale, cât și la serviciul contabilității la nivel central, focalizează atenția asupra responsabilității cu care trebuie tratate operațiunile de contabilizare, gestionare și transmitere a datelor din activitatea ANEVAR.

În aplicarea principiului prudenței, menționăm că Legea nr. 609 pentru abrogarea O.G. nr. 86 privind reglementarea unor măsuri în domeniul financiar fiscal, care precizează, conform art.27, că „**începând cu data de 01/01/2004**, activitatea privind declararea, constatarea, controlul, colectarea și soluționarea contestațiilor pentru contribuția de asigurări sociale, de asigurări pentru șomaj, contribuția pentru asigurări sociale de sănătate și contribuția de asigurare pentru accidente de muncă și boli profesionale, precum și alte contribuții datorate de persoanele juridice și persoanele fizice care au calitatea de angajator, sau entități asimilate angajatorului, denumite în continuare contribuții sociale, se va realiza de către Ministerul Finanțelor Publice și unitățile sale subordonate care au **calitatea de creditori bugetari**”.

O atenție deosebită, pe care cenzorii au solicitat-o cu prioritate a fi acordată, se referă la documentele cu „regim special” privind activitatea financiară și contabilă, reglementată prin Ordinul nr. 1775/10.12.2003, publicat în M. Of. nr. 906/18.12.2003 și OMFP nr. 1849 din 22/12/2003, publicat în M. Of. nr. 25 din 13/01/2004. În acest ultim Ordin, se prevăd noi măsuri, începând cu 1 iulie 2004, care fac trimitere la Legea nr. 161/2003, HG nr. 705/2003, la OMF nr. 1603/2003 și care trebuie avute în vedere pentru data de 1 iulie, respectiv 31 decembrie 2004.

Necesitatea aplicării noilor reglementări contabile pentru persoanele juridice fără scop patrimonial (implicit ANEVAR) impune ca toți specialiștii antrenați în ținerea contabilității, la nivelul Centrelor teritoriale și a Birourilor zonale, să prezinte soluții practice atât la nivelul central ANEVAR, cât și al Comisiei de cenzori, pentru uniformizarea unor modele practice de lucru în aplicarea reglementărilor în vigoare, pentru ușurarea controlului modului de aplicare a reglementărilor legale, din sfera noastră de activitate, pentru menținerea și întărirea continuă a prestigiului și unității organizației profesiei libere de evaluatori, din cadrul ANEVAR.

REGULAMENT DE ACREDITARE

1. Obiect și aplicabilitate

Procesul de acreditare are ca obiectiv obținerea unui certificat de acreditare emis pe numele evaluatorului respectiv. Certificatul de acreditare confirmă calitățile personale și profesionale ale evaluatorului, astfel încât clienții și alți participanți pe piață să poată avea încredere în competența profesională și în activitatea prestată de evaluatorul acreditat.

2. Procedura

Procedura de acreditare are următoarele etape:

1. înscrierea;
2. admiterea pentru acreditare;
3. examinarea pentru acreditare;
4. acordarea certificatului de acreditare;
5. monitorizarea acreditării;
6. re acreditarea.

2.1. Condiții de admitere

Pentru admiterea la acreditare, candidatul trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- să aibă o vechime în Asociație de minimum 3 ani, cu experiență în evaluarea specifică domeniului de acreditare solicitat:
 - evaluarea proprietăților imobiliare (EPI);
 - evaluarea întreprinderilor (EI);
 - evaluarea echipamentelor tehnologice, mașinilor și utilajelor (EBM);
 - analiza și evaluarea valorilor mobiliare (AVM).
- să fi urmat, în ultimii 3 ani, un program de instruire continuă în domeniul evaluării, în echivalentul a 50 de ore de curs, din care minim 20 ore în domeniul de acreditare solicitat și în mod obligatoriu:
 - tematica referitoare la standardele de evaluare și la statutul și codul etic al evaluatorului (SPIC 06) pentru toate secțiunile – 8 ore;
 - SPIC D14 – Seminar de pregătire aprofundată în evaluarea întreprinderii pentru secțiunea EI – 26 ore;
 - SPIC D15 – Seminar de pregătire aprofundată în evaluarea proprietăților imobiliare pentru secțiunea EPI- 26 ore;
 - SPIC D23 – Studiu aprofundat al metodelor de evaluare a bunurilor mobile pentru secțiunea EBM- 26 ore;

Persoanele care fac dovada îndeplinirii în străinătate a acestor condiții pot fi admise pentru înscrierea la acreditare, cu aprobarea Consiliului Director al Asociației.

