

Revistă publicată de către ANEVAR – Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

■ **Socializare, distanțare și Inteligența Artificială**

Adrian Vascu ▷ 6

■ **Evaluarea retrospectivă într-o perspectivă teoretică**

Sorana Crișan ▷ 12

■ **Provocări în evaluarea pe durată a construirii caselor – valoare versus cost. Importanța inspecției proprietății**

Flavius Cristian ▷ 16

■ **Importanța factorilor ESG – de la raportare voluntară ... la impact în evaluare**

Sorin Petre, Raluca-Alexandra Capațina-Stoica ▷ 20

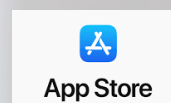


+ MAX

- MIN

INSTALEAZĂ ACUM APLICAȚIA REVISTA VALOAREA

*Aplicația conține întreaga arhivă a revistei, este gratuită
și poate fi descărcată din:*



05 Editorial

De Raluca Șlicaru

06 Socializare, distanțare și Inteligența Artificială

Experiența pandemiei ne-a forțat să revizităm un adevăr despre condiția umană, și anume acela că oamenii sunt ființe profund sociale.

De Adrian Vascu

12 Evaluarea retrospectivă într-o perspectivă teoretică

Experiența evaluatorilor români cu evaluările retrospective este restrânsă.

De Sorana Crișan

16 Provocări în evaluarea pe durata construirii caselor – valoare versus cost. Importanța inspecției proprietății

În ultima perioadă, un produs tot mai popular din portofoliul băncilor este finanțarea proprietarului terenului pentru construirea casei.

De Flavius Cristian

20 Importanța factorilor ESG – de la raportare voluntară ... la impact în evaluare

Interesul pentru practicile și raportarea criteriilor ESG (din en. „Environmental, Social, Governance”) a crescut exponențial în ultimii ani...

De Sorin Petre

26 Reglementarea dezvoltării și utilizării AVM-urilor

O serie de organisme internaționale cu rol de reglementare și calificare în domeniul evaluării bunurilor au condus în ultimii doi ani analize cu privire la gradul de dezvoltare și modul de utilizare a modelelor automate de evaluare (AVM)...

De Irina Bene

30 Așteptări și compensații

Numele meu este Ioan Bercu. Cei mai mulți dintre dvs. probabil mă cunoașteți.

De Ioan Bercu

34 Trăiesc intens în prezent

Interviu cu Ioan Bercu

37 Un nou instrument la îndemâna evaluatorilor: programul KostWizz

Ideea acestui program a apărut ca urmare a constatării lipsei de pe piață a unui instrument care să conțină costuri segregate necesare...

De Mihaela Kocsis

40 Raport de analiză statistică a Bazei Imobiliare de Garanții (BIG)**48 Metoda costurilor segregate în analiza deprecierii**

Metoda costurilor segregate se bazează pe analiza costurilor unitare pentru elementele componente ale unei clădiri, considerate instalate.

De Corneliu Șchiopu

54 European Valuation Standards Board interpretează „criteriile conservatoare de evaluare prudențială” care vor fi introduse prin amendament la Regulamentul privind cerințele de capital alături de valoarea de piață

Dezbaterea legislativă privind revizuirea Regulamentului privind cerințele de capital (CCR) nu s-a finalizat încă, însă toate semnele indică faptul că Parlamentul European și Consiliul de Miniștri vor aproba propunerea Comisiei Europene...

Membri EVSB

60 Ghid privind aplicarea Standardelor Europene de Evaluare în circumstanțe de război

Pe 20 decembrie, Consiliul pentru Standarde Europene de Evaluare (EVSB) a transmis Fondului Locativ de Stat din Ucraina un ghid solicitat de acesta...

De Jeremy Moody

70 Informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare și cu evaluarea întreprinderii

Continuăm să prezentăm și în acest număr al revistei „Valoarea, oriunde este ea” setul de informații de piață utile atât evaluatorilor, cât și utilizatorilor rapoartelor de evaluare.

Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022



Colecția de
Standarde
de evaluare
a bunurilor,
în vigoare.

VALOAREA
ORIUNDE ESTE EA

Adresa redacției: Strada Scărlătescu nr. 7, Sector 1, București, 011158
Tel.: +40 21 315 65 64; +40 21 315 65 05 Fax: +40 21 311 13 40 E-mail: anevar@anevar.ro

Publisher:
ANEVAR

Coordonator proiect:
Raluca Șlicaru

Advertising Sales:
Raluca Șlicaru
tel.: 0722 53 44 90
raluca.slicaru@anevar.ro

Fotografii:
Dreamstime.com

Redacția:
ANEVAR
Cu sprijinul IROVAL

DTP:
Laserwerk

ISSN 2821 8132
ISSN-L 2821-8132

Sunt interzise reproducerea, arhivarea sau transmiterea în orice formă sau prin orice mijloc – electronic, mecanic, prin fotocopiere sau înregistrare – a conținutului acestei publicații, integral sau parțial, fără acordul prealabil scris al ANEVAR.

Punctele de vedere exprimate în revista „Valoarea, oriunde este ea”, reprezintă opinia autorilor și nu angajează ANEVAR. Punctul de vedere oficial al ANEVAR se exprimă în documente adoptate și aprobate de către organele sale de conducere. ANEVAR nu își asumă responsabilitatea, nu recomandă și nu garantează pentru produsele și/sau serviciile promovate în revista „Valoarea, oriunde este ea”. ANEVAR nu garantează corectitudinea datelor și informațiilor prezentate, chiar dacă acestea au făcut obiectul unui proces riguros de verificare. Revista „Valoarea, oriunde este ea”, are scopuri educative și de informare, însă ANEVAR prin intermediul acestei publicații nu furnizează servicii de consultanță în domeniile: evaluare, contabilitate sau juridic.

Dragii mei,



› RALUCA ȘLICARU,
Editor coordonator

Anul 2023 rămâne în trendul de creștere a gradului de neprevăzut, accentuând riscul pe care îl dezvoltă incertitudinea în toate domeniile de activitate. Noi utilizăm toate resursele de care dispunem pentru a asigura continuitate și o informare la zi a tuturor membrilor noștri.

Pentru ediția curentă am selectat articole ce tratează teme precum evaluarea la o dată anterioară, aplicarea criteriilor ESG în evaluare, evaluarea pe perioada construcției caselor, dezbaterele internaționale cu privire la reglementarea AVM-urilor etc, dar și două articole preluate din European Valuer, jurnalul TEGoVA, materiale despre preocupări la nivel european care se suprapun cu cele autohtone: interpretarea board-ului EVS a criteriilor conservatoare de evaluare prudențială care vor fi introduse prin amendament la Regulamentul privind cerințele de capital alături de valoarea de piață sau elaborarea Ghidului pentru aplicarea Standardelor Europene de Evaluare în circumstanțe de război.

Ca o consecință a preocupărilor noastre pentru informarea dumneavoastră constantă, am conceput un Chestionar, accesibil din Pagina personală, prin care am încercat să identificăm ce canale de transmitere a mesajelor preferați, ce putem îmbunătăți în conținutul mesajelor și ce alte medii mai putem folosi pentru a întâlni corect nevoile dumneavoastră de informare cu intențiile noastre de a vă păstra la curent cu toate activitățile Asociației. Rezultatele vor fi analizate și prezentate în ediția viitoare. Publicația de față reprezintă unul dintre canalele prin care ANEVAR creează căi de legătură între Asociație și membrii săi, opiniile autorilor noștri sau ale celor care semnează articole din jurnale internaționale, deschizând noi subiecte de dezbatere și noi orizonturi.

Articolul „Socializare, distanțare și Inteligența Artificială”, semnat de Adrian Vascu, președinte ANEVAR 2008-2009 & 2014-2015, Senior Partner Veridio, dezvoltă o temă abordată tot mai frecvent, din perspective diferite, aceea a experienței și a intruziunii AI și a tehnologiilor în viețile noastre. Materialul poate fi găsit la pagina 6.

Sorana Crișan, Senior Manager, KPMG Advisory SRL, Vicepreședinte ANEVAR 2022-2023, scrie în paginile 12-15 despre „Evaluarea retrospectivă într-o perspectivă teoretică”.

Am revenit în această ediție cu interviul care prezintă hobby-urile colegilor noștri. Acesta este disponibil în pagina 34.

Vă punem la dispoziție și un sumar al evenimentelor noastre, precum și raportul pe care îl publicăm trimestrial, respectiv: BIG – Q4 2022.

Vă recomandăm să parcurgeți toate articolele și să ne transmiteți feedback pe adresa de e-mail valoarea@anevar.ro!

Numai bine, până la ediția viitoare!

Socializare, distanțare și Inteligența Artificială



Adrian Vascu,
Președinte ANEVAR
2008-2009 & 2014-
2015, Senior Partner
Veridio

Omul – ființă socială

Experiența pandemiei ne-a forțat să revizităm un adevăr despre condiția umană, și anume acela că oamenii sunt ființe profund sociale. Nu doar că avem nevoie de companie și interacțiune, însă dezvoltarea noastră, starea de bine și longevitatea sunt condiționate de calitatea relațiilor cu cei din jurul nostru.



De când venim pe lume căutăm și dezvoltăm metode și instrumente de a comunica cu cei din jurul nostru. Pe măsură ce creștem, încercăm să devenim din ce în ce mai buni în modalitățile de a dezvolta conexiuni emoționale cu familia, colegii și prietenii. Învățăm cum sunt organizate comunitățile din care facem parte și să identificăm rolul nostru în fiecare dintre ele.



Și apoi ne petrecem viața cultivând relații profunde care ne aduc pace, împlinire și bucurie. Mai mult, ne dau sentimentul de apartenență, ne motivează să fim mai buni și reprezintă o sursă de sprijin în momente dificile. Bineînțeles, apar și conflicte, dezamăgiri, pierderi. Uneori ne simțim izolați, neînțeleși sau neacceptați. Însă, indiferent prin ce greutăți trecem, pe întreg parcursul vieții ne căutăm parteneri de drum.

Pandemia ne-a forțat să diminuăm, pentru o perioadă, intensitatea conexiunilor cu ceilalți. Noile tehnologii au facilitat contextul și am experimentat școala la distanță, munca la distanță, cumpărături la distanță, întâlniri cu familia și prietenii la distanță. Deși aceste concepte au devenit mai flexibile, realitatea este că omul rămâne o ființă socială care are nevoie de compania celorlalți.

Există multe discuții despre roboți și inteligență artificială. Sigur, tehnologia ne oferă avantaje enorme și va continua să evolueze. Este un lucru benefic și face parte din progresul lumii noastre. Însă oamenii vor avea nevoie întotdeauna de conexiune umană pentru a se dezvolta și a prospera.

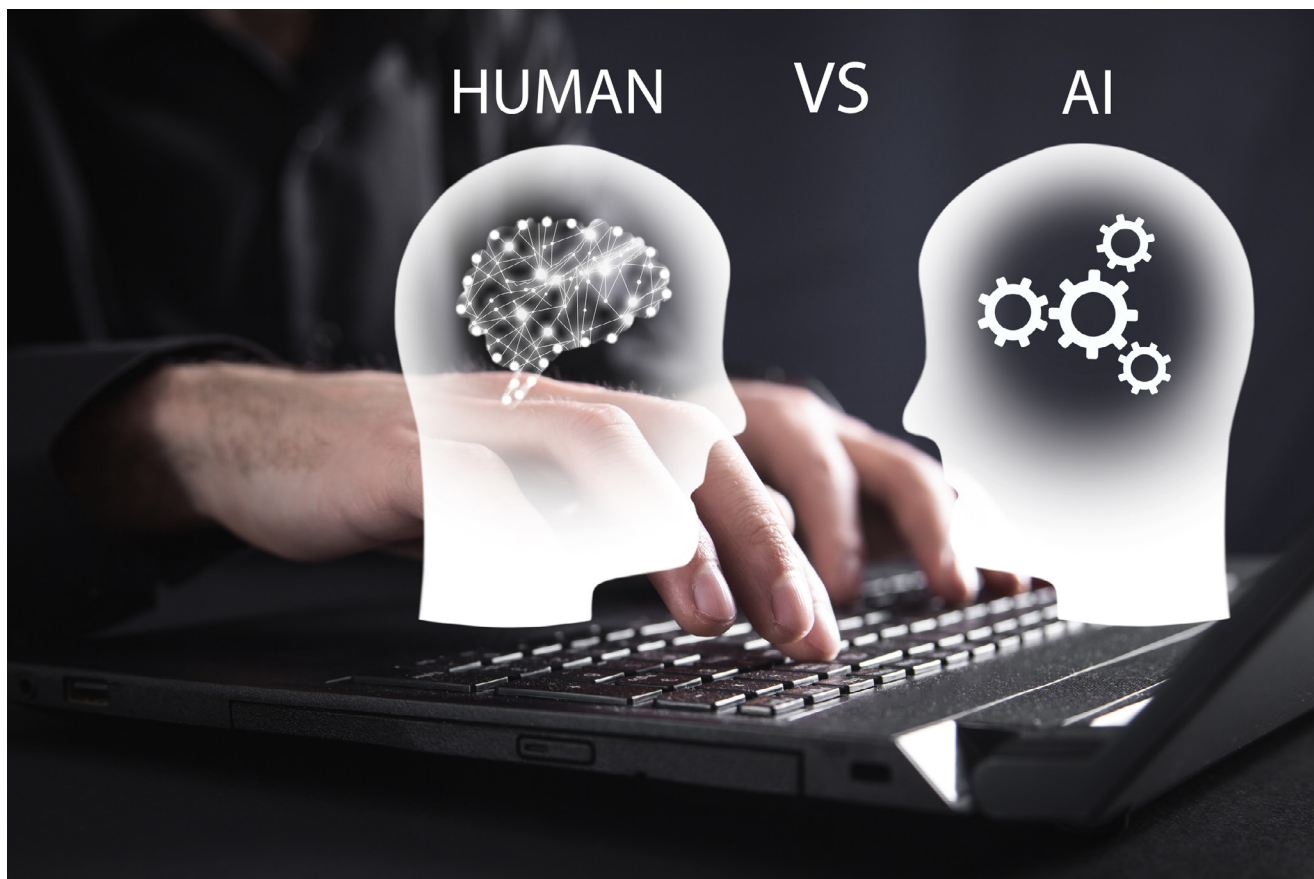
Tehnologia are rolul său în viețile noastre și are potențialul de a face mult bine. Cel puțin atâta vreme cât vom ști să identificăm corect unde ne este aliat și unde ne încurcă.