Candidații care sunt de cetățenie străină vor trebui să facă dovada că „stăpânesc în suficientă măsură limba română” pentru a putea să efectueze lucrări de evaluare în limba română.

2.2. Înscrierea

Dosarul de înscriere pentru acreditare al candidatului trebuie să cuprindă următoarele documente:

- Cerere (formular tip) completată și semnată;
- Acordul de Acreditare și Arbitraj semnat de către candidat;
- Curriculum vitae cu fotografie;
- Recomandarea dată de Biroul Centrului Teritorial ANEVAR;
- Raport de activitate conform model care să dea referințe privind 10 lucrări de evaluare, din care 5 în coordonarea solicitantului;
- Cazierul judiciar (nu mai vechi de 6 luni);
- Copie după diploma de absolvire a institutului de învățământ superior;
- Certificatele ANEVAR-IROVAL în copie și alte certificate care atestă programul de instruire continuă parcurs de solicitant în ultimii 3 ani;
- Copie după chitanța de plată a taxei de verificare a dosarului;
- Copie după polița de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru anul în curs;
- Declarație privind eventualele participări la procesul de acreditare ANEVAR sau al altor

asociații profesionale sau instituții și cu ce rezultat;

- 2 rapoarte de evaluare (anonime) pentru 2 întreprinderi/proprietăți imobiliare diferite executate în ultimii 2 ani. Rapoartele se semnează de evaluator urmând ca semnătura să fie ștearsă de ANEVAR.

În cazul în care Biroul Centrului Teritorial nu dă recomandarea, trebuie să existe o copie după procesul verbal al Biroului Centrului Teritorial prin care să se motiveze refuzul și rezultatul votului.

Candidatul care nu a primit recomandarea poate face apel la Comisia de Etică care va analiza cazul în max.2 săptămâni.

Dosarul de înscriere pentru acreditare se depune la sediul Asociației, cu minim 14 săptămâni înainte de data ținerii examenului.

Dosarul de înscriere pentru acreditare este verificat de Comisia de acreditare (art.2.3) privind existența tuturor documentelor, precum și din punct de vedere al conținutului.

Comisia de examinare decide asupra admiterii candidatului la examen.

Lista candidaților admiși la examen se va transmite spre știință și Centrelor Teritoriale ANEVAR. Solicitanții însăși vor fi anunțați de rezultat la maximum 4 săptămâni după înscriere.

2.3. Examinarea

Examinarea se face o singură dată pe an, de regulă în lunile octombrie-noiembrie.

Examinarea candidatului se face pentru examenul scris de către o comisie formată din 2 persoane pentru fiecare secțiune iar pentru examenul oral de către o comisie formată din 3 persoane. Membrii comisiilor de examinare sunt nominalizați de președintele Comisiei de Calificare și Atestare Profesională (dintre membrii acreditați). Membrii Comisiei își vor declara eventualele conflicte de interese.

Examenul constă din **3 probe scrise** și **o probă orală** din domeniul de evaluare specific în care se solicită acreditarea.

Toate **probele scrise** se susțin în aceeași zi.

Prima proba scrisă constă în rezolvarea unui studiu de caz (120 minute).

Proba a doua constă în verificarea unui raport de evaluare și elaborarea unui raport sintetic de verificare (90 minute).

La proba I-a și a II-a se vor stabili baremuri de notare pe baza numărului de puncte rezolvate/prezentate pentru notare, cu note de la 1 la 10.

Proba a treia constă într-un test grilă cu 100 de întrebări (60 minute).

Un răspuns bun se va nota cu 1 punct și respectiv proba cu note de la 1 la 10.

Candidatul va fi declarat admis la probele scrise dacă va obține cel puțin 50% din nota maximă la fiecare probă în parte și cel puțin 70% din media maximă pentru cele trei probe (din totalul de 30 de puncte ale celor 3 probe).

Candidații admiși la probele scrise vor continua examenul cu susținerea probei orale în fața comisiei de examinare. Proba orală constă din discuții cu examinatorii din tematica de examen.

Întrebările vor fi extrase din bibliografia aferentă tematicii de examen și trebuie să acopere subiectele esențiale.