De exemplu, școala nu este doar despre transmiterea unor informații. Este despre a-ți găsi locul între colegi, a negocia conflicte și compromisuri, de a observa diferite modele de acțiune și consecințele lor. Dar și despre buna gestionare a concurenței, despre echilibrul dintre muncă și distracție sau depășirea în mod sănătos a eșecurilor.

Utilitatea tehnologiei nu este școala la distanță, ci infuzarea informațiilor esențiale formării adulților de mâine cu noi metode de a cultiva curiozitatea, de a le deschide orizonturile și a le forma o relație benefică cu tehnologia. Dar și de a le antrena discernământul și controlul asupra acestui nou mediu în care ei trăiesc.

Similar, a lucra într-un spațiu comun nu este despre semnarea condicii, ci des-

Utilitatea tehnologiei nu este școala la distanță, ci infuzarea informațiilor esențiale formării adulților de mâine cu noi metode de a cultiva curiozitatea, de a le deschide orizonturile și a le forma o relație benefică cu tehnologia.



pre energia care se formează atunci când oamenii sunt în prezența colegilor. Este despre motivare, dialog, mesaje non-verbale și toate celelalte aspecte care nu pot fi transmise cuprinzător de la distanță. Cel puțin nu tot timpul.

Faptul că anumite lucruri sunt posibile prin intermediul noilor aparate care sunt prezente în viețile noastre, nu înseamnă că sunt și cea mai bună soluție pentru noi, oamenii. Nu este despre a găsi înlocuitori pentru oameni, ci despre a dezvolta instrumente complementare care să ne ajute să trăim vieți mai bune.

Altfel spus, vorbim foarte mult despre tehnologie și prea puțin despre omenie. Iar tehnologia care nu este guvernată de omenie va face mai mult rău decât bine. Nu există tehnologii rele, ci doar utilizate

greșit. Ține de noi să atribuim acestor instrumente roluri adecvate și să le dezvoltăm în armonie și în sprijinul oamenilor. Iar scopul este întotdeauna expansiunea experienței umane, nu limitarea acesteia.

ChatGPT o variantă de inteligență artificială¹

Nu de mult, a apărut și a avut o ascensiune rapidă în spațiul public, o aplicație, accesibilă tuturor, denumită „ChatGPT” - (Generative Pre-trained Transformer), care a devenit un partener de dialog virtual veritabil și despre care s-a discutat atât în termeni de bine, cât și de rău.

Pentru că tot am adus în discuție omul ca ființă socială, precum și adaptarea după pandemie la modalitatea de participare la diverse forme de pregătire profesionale,

sională, am scris următoarea întrebare în această aplicație:

Întrebare:

Ce părere ai, cum ar trebui să se desfășoare pregătirea continuă a evaluatorilor în România? Prin seminarii la clasă, ca înainte de pandemie, sau online? Cât de mult crezi că este necesară interacțiunea umană și schimbul de experiențe?

Răspuns ChatGPT:

În opinia mea, pregătirea continuă a evaluatorilor din România ar trebui să se desfășoare într-un mod flexibil, care să permită atât instruirea online, cât și cea în clasă.

Online-ul a demonstrat că poate fi o metodă eficientă de instruire, mai ales în timpul pandemiei, când interacțiunea față în față a fost limitată din cauza restricțiilor de sănătate publică. Pregătirea online oferă, de asemenea, flexibilitatea de a accesa cursuri și seminare de oriunde, oricând, ceea ce poate fi un avantaj important pentru evaluatorii care trăiesc în zone mai îndepărtate sau care au programul ocupat.

Cu toate acestea, cred că interacțiunea umană și schimbul de experiențe sunt importante și ar trebui să fie încurajate atunci când este posibil. Întâlnirile în clasă pot oferi oportunități, pentru colegi, de a interacționa și a discuta problemele comune, pentru a învăța unii de la alții și pentru a consolida comunitatea evaluării.





În plus, o combinație între pregătirea online și cea în clasă ar putea fi o soluție ideală, oferind evaluatorilor o flexibilitate mai mare în alegerea modului de instruire. Această abordare ar putea fi foarte utilă pentru evaluatorii care doresc să-și continue formarea continuă, dar care nu pot participa la cursurile în clasă, din diferite motive.

În general, cred că este important să existe opțiuni flexibile pentru instruirea evaluatorilor în România, astfel încât aceștia să poată alege cea mai potrivită modalitate de învățare pentru nevoile lor

individuale și pentru circumstanțele lor personale.

Cum vi se pare răspunsul? Aplicației i-au trebuit 20 de secunde pentru formularea acestui răspuns.

Pare coerent și am putea spune că și diplomatic pentru că a atins toate variantele posibile. Analiza acestor informații poate fi utilă, operativă și un sprijin în luarea deciziilor. Există, de altfel, și numeroase exemple în care răspunsurile ChatGPT erau eronate.

De aceea este nevoie de filtrul uman.

Concret vorbind despre pregătirea continuă oferită de ANEVAR, aceasta se derulează chiar în termenii prezenței mai sus, în răspunsul aplicației.

Pentru cursurile de formare se utilizează varianta online datorită faptului că răspândirea cursanților este pe întreg teritoriul României și această modalitate de lucru poate asigura același nivel calitativ al pregătirii și adaptarea programului cursanților la cele 150 de ore de pregătire continuă.

Pentru seminarele de pregătire continuă vor exista ambele variante posibile. În prima parte a anului, programarea

acestor seminare va avea în vedere întâlnirile la sală. Consolidarea comunității și posibilitatea dialogului între cursanți reprezintă obiectivul acestei prime perioade. În a doua perioadă, programul va include și seminare în format online. Desigur că testele online au rămas valabile pe întreaga perioadă a anului.

Avem în fața noastră aceste direcții la care trebuie să ne adaptăm.

Socializarea, manifestările profesionale la distanță, precum și inteligența artificială sunt deja parte integrantă din viațile noastre. Nu ne rămâne decât să folosim inteligența umană și să extragem din acestea potențialul maxim benefic nouă, ca oameni. ■

Socializarea, manifestările profesionale la distanță, precum și inteligența artificială sunt deja parte integrantă din viațile noastre. Nu ne rămâne decât să folosim inteligența umană și să extragem din acestea potențialul maxim benefic nouă, ca oameni.



¹ ChatGPT, dezvoltat de OpenAI, este un model de limbaj de înaltă performanță care a fost antrenat folosind o cantitate masivă de text extrasă de pe internet. El poate genera răspunsuri human-like, având capacitatea de a înțelege contextul. Acest lucru este posibil datorită utilizării unui algoritm de învățare automată care permite modelului să proceseze informații în paralel și să analizeze contextul. Însă, orice răspuns pe care îl oferă trebuie tratat cu prudență, pentru că, la acest stadiu de dezvoltare a software-ului, încă apar erori.

Evaluarea retrospectivă într-o perspectivă teoretică

Experiența evaluatorilor români cu evaluările retrospective este restrânsă. Motivele sunt multiple dar, în principal, sunt 2 categorii importante: (1) cererea pentru acest serviciu nu a fost semnificativă până acum și (2) este un subiect incomod pentru cei mai mulți, din cauza necesității de a utiliza date istorice la care accesul e limitat și/sau potențialului litigios.



Sorana Crișan,
Senior Manager,
KPMG Advisory
SRL, Vicepreședinte
ANEVAR 2022-2023

Evaluarea retrospectivă este evaluarea la o dată în trecut. Evaluatorul trebuie să realizeze o evaluare la o dată anterioară, de exemplu 30 septembrie 2010.

De unde provine cererea pentru acest tip de evaluare? Pe piața noastră românească putem identifica mai multe cazuri când se cere o evaluare retrospectivă: (1) pentru litigii, atunci când trebuie stabilită valoarea unui bun la o dată anterioară în scopul reglementării unor obligații derivate din valoarea bunului la acea dată; (2) în cazul verificării cu obiectiv extins a unui raport mai vechi; (3) pentru plata unor taxe pe bunul respectiv, neachitate la timp; și, probabil, mai pot fi și altele.

Ce „arme” avem la îndemână? Sigur, în primul rând avem expertiza noastră ca evaluatori. Având însă în vedere că o astfel de evaluare este, de obicei, destinată uzului unor părți în conflict, sau pentru stabilirea unor datorii care nu au fost estimate la momentul istoric când era necesar, subiectul este și delicat, nu numai complicat. Ne-ar prinde bine ghidare și să

găsim soluții pentru a avea acces la informația istorică.

Căutând în SEV 2022, găsim următoarea mențiune: „Majoritatea tipurilor valorii interzic luarea în considerare a informațiilor sau a atitudinii pieței care nu ar fi cunoscute sau care nu ar putea fi cunoscute, prin analize rezonabile, de către participanții de pe piață, la data evaluării” (SEV 104, para 10.5). În afara unor prevederi similare nu regăsim însă alte recomandări în Standardele de evaluare a bunurilor.

În încercarea de a găsi mai multă îndrumare am realizat o scurtă cercetare a standardelor, manualelor, recomandărilor și altor materiale specifice evaluării din alte zone geografice. Redau mai jos principalele elemente reținute din acestea:

1. Ghidul emis în luna iunie 2021 de către Australian Property Institute împreună cu Property Institute și New Zealand Institute of Valuers. Ghidul se adresează evaluatorilor care trebuie să realizeze o evaluare la o dată anterioară („Data Evaluării”) și verificatorilor de evaluări:



- a. Recomandări privind termenii de referință:
 - I. Evaluarea să ia în considerare informații care au fost valabile la Data Evaluării dar, în unele cazuri, și informații valabile ulterior;
 - II. Când este posibil, este recomandat ca evaluatorul să fi fost certificat la data retrospectivă pentru care se face evaluarea / verificarea;
 - III. Alte instrucțiuni: necesitatea unei evaluări obiective și imparțiale, definirea atentă și clară a scopului evaluării / verificării, acceptarea doar a acelor instrucțiuni pentru care evaluatorul are abilitățile profesionale și experiența necesară și respectarea legislației relevante.
- b. Recomandări privind inspecția:
 - I. Se recomandă inspecție completă la interior / exterior pentru proprietățile imobiliare;
 - II. Pentru documentarea stării proprietății la data evaluării, se recomandă utilizarea de fotografii de la acea dată, imagini de pe site-uri web, de la agenții, chiriași sau proprietari, imagini de pe hărți prin satelit sau de la consiliul local;
- III. Mult mai problematică este inspecția, respectiv colectarea de date privind starea la data evaluării pentru echipamente sau bunuri personale, care, la data analizei, ar putea să nici nu mai existe sau să fie în stare avansată de degradare. Informații despre starea acestora ar putea fi obținute de la client, firme de service, alți utilizatori;
- IV. Toate sursele de informații, nivelul de realizare a inspecției și informațiile utilizate trebuie prezentate clar în raport. Trebuie prezentat și efectul inspecției (sau a detaliilor de inspecție) neefectuate și ipotezele considerate pentru a acoperi ariile neinspectate sau pentru care nu sunt cunoscute detalii. Schimbările aduse bunului de la data evaluării până la data analizei trebuie prezentate.
- c. Recomandări privind prezentarea valorii estimate:
 - I. Prezentarea unei valori punctuale;
 - II. Un interval de valori este considerat acceptabil atunci când s-au utilizat ipoteze din cauza lipsei unor informații privind starea proprietății la data evaluării, nu s-a putut realiza inspecția totală sau au fost alte limitări.
- d. Informații necesare verficatorului:



- I. Copii ale instrucțiunilor evaluării și documentelor primite de evaluatorul original la Data Evaluării;
 - II. Raportul de evaluare original;
 - III. Informațiile care la acea dată nu ar fi putut fi cunoscute evaluatorului se exclud.
- e. Informații:
- I. Utilizarea cu prioritate a informațiilor privind vânzări / închirieri anterioare Datei Evaluării;
 - II. Utilizarea informațiilor privind vânzări / închirieri ulterioare Datei Evaluării sunt în principiu nerelevante dar, atunci când nu există alte informații, ar putea fi utilizate, cu condiția de a fi analizat cum pot ele conduce la ceea ce ar fi luat în considerare participanții la piață la Data Evaluării;
 - III. Pentru echipamente: (1) informații privind vânzări de echipamente comparabile, la Data Evaluării, (2) utilizarea unor vânzări înainte și după Data Evaluării pentru a estima unde ar fi putut fi piața la Data Evaluării, (3) stabilirea valorii curente și utilizarea de indici de deflație până la Data Evaluării, (4) utilizarea abordării prin cost la Data Evaluării, folosind informație istorică privind costul de nou, (5) utilizarea abordării prin cost plecând de la costul de înlocuire la data analizei, deflatat, pentru a ajunge la costul de nou istoric;
- IV. În cazul în care piața a fost stabilă de la data de referință la data analizei, aceasta poate fi demonstrată cu analize (și grafice), caz în care comparabilele care nu sunt contemporane cu Data Evaluării pot fi acceptate.
- 2. Advisory Opinion 34, emis de Appraisal Standards Board (ASB):**
- » Acesta este un ghid care se referă atât la evaluarea retrospectivă, cât și la cea prospectivă, indicațiile acestui ghid având doar titlul de recomandare. Acest ghid menționează:
 - » Necesitatea de a utiliza un limbaj clar privind plasarea în timp a opiniei;
 - » Necesitatea ca evaluatorul să stabilească, prin analiza pieței de la Data Evaluării și de după, care este momentul în timp până la care se poate îndepărta de Data Evaluării, astfel ca până la acel moment datele de piață

să reprezinte tendințe care, în mod rezonabil, ar fi putut fi luate în considerare de către evaluator. În cazul în care această analiză nu poate fi realizată, data de referință a informațiilor de piață utilizate nu va depăși Data Evaluării.

» Posibilitatea ca evaluatorul să utilizeze, pentru analiza condițiilor pieței la Data Evaluării, extrase din alte rapoarte de evaluare realizate la acea dată, dacă sunt disponibile.

3. Standardele Globale RICS – suplimentul național pentru Marea Britanie – „UK VPGA 13.8 Retrospective Valuations”: acestea cuprind doar recomandări privind termenii de referință și nevoia de a declara limitările (în principal limitele referitoare la inspecție).