Durata minimă a probei orale pentru un candidat este de 30 minute, iar notele vor fi de la 1 la 10 calculate ca medie a notelor membrilor comisiei.

Candidatul este declarat admis în urma procedurii de examinare dacă obține punctajul minim acceptat la cele 3 probe scrise (cumulat) și minim 70% din nota maximă la proba orală.

Dacă candidatul este declarat respins, o nouă examinare va putea avea loc peste minim un an.

Hotărârile Comisiei de Acreditare se avizează de Comisia de Calificare și Atestare și se

aprobă de Consiliul Director.

Programa care va constitui tematica de examinare va cuprinde secțiunile definite în Ansamblul de Cunoștințe și Abilități ale Evaluatorului pentru fiecare specializare și va fi adusă la cunoștința membrilor ANEVAR cu 6 luni înainte de data examenului.

Probele de examen vor fi elaborate de un comitet compus din maximum 5 membrii acreditați sub coordonarea IROVAL. Membrii comitetului vor fi răspunzători legal de păstrarea confidențialității subiectelor.

Toate persoanele implicate în desfășurarea acreditării sunt remunerate de ANEVAR pe baza tarifelor aprobate de Consiliul Director. Fac excepție salariații ANEVAR și IROVAL, care vor avea aceste activități în sarcinile de serviciu.

2.4. Acordarea certificatului de acreditare

Candidații declarați admiși și aprobați de Consiliul Director vor primi un certificat de acreditare semnat de președintele Asociației. Titlul acordat va fi: **evaluator acreditat în domeniul evaluării de „.....”**.

Se va specifica:

- proprietăți imobiliare;
- întreprinderi (afaceri);
- echipamente tehnologice, mașini și utilaje;
- valori mobiliare.

Evaluatorul acreditat va primi ștampila și insigna și va putea adăuga, după numele său, inițialele MAA (Membru Acreditat ANEVAR).

Legitimația, parafa și insigna de MAA sunt proprietatea Asociației.

Durata valabilității certificatului de acreditare, legitimației, parafei și insignei este de 3 ani de la data emiterii certificatului.

Lista membrilor acreditați se publică în Buletinul și pe site-ul ANEVAR, într-un cotidian central și unul local.

2.5. Monitorizarea acreditării

Evaluatorul acreditat trebuie să aibă o înaltă comportare etică și profesională în relațiile cu clienții și publicul larg.

El trebuie să manifeste confidențialitate, obiectivitate, rigurozitate și competență tehnică.

Evaluatorul acreditat va fi monitorizat permanent de către Asociație atât la nivelul centrelor teritoriale, cât și la nivel central. El are obligația să urmeze un program de instruire continuă 24 ore pe an și să prezinte anual 3 lucrări de evaluare realizate sau conduse personal. Cel puțin 2/3 din evaluări vor trebui apreciate pozitiv, conform standardului de verificare a evaluatorilor.

Verificatorul va fi numit de Comisia de Atestare și Calificare cu acordul evaluatorului acreditat și va asigura confidențialitatea informațiilor și rezultatelor lucrărilor.

2.6. Reacreditarea

Reacreditarea se va face după 3 ani.

Cu cel puțin 6 luni înainte de expirarea termenului de acreditare, evaluatorul acreditat se va înscrie pentru reacreditare în vederea prelungirii perioadei de validitate a certificatului de acreditare.

Dosarul de înscriere la reacreditare cuprinde:

- formular de înscriere;
- curriculum vitae;
- recomandare dată de Centrul Teritorial;
- copie după polița de asigurare de răspundere profesională valabilă pentru anul în curs;

- lista a 10 lucrări realizate în ultimii 3 ani (5 dintre lucrări conduse personal);
- cazier judiciar;
- copie certificatul de acreditare.

Examenul de reacreditare constă într-o probă scrisă și o probă orală și se desfășoară odată cu acreditarea.

Proba scrisă constă în elaborarea unui raport sintetic de verificare asupra unui raport de evaluare și un test grilă de 60 de întrebări + o aplicație. Durata probei scrise este de 90 de minute pentru raportul de verificare și 60 minute pentru testul grilă.

Proba orală constă în discuții cu examinatorii, discuții asemănătoare cu cele de la proba orală a examenului de acreditare.