Ce putem învăța din aceste recomandări:

1. Să nu ne angajăm în acest demers dacă nu avem competența necesară sau acces la informațiile necesare.

2. Instrucțiunile evaluării și datele de referință utilizate (data la care se face evaluarea și data raportului să fie clar delimitate) trebuie să fie foarte clare.

3. Evaluarea se bazează pe două categorii importante de informații:

a. Informații privind bunul de evaluat și starea lui la Data Evaluării;

b. Informații de piață valabile sau care pot fi considerate valabile la Data Evaluării.

4. Putem porni la drum luând în considerare următoarele surse de informații:

a. Raportul de evaluare a bunului realizat la Data Evaluării;

b. Date privind bunul evaluat provenind din:

l. Inspecția bunului la data curentă când facem analiza (în prezent);

ll. Informații privind modificările aduse bunului de la Data Evaluării până în prezent (exemplu: renovări, extinderi, modificări ale instalațiilor);

lll. Date privind starea / situația bunului la data evaluării (fotografii, imagini din satelit, informații de la chiriași / proprietari / vecini ș.a.).

c. Informații privind piața specifică la Data evaluării, provenind din:

l. Baze de date cu informații istorice (la data evaluării) privind tranzacții / închirieri / rate de capitalizare pentru bunuri similare. Dificil de obținut dacă nu am păstrat chiar noi o asemenea bază de date (dacă eram evaluatori pe piața specifică subiectului la Data Evaluării) sau dacă nu avem acces la o asemenea bază întreținută de alte persoane;

ll. Rapoarte de evaluare / informații de la alți evaluatori realizate la Data Evaluării pentru proprietăți similare;

lll. Analize de piață care să arate tendințele pieței specifice bunului între Data Evaluării și data la care avem suficiente date de piață pentru evaluare.

Dacă am reușit să adunăm suficiente informații, știm și ce abordări putem aplica și ne putem apuca de treaba. Cu grijă mare pentru că de rezultatul muncii noastre pot depinde multe. ■

Provocări în evaluarea pe durata construirii caselor – valoare versus cost. Importanța inspecției proprietății

În ultima perioadă, un produs tot mai popular din portofoliul băncilor este finanțarea proprietarului terenului pentru construirea casei. Produsul are avantaje atât pentru client, cât și pentru bancă. Clientul aduce în garanție terenul și primește bani în tranșele succesive stabilite în planul de creditare, iar banca controlează riscul prin dimensionarea tranșelor în funcție de garanții și acordarea banilor noi după investirea celor deja eliberați.



Flavius Cristian,
MAA, MRICS, REV



Rolul evaluatorului este să stabilească valoarea proprietății la finalizarea lucrărilor de construire și să certifice bugetul general și costul lucrărilor pe parcursul execuției (stadii intermediare). Într-o piață ideală este simplu: costul este egal cu valoarea. În practică nu se întâmplă de fiecare dată așa.

Prima etapă este cea a estimării costului. După ce a făcut PAC-ul (proiectul de autorizare a construcției), a obținut autorizația de construire și și-a stabilit bugetul, clientul vine la bancă pentru a obține finanțarea. Dacă totul este în regulă, următorul pas este evaluarea. Ideal, evaluatorul ajunge la proprietate când lucrările nu au fost încă demarate.



Primul pas este confirmarea bugetului clientului. Bugetul stabilit de client, supus finanțării, va fi comparat cu costurile de catalog. Dacă diferența dintre cele două este nesemnificativă, se poate continua procesul de evaluare. Clarificările au fost în general necesare în situații în care bugetul primit de la client este sub costul de catalog și asta se datorează utilizării unor materiale de construire locale, mai ieftine, sau a construirii în regie proprie. Situațiile în care bugetul este mai mare decât costul de catalog sunt mai rare.

Urmează evaluarea proprietății (SEV 233 - Proprietatea în curs de construire) în care se stabilește valoarea de piață la finalizarea lucrărilor de construire.

În abordarea prin cost, am trecut deja de pasul confirmării bugetului, vom avea costul de catalog apropiat. Presupunem că nu au fost identificate depreciere externe sau funcționale. Urmează evaluarea tere-

nului. Dacă achiziția terenului a fost recentă, abordarea prin cost nu aduce surprize. Am trecut astfel de partea ușoară.

Urmează abordarea prin piață considerând construcția finalizată la data evaluării.

În funcție de localizare, funcționalitate și finisaje, pot apărea diferențe semnificative între costul investit și valoare, pentru că imobilul nu este construit de un dezvoltator care este atent la piață, pentru vânzare. Clientul construiește casa pentru el, mânat de necesități personale care nu se suprapun neapărat peste realitățile pieței. Din cauză că banca este obligată să acopere creditul cu valoarea garanției, pe lângă costul de construire este inclusă în analiză și valoarea proprietății. Iar în anumite situații, mai ales la casele construite în zonele rurale, valoarea de piață a proprietății este inferioară costului de edificare. Dacă în ecuație intră și finisaje peste nivelul de absorbție al pieței (supra



adecvare) și o compartimentare interioară particulară (posibil depreciere funcțională) ecartul dintre costul de construire și valoarea de piață poate crește.

Țineți minte că până la acest moment încă nu am băgat cazmaua în pământ. Analiza lucrărilor executate este necesară la următoarea inspecție în teren, pentru constatarea stadiului lucrărilor. Teoretic, în această etapă, evaluatorul verifică respectarea proiectului, bifează pe fișa de cost lucrările de construire puse în operă și raportează costul lucrărilor executate. Acum există posibilitatea ca situația din teren să nu semene cu cea din PAC (DTAC vizat spre neschimbare). Din mai multe motive. Din cauza unor probleme cu terenul de fundare, pe fondul unui studiu geotehnic superficial, pot apărea modificări în soluția constructivă. Acestea se rezolvă prin mărirea adâncimii de fundare, mo-

dificarea soluției de fundare și chiar prin introducerea unui subsol pentru stabilizare. Clientul a schimbat soluția constructivă sau configurația arhitecturală. Poate constata pe parcurs că i se potrivește mai bine o structură metalică în locul celei de cărămidă, are nevoie de încă o cameră sau compartimentarea inițială nu mai răspunde necesităților curente. Un caz particular de schimbare a soluției constructive apare în zonele protejate, unde în autorizația de construire se prevede înglobarea în noua construcție a unor părți din cea existentă pentru a menține unitatea arhitecturală a zonei. Evaluatorul poate constata dispariția construcției istorice, de multe ori fiind mai ieftin să construiești de la zero decât să consolidezi. Modificările de mai sus se pot realiza prin schimbarea proiectului inițial sau prin dispoziții de șantier și au implicații atât asupra costului, cât și a valorii de piață a proprietății finalizate.

În urma inspecției, evaluatorul raportează situația identificată pe teren și costul constat. Pe baza acestei situații banca verifică investirea banilor deja eliberați și aprobă o nouă tranșă pentru a continua execuția lucrărilor de construire. Costul raportat de evaluator poate să nu acopere banii acordați de bancă pentru această etapă. Cauzele pot fi: plățirea unor avansuri pentru materiale sau servicii care nu au fost livrate, cumpărarea unor materiale de construire care sunt pe șantier și nu au fost puse în operă, o diferență între ponderea cheltuielilor subsistemelor clădirii din catalogul de cost și cea din bugetul clientului și chiar creșterea prețului materialelor de construire dacă execuția lucrărilor se întinde pe o perioadă mai lungă.

Următoarele inspecții ale evaluatorului pe teren vor constata evoluția lucrărilor de construire conform planului de finanțare, iar după ce construcția este finalizată urmează intabularea. La intabulare se fac măsurătorile cadastrale ale imobilului finalizat pe baza cărora se realizează evaluarea finală a proprietății. Valoarea stabilită la data finalizării proprietății poate diferi de cea estimată la data începerii lucrărilor de construire din cauza folosirii unor finisaje diferite, utilizarea suprafețelor cadastrale în locul celor din proiect sau din cauza evoluției pieței.

Dacă până la acest moment surprizele apărute pe parcursul construirii casei au fost pozitive sau nu au fost prea mari, banca a mai câștigat un client. ■

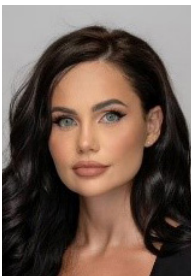


Importanța factorilor ESG – de la raportare voluntară ... la impact în evaluare



Sorin Petre

- Partener PwC,
Evaluare și Analiză
Economică



**Raluca-Alexandra
Capățina-Stoica**

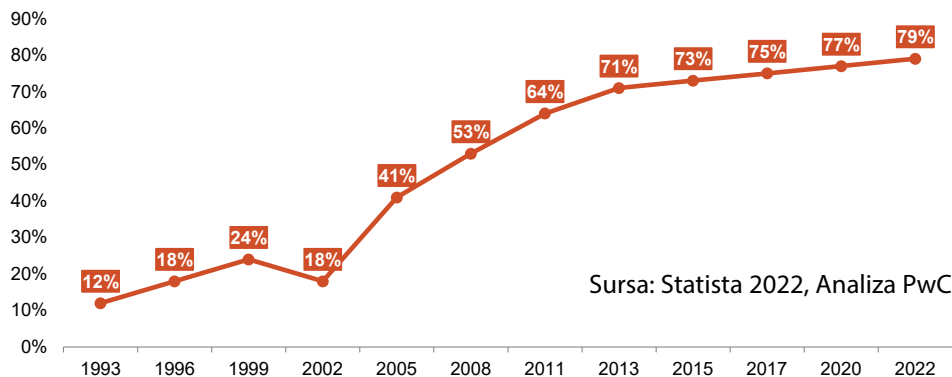
- Senior Manager,
PwC, Evaluare și
Analiză Economică

Interesul pentru practicile și raportarea criteriilor ESG (din en. „Environmental, Social, Governance”) a crescut exponențial în ultimii ani, pe fondul contextului economic volatil (ex.: pandemia de COVID-19, războiului declanșat de Federația Rusă împotriva Ucrainei, schimbările climatice drastice, etc.) și al cerințelor internaționale de raportare nefinanciară.

Acum mai bine de trei decade (1990), înglobarea și raportarea factorilor ESG aveau un caracter „voluntar”, cei mai interesați fiind acei investitori care adoptau strategiile de investiții etice sau responsabile din punct de vedere social sub umbrela CSR (responsabilitatea socială a corporațiilor, din limba engleză CSR - Corporate Social Responsibility). În plus, la începutul anilor 1990, mai puțin de 20 de companii

cotate la bursă au emis rapoarte care includeau informații ESG, iar până în anul 2016, numărul companiilor la nivel global a crescut la aproape 9.000 (conform studiului „Why and How Investors Use ESG Information: Evidence from a Global Survey, 2017”). Conform celor mai recente date furnizate de Statista, rata privind raportarea sustenabilității de către cele mai mari companii din lume (N100 = cele mai mari 100 de companii din fiecare țară) a crescut de la 12% în 1993 la 79% în 2022.

Rata globală privind raportarea sustenabilității, N100 (1993 - 2022)



Sursa: Statista 2022, Analiza PwC

Paradigma privind factorii ESG a devenit din ce în ce mai importantă datorită (1) contextului economic din ultimii doi ani care a avut un impact major asupra piețelor financiare, fapt ce a condus la mutarea unor sume record de bani în fonduri ESG și (2) cerințelor internaționale de raportare nefinanciară.

În prezent, atenția investitorilor se mută din ce în ce mai mult către investițiile ESG, sustenabile, care au în vedere rentabilitatea pe termen lung a unui portofoliu de investiții (ex.: investiții în energie regenerabilă – solară / eoliană, conservarea și reutilizarea apei, controlul poluării, reducerea deșeurilor). Practic se trece de la o abordare privind investițiile pe termen scurt - care ar putea oferi anumite recompense, dar pot avea consecințe semnificative asupra economiei pe un orizont de timp îndelungat (ex. pot promova bule economice, instabilitate financiară și sub performanță economică) - la o abordare pe termen lung, care vizează identificarea oportunităților de creștere sustenabilă, de reducere a riscurilor identificate pe lanțul de aprovizionare și de a crea valoare durabilă pentru acționari și pentru toate părțile interesate.

Tranziția către integrarea factoriilor ESG la nivelul unei companii este susținută și de cadrul internațional de raportare nefinanciară care aduce în prim plan obligațiile de raportare privind aspectele de mediu, sociale și de governanță. La acest moment, nu există un singur standard sau un singur cadru de raportare voluntară cu privire la sustenabilitate, însă în decursul anilor au fost elaborate:

- › Standardele GRI (Global Reporting Initiative) care sunt cele mai utilizate standarde în Europa (considerate standarde de referință pentru raportarea privind sustenabilitatea);
- › Standardele SASB (Sustainability Accounting Standards Board) sunt standarde de contabilitate care prezintă informații concrete privind sustenabilitatea în cadrul raportării financiare;

- › Cadrul IIRC (International Integrated Reporting Council) oferă direcțiile necesare pentru elaborarea unor rapoarte integrate care corelează informațiile financiare cu informațiile privind sustenabilitatea.

În ceea ce privește reglementarea raportării nefinanciare la nivelul Uniunii Europene (UE), aceasta se bazează pe:

- › Directiva privind raportarea non-financiară (NFRD);
- › Directiva privind raportarea sustenabilității corporative (CSRD);
- › Regulamentul privind publicarea de informații legate de finanțarea sustenabilă (SFRD);
- › Regulamentul privind taxonomia.

NFRD (Directiva 2014/95/UE) este cel mai important act legislativ și unicul care a introdus obligativitatea de raportare cu privire la sustenabilitate pentru companiile mari din UE. Această directivă impune companiilor mari care intră sub incidența (> 500 de angajați, și care îndeplinesc 1 din 2 criterii financiare: active totale > 20 mil. EUR sau cifra de afaceri netă > 40 mil. EUR), publicarea unei declarații nefinanciare anuale care să cuprindă informații legate de mediu, aspecte sociale și cele legate de angajați, respectarea drepturilor omului, combaterea corupției și darea de mită.

În România, NFRD a fost transpusă prin Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 1938/2016 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile și Ordinul Ministrului Finanțelor Publice nr. 3456/2018 privind modificarea și completarea unor reglementări contabile. Cu toate acestea, legislația actuală permite un anumit grad de flexibilitate întrucât aceste ordine nu impun utilizarea unui standard/cadru de raportare nefinanciară și nici cerințe explicite de raportare (ex.: minim de indicatori cheie de performanță - KPI).