Comisia de examinare în vederea reacreditării va fi organizată potrivit prevederilor de la pct. 2.3 alin. 1 de mai sus.

Evaluatorii care nu se înscriu în termen la reacreditare și cei respinși la acreditare rămân membrii titulari și se pot înscrie la acreditare după 12 luni.

3. Utilizarea certificatului de acreditare

Evaluatorul acreditat poate acționa doar dacă lucrează conform scopului acreditării. El este obligat să se abțină de a face referință la acreditare sau de a folosi ștampila care demonstrează acreditarea atunci când acționează ca expert pentru alte scopuri sau când lucrează în cadrul altor profesii sau activități ale sale.

Lista evaluatorilor acreditați cu numele, adresa, domeniul de acreditare vor fi publicate și prezentate oricui la cerere.

4. Evidența evaluărilor efectuate

Documentele acreditării vor fi păstrate la sediul Asociației, în dosarul personal al evaluatorului acreditat.

Evaluatorul acreditat trebuie să facă înregistrări după toate serviciile profesionale care i-au fost cerute. Înregistrările vor cuprinde:

- numele clientului;
- data încredințării unei anumite evaluări;
- obiectul evaluării;
- data la care a fost realizată evaluarea;
- eventualele reclamații referitoare la serviciul prestat.

Membrii Comisiei de Atestare și Calificare nu au dreptul de imixtiune în mediul de lucru al evaluatorului, fără acceptul acestuia, pentru a verifica documentele sale sau pentru a stabili dacă evaluatorul și-a îndeplinit îndatoririle.

Verificarea se va face prin sondaj și va acoperi anual minim 20% din evaluatorii acreditați.

SESIUNEA DE ACREDITARE NOIEMBRIE 2004

- Perioada de înscriere: 23.09.2004 – 15.10.2004
- Analiza dosarelor de înscriere și transmiterea răspunsului: 18.10.2004 – 22.10.2004
- Perioada de contestație a rezultatelor înscrierii: 25.10.2004 – 27.10.2004
- Răspuns la contestație: 27.10.2004 – 03.11.2004
- Înștiințare data / loc desfășurare examen: 27.10.2004 – 03.11.2004
- Proba scrisă: 13.11.2004
- Transmitere rezultate: 15.11.2004 – 18.11.2004
- Perioada de contestație a rezultatelor examenului scris: 20.11.2004 – 23.11.2004
- Răspuns la contestații: 24.11.2004
- Examinare orală: 27.11.2004
- Comunicarea rezultatelor până la 02.12.2004

Informații suplimentare (privind derularea examenului, conținutul dosarului, taxe de participare, subiectele din sesiunile anterioare etc.) se vor găsi în broșura care va fi pusă la dispoziția fiecărui candidat și în setul complet de materiale referitoare la examenul de acreditare care se va afla la fiecare centru teritorial.

PROGRAMAREA SEMINARIILOR DE PREGĂTIRE ȘI INSTRUIRE CONTINUĂ 2004-2005

1. **Program pilot de învățământ la distanță SPIC D-06** «Standarde Internaționale de Evaluare IVS – 2003» (sept. – oct. 2004).
2. **Program normal SPIC D-06 și altele** (nov.2004 – dec.2005).
3. **Program de instruire SPIC-06 la clasă în București.**
4. **Seminarul SPIC D-14: „Seminar de Pregătire Aprofundată în evaluarea întreprinderii”** (sept.2004).
5. **Seminarul SPIC D-15: „Seminar de Pregătire Aprofundată în evaluarea proprietăților imobiliare”** (sept.2004).
6. **Seminarul D-03: „Rata de actualizare și rata de capitalizare. Aplicații pentru evaluarea întreprinderii, proprietăților imobiliare, bunurilor mobile”**(nov.2004 – dec.2005).
7. **Seminarul D-04: „Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor”**(nov.2004 – dec.2005)
8. **Seminarul D-07: „Raport de evaluare și raport de verificare”**(nov.2004 – dec.2005)
9. **Seminarul „Evaluarea terenurilor și a proprietăților agricole”** (nov.2004 – dec.2005)

Înscrierea la seminariile la distanță se face la **ANEVAR București**, prin email: anevar@anevar.ro sau fax: **0213111340**, sau la **Centrele Teritoriale Județene**, anterior următoarelor date: 30/10/2004 – pentru seriile de pregătire din anul 2004, și respectiv: 30/01/2005; 31/03/2005; 01/09/2005; 30/10/2005 pentru seminariile de pregătire din anul 2005.