În prezent, atenția investitorilor se mută din ce în ce mai mult către investițiile ESG, sustenabile, care au în vedere rentabilitatea pe termen lung a unui portofoliu de investiții (ex.: investiții în energie regenerabilă – solară / eoliană, conservarea și reutilizarea apei, controlul poluării, reducerea deșeurilor).

Având în vedere că informațiile ESG publicate de companii în baza NFDR nu sunt suficiente / congruente, dar și nevoia tot mai mare de aliniere a cerințelor NFRD la inițiativele de finanțare durabilă (îndeosebi SFRD), Comisia Europeană a adoptat o propunere legislativă de CSRD. Prin urmare, CSRD vine în sprijinul investitorilor și altor părți interesate în vederea (i) extinderii aplicabilității obligațiilor de raportare la toate companiile mari și cele listate la bursele de pe piețele reglementate din UE și (ii) introducerii cerințelor de raportare mai detaliate și auditarea obligatorie a informațiilor publicate.

În contextul actual, se observă o schimbare majoră în comportamentul investitorilor – aceștia au început să-și re-gândească strategiile de investiții, alegând cu precădere fondurile / investițiile de tip ESG în locul celor non-ESG, fiind axați pe evaluarea unui nou set de riscuri financiare, dar și pe valorificarea oportunităților de pe piața de capital. Încorporarea factorilor ESG în analiza și în procesul decizional de selectare a unei potențiale investiții ajută la (i) înțelegerea riscurilor legate de companie, de mediul înconjurător, angajați, lanțul de aprovizionare, guvernanta corporativă, comunitățile în care compania activează și (ii) la minimizarea acestora. Prin urmare, gestionarea riscurilor și oportunităților legate de factorii ESG devine o parte importantă care are impact asupra valorii afacerii, a mărcii și a reputației companiei.

Analiza factorilor ESG în cadrul investițiilor

Analiza factorilor ESG poate fi calitativă (ex.: o opinie asupra modului în care managementul setează strategia de investiții) sau cantitativă (ex: impactul asupra modelelor financiare sau asupra evaluării). În practică, investitorii analizează datele ESG pentru a-și forma o opinie cu privire la capacitatea unei companii de a gestiona anumite probleme legate de fac-

torii ESG. Mai mult, tehnicile utilizate în procesul investițional au la bază următoarele trei etape:

1. Cercetare – această etapă presupune înțelegerea modelului de afaceri al companiei (interviuri cu managementul), analiza informațiilor financiare / a datelor ESG, elaborarea unui „score card” / tablou de punctaj care presupune o evaluare specifică industriei din perspectiva situației de risc ESG a unei companii, analiza de materialitate (impactul asupra mediului, societății și economiei, pozitiv sau negativ, direct sau indirect și care, în același timp, influențează deciziile și relația cu toate părțile interesate) și cartografierea riscurilor și oportunităților legate de ESG ale companiei;
2. Evaluare - includerea factorilor ESG în analiza de evaluare este importantă, deoarece acești factori pot determina ajustări pozitive sau negative asupra valorii de piață / valorii intrinsece a unei companii; punctul de pornire în ajustarea factorilor ESG în cadrul evaluării este bazat pe concluziile formulate în etapa 1 – Cercetare;
3. Construirea unui portofoliu – pe baza rezultatelor obținute în cadrul etapei 1 - Cercetare și 2 - Evaluare, investitorii decid dacă – (a) investesc, (b) au de gând să investească ulterior incluzând compania pe o listă de monitorizare a principalelor riscuri cu impact financiar sau (c) dacă decid să nu investească. Dacă investiția este acceptată, atunci compania selectată devine parte din portofoliul existent / nou al investitorului.

Ajustarea ESG în evaluare și provocări

Includerea factorilor ESG în analiza de evaluare este importantă (dar și nece-



sară având în vedere implicațiile, cadrul de reglementare ESG și termenele de implementare) deoarece acești factori pot determina ajustări pozitive sau negative asupra valorii de piață / valorii intrinseci a unei companii. În cadrul analizei de evaluare, ajustările privind factorii ESG pot fi incluse în:

- › previziunile financiare (ex.: venituri, costuri operaționale, planul de investiții / CAPEX);
- › ipotezele selectate în analiza de evaluare (ex.: rate de actualizare, valoarea terminală / reziduală, rata de creștere în perpetuitate);
- › multiplii de evaluare;
- › indicatorii cheie previzionați (rata de creștere a veniturilor, marja EBITDA, EBIT etc.);
- › ajustarea riscului de credit.

Ajustările privind factorii ESG pot fi implementate în cele două abordări în evaluare folosite de regulă în evaluarea companiilor, respectiv abordarea prin venit și abordarea prin piață.

Abordarea prin venit (metoda DCF)

Principalele ajustări ESG avute în vedere în fluxurile de numerar ale unei companii ar putea include:

- › Ajustarea elementelor de venituri și cheltuieli (ex: nivel vânzări prin prisma corelației cu nivelul gradului de satisfacție al clienților, ajustare marjă brută, gradul de satisfacție al angajaților, precum și gradul de retenție al acestora, cu impact direct asupra profitabilității companiei);
- › Ajustări privind taxele, penalitățile impuse de autorități (ex: litigii cu privire la impactul asupra mediului pe fondul poluării cu deșeuri, taxa de carbon);
- › Investiții suplimentare necesare pentru atenuarea impactului sau pentru susținerea inițiativelor ESG;
- › Corecția ratei de creștere în perpetuitate (estimarea impactului factorilor ESG în rata de creștere în perpetuitate se poate face la nivelul sectorului / țării în care operează compania subiect prin prisma analizei riscului pe care alte societăți similare l-au identificat / cuantificat).

Ajustările privind factorii ESG pot fi implementate în cele două abordări în evaluare folosite de regulă în evaluarea companiilor, respectiv abordarea prin venit și abordarea prin piață.

În concluzie, ajustările propuse în rata de actualizare pot include adăugarea unei prime de risc atunci când sunt identificate riscuri ESG semnificative sau a unor discount-uri în cazul în care companiile respectă criteriile ESG și / sau au un scor ESG bun.



Principalele ajustări ESG avute în vedere în rata de actualizare implică examinarea și analiza din punct de vedere ESG a companiilor comparabile incluse în estimarea CMPC. Aceste ajustări pot include:

- › Ajustarea coeficientului beta (riscul sistematic al investiției);
- › Ajustarea coeficientului alfa care implică o ajustare incrementală a ratei de actualizare (suplimentar față de beta) în cazul identificării unui risc particular (se recomandă o analiză detaliată pentru a nu se dubla riscul de practici ESG slabe care au fost deja încorporate de piață).

În concluzie, ajustările propuse în rata de actualizare pot include adăugarea unei prime de risc atunci când sunt identificate riscuri ESG semnificative sau a unor discount-uri în cazul în care companiile respectă criteriile ESG și / sau au un scor ESG bun.

O provocare principală în ajustarea ratei de actualizare este legată de cuantificarea / estimarea primelor / discount-urilor având în vedere faptul că nu există un cadru de îndrumare, un standard sau cerce-

tări specifice care să ofere indicații asupra estimării acestor ajustări.