Seminariile la distanță se vor finaliza cu o ședință de consultații și examen (2h consultații, 1/2 h test grilă) la datele afișate pe www.anevar.ro.

Consultațiile și examenele vor avea loc în următoarele orașe: Brasov, București, Bacău, Cluj Napoca, Craiova, Constanța, Deva (Hunedoara), Galați, Iași, Oradea, Pitești, Suceava,

Timișoara, Târgu Mureș, în funcție de numărul participanților la programul de pregătire. Programul consultațiilor și examenelor va fi adus la cunoștință cursanților la înscriere.

AGENDA CONFERINȚELOR INTERNAȚIONALE

Nr. crt.	DATA	EVENIMENT	LOCAȚIE
1	2-5 oct.2004	CONFERINȚA IVSC	Olanda/Haga
2	18-21 oct.2004	CONGRESUL PAN PACIFIC/WAVO	Taiwan/Taipei
3	3-6 nov.2004	ADUNAREA GENERALĂ TEGoVA	Spania/Madrid

PRINCIPII DE ECHIVALENȚĂ

Condițiile de studii pentru membru aspirant

- ✓ Curs universitar de lungă durată cu examen de diplomă sau licență conform listei aprobate de CD ANEVAR
- ✓ Programa analitică cu minim 45% (110 credite = 510 ore) materii cu caracter informatic (max. 25%) tehnic, economic, juridic.

Numărul necesar de ore se poate obține prin cursuri cu program de masterat sau postuniversitar.

Condiții de calificare și experiența pentru membru titular

- ✓ Curs de calificare în evaluare de cel puțin 90h care corespund programei ANEVAR pentru fiecare secțiune
- ✓ Examen scris de absolvire a cursului similar cu examenul ANEVAR
- ✓ Elaborarea și susținerea unei lucrări de evaluare
Rezultat examen: media 6 minim

Principii de echivalare a programului de instruire continuă

a. Seminarii organizate de terți - echivalent seminarii ANEVAR

- ✓ Tematica aprobată de Comisia de Calificare și Atestare
- ✓ Timp echivalat oră la oră
- ✓ Test scris cu minim 20 întrebări/8 ore seminar, 30 întrebări/16 ore seminar și 40 întrebări la peste 16 ore seminar
- ✓ Rezultat test minim 60%

b. Oră la oră pentru elaborare și prezentare material de seminar sau curs (o singură dată/an)

c. Alte echivalări (maxim 50% din cerințe)

- ✓ 2-4 ore pentru articol acceptat la Buletinul Informativ
- ✓ 1-2 ore pentru fiecare participare la comisia de examinare oral la MAA
- ✓ 1 la 2 ore pentru prezentare (o singură dată/an) material de seminar

- ✓ 1-20 ore contribuție la carte de specialitate în conformitate cu recomandările Consiliului Științific – IROVAL
- ✓ 1-2 ore pentru participare la Conferințe organizate de ANEVAR conform comunicării de către organizator
- ✓ 2 ore/subiect pentru elaborarea unui subiect de examen MAA acceptat de către comisia de acreditare
- ✓ 1 oră pentru 5 întrebări de test scris acceptate de IROVAL
- ✓ 2-6 ore pentru comunicări științifice la conferințele ANEVAR sau alte organizații profesionale
- ✓ 1-2 ore pentru articole și prezentări profesionale în mass media
- ✓ 1 oră pentru 10 pagini de recenzare/verificare a materialelor la solicitarea IROVAL
- ✓ 2 ore pentru fiecare nominalizare de tutor pentru seminarii la distanță

NOTĂ

Consiliul Director ANEVAR a aprobat organizarea unui curs de instruire pentru evaluare a bunurilor mobile, respectiv modulele 5 și 6, susținute de un specialist membru al American Society of Appraisers (ASA).

Cursul de instruire se va ține cu membrii ANEVAR, care au participat la modulele 1-4.

ME 205 cu titlul „Introducere în abordarea prin venit, determinarea ratei de actualizare și studiu de caz complex”.

ME 206 cu titlul „Evaluarea inventarului de MF”.