Concluzie: Având în vedere natura relativ subiectivă a estimării și aplicării ajustărilor legate de ESG asupra fluxurilor de numerar și ratelor de actualizare, este recomandată aplicarea acestor ajustări pe bază de scenarii. Concluzia analizei de evaluare se poate baza pe un scenariu de tip ponderat în care probabilitățile și ponderile (bazate pe gradul de materialitate) sunt atașate diferitelor scenarii ESG.

Abordarea prin piață (multipli) – aplicarea ajustărilor ESG la nivelul multiplilor presupune:

- › identificarea și analiza / evaluarea practicilor ESG pentru companii similare și industrii comparabile cu compania subiect;
- › analiza performanței companiei subiect din perspectiva criteriilor ESG observate la companiile comparabile selectate;
- › calibrarea datelor de piață cu indicatorii companiei subiect (pentru a ține cont de performanța companiei vs. companiile comparabile).

Multiplii de piață selectați (ex.: EV/Venituri, EV/EBITDA, EV/EBIT, P/E) pe baza analizei grupului de societăți comparabile ar putea fi ajustați prin adăugarea unei prime în cazul acelor companii evaluate care au un scor bun în ceea ce privește factorii ESG sau prin aplicarea unui discount în cazul companiilor care au obținut un scor mic la ratingurile ESG (raportat la scorul specific companiilor comparabile).

Un principal dezavantaj al aplicării abordării prin piață este legat de numărul limitat al datelor publice ESG / rating ESG. Prin urmare, dimensiunea ajustărilor propuse de un evaluator ar putea fi subiectivă, diferită de propunerea altor evaluatori care atribuie diferite ponderi / punctaje factorilor ESG.

Provocări ESG în evaluare

Cadrul de îndrumare propus de IVSC în „Perspectives paper - ESG in Business Valuation” pune accent pe două provocări importante cu privire la includerea factorilor ESG în evaluare, și anume:

- › lipsa unor date ESG fiabile / robuste, consecvente între companii, în diferite zone geografice și în timp;
- › posibilitatea de dublare a ajustărilor în exercițiul de evaluare din cauza suprapunerii / corelației dintre factorii ESG și anumite caracteristici luate în considerare de evaluatori (ex.: dacă se aplică ajustările ESG fluxurilor de numerar, trebuie avut grijă să nu existe o dublă contabilizare a riscurilor / oportunităților în rata de actualizare).

Alte provocări cu privire la includerea factorilor ESG în evaluare includ:

- › caracterul subiectiv cu privire la elaborarea unui „score card” / tablou de punctaj care presupune o evaluare specifică industriei din perspectiva si-

tuației de risc ESG a unei companii vs. sectorul în care operează;

- › lipsa unor studii de referință / ghiduri cu privire la modul în care se poate cuantifica ajustarea ratei de actualizare (discount / premium), a factorului alfa, a ratei de creștere în perpetuitate;
- › incertitudini în determinarea unor fluxuri de numerar viitoare care țin cont de factorii ESG având în vedere (a) cadrul de reglementare ESG care este în continuă schimbare și (b) faptul că nu există un ghid / standard de evaluare la nivel internațional care să ofere o direcție cu privire la exercițiul de evaluare.

Importanța factorilor ESG în procesul de fuziuni și achiziții (M&A)

În contextul actual economic, investitorii se axează atât pe rezultatele financiare pe termen scurt, cât și pe obiectivele pe termen lung ale unei companii în care intenționează să investească, astfel punând din ce în ce mai mult accent pe raportarea non-financiară și pe analiza de tip „due diligence” care încorporează criteriile ESG. Mai mult, factorii ESG sunt relevanți încă din etapele incipiente ale unui proces de M&A, respectiv în etapa de selectare a unei liste scurte de companii țintă, în etapa de „due diligence”, de selectare a companiei țintă, de negociere a prețului, de semnare a acordului definitiv, precum și în etapa de integrare a companiei achiziționate în portofoliul de investiții.

Rezultatele obținute în cadrul unei analize „due diligence” care înglobează factorii ESG pot influența semnificativ evaluarea unei companii din perspectiva unui potențial investitor. Perspectiva ESG în cadrul procesului de fuziuni și achiziții (M&A) cu siguranță necesită o analiză mai amplă și ar putea fi un subiect de dezbătut în cadrul unui articol dedicat pe această temă. ■

Rezultatele obținute în cadrul unei analize „due diligence” care înglobează factorii ESG pot influența semnificativ evaluarea unei companii din perspectiva unui potențial investitor.

Reglementarea dezvoltării și utilizării AVM-urilor

Propuneri la nivel internațional

O serie de organisme internaționale cu rol de reglementare și calificare în domeniul evaluării bunurilor au condus în ultimii doi ani analize cu privire la gradul de dezvoltare și modul de utilizare a modelelor automate de evaluare (AVM) existente în prezent pe piață. Aceste cercetări au fost declanșate și de „*feedback-ul primit din piață cu privire la perturbarea tehnologică cauzată de utilizarea în creștere a AVM-urilor în multe piețe, în special de către bănci și evaluatori, în scopul garantării împrumutului cu proprietăți imobiliare rezidențiale*”¹.



Irina Bene,
IROVAL

Rolul acestui articol este acela de a atrage atenția asupra mișcării observate la nivel global în direcția definirii mai clare în viitor a ceea ce reprezintă AVM-urile și a identificării unor soluții de standardizare în dezvoltarea lor și în raportarea valorii obținute prin utilizarea acestora.

Una dintre aceste organizații este IVSC, care a emis în noiembrie 2022 documentul „*Automated Valuation Models and Residential Valuation*” - Perspective Paper² primul dintr-o serie de astfel de materiale. Două comisii ale IVSC au fost implicate în acest demers: *IVSC Tangible Asset Board*, respectiv *IVSC TAB AVM, Data and Modelling Working Group*, în total 15 persoane, reprezentanți ai IVSC, ai unor asociații

de evaluatori din întreaga lume (Spania, Brazilia, India, Marea Britanie etc.) și ai două companii din Big Four. Întrebarea care sumarizează preocupările IVSC și la care vrea să găsească răspuns prin aceste investigații este dacă un AVM rezidențial poate să producă o evaluare conformă cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS). Grupul a analizat în acest context prevederile celor șase Standarde generale ale IVS, ediția 2022.

O altă organizație ce desfășoară analize în acest scop este The Appraisal Foundation, care a publicat anul trecut documentul „*A Report on the Current Generation of AVMs used in Housing*”³ cu anexa „*AVM Standards in a USPAP Framework*”. Grupul de lucru AVM Task Force al Appraisal Foundation Industry Advisory Council (IAC) este format din

17 persoane, reprezentanți ai 3 universități de top din SUA, 3 bănci, 7 firme de evaluare/analiză date/ producătoare de AVM și ai RICS. Întrebările pe care și le pune The Appraisal Foundation sunt: ce este un AVM; care este gradul optim de transparență a procesului de dezvoltare a AVM-urilor; cum se poate măsura și raporta cel mai bine performanța AVM-urilor; ce detalii despre datele de intrare utilizate și despre algoritmi AVM-urilor pot fi dezvăluite ca parte a raportării valorii estimate; și, cea mai importantă întrebare în opinia autorilor raportului - cum și când pot fi utilizate AVM-urile astfel încât utilizatorii să dobândească un grad mare de încredere