Cursul are frecvența obligatorie și se va desfășura între 27 septembrie și 2 octombrie 2004, cu două examene de câte 3 ore în zilele de 29 septembrie și 2 octombrie, iar cheltuielile vor fi suportate de cursanți. Promovarea celor două examene va fi urmată de obținerea a două certificate din partea ASA.

Informații suplimentare asupra acestui curs pot fi obținute de la directorul executiv ANEVAR, jurist Alina Bîra.

NOUTĂȚI EDITORIALE

1. În luna iulie 2004, ANEVAR a editat traducerea cărții „**Evaluarea mașinilor și echipamentelor**“, elaborată de American Society of Appraisers (ASA).

Cartea are un pronunțat caracter metodologic și aplicativ, constituind un instrument practic de cea mai mare utilitate pentru evaluatorii de bunuri mobile, membrii ANEVAR. Ea poate fi achiziționată de la IROVAL.

2. În planul editorial al IROVAL mai sunt incluse alte două lucrări importante:

- Traducerea și editarea adității a 2-a canadiană a cărții „Evaluarea proprietății imobiliare”, elaborată de Appraisal Institute, și
- Editarea cărții „Evaluarea activelor necorporale”, autori dr. ec. Sorin V. Stan și conf. dr. Ion Anghel

BIBLIOTECA EVALUATORULUI

ANEVAR este membru al:

– Consiliului Director al
Internațional Valuation Standards
Committee – IVSC

– Grupului European al Asociațiilor
de Evaluatori – TEGoVA

– Asociației Mondiale a
Organizațiilor de Evaluatori –
WAVO

Conținutul articolelor publicate
reprezintă opiniile autorilor și nu
neapărat poziția oficială a
ANEVAR.

Vă stăm permanent la dispoziție
pentru a răspunde oricăror întrebări
legate de asociație și așteptăm
sugestiile dvs. pentru îmbunătățirea
conținutului Buletinului Informativ.

Adresăm cititorilor noștri invitația
de a participa la exprimarea
punctelor de vedere și opiniilor
referitoare la activitatea de evaluare.

Colectivul de redacție:

dr. ec. Sorin V. STAN

ing. Gheorghe BĂDESCU, MAA
ing. Anuța Drăcea

Adresa noastră este:
Calea Plevnei 46-48,
sector 1, București
Tel./Fax: 021/311 27 82
Tel: 021/315 65 05; 315 65 64
E-mail: iroval@anevar.ro

ISSN 1224-8967

**CĂRȚI INTRATE ÎN BIBLIOTECA ANEVAR
ÎN TRIM. I – 2004**

1. Appraisal Institute – *The Appraisal of Real Estate*, Second Canadian Edition, 2002.
2. Bernard de Polignac, Jean-Pierre Monceau – *Expertise immobilière*, Guide pratique, 2002.
3. Tom Copeland, Tim Koller, Jack Murrin, William Foote – *Step-by-Step Exercises and Tests to Help You Master*, John Wiley&Sons, 2000
4. Lawrence W. Tuller, *The Business Valuation Book*, Adams Media Corporation, 1994
5. The University of British Columbia, *Course Workbook, Case Study în Appraisal – BUSI 442*, UBC Real Estate Division and Appraisal Institute of Canada.
6. The University of British Columbia, *Course Workbook, Case Studies în Real Estate Appraisal I – BUSI 442*, UBC Real Estate Division and Appraisal Institute of Canada.
7. The University of British Columbia, *Course Workbook, Case Study în Appraisal – BUSI 452*, UBC Real Estate Division and Appraisal Institute of Canada.
8. Florence Pierre avec la collaboration d'Eustache Besançon, *Valorisation d'entreprise et théorie financière*, Éditions d'Organisation, 2002.
9. *Oxford Dictionary of Business*, third edition, Reissued with new covers, Oxford University Press, 2003.
10. Michael Greener, *Dicționar de business (englez-român)*, Editura Universal Dalsi, 2001.
11. Alexandru Isaic-Maniu, *Dicționar de Statistică Generală*, Editura Economică, 2003.
12. A cura di Luisa Stagi Gianni Vercelli, *e-Learning e formazione continua*, Franco Angeli, 2003.
13. Giorgio Moro Visconti, Gionanni Moro Visconti, Roberto Moro Visconti, *La valutazione degli immobili*, VI edizione, Maggioli Editore, 2003
14. Mario Massari, Laura Zanetti, *Valutazione finanziaria*, McGraw-Hill, 2004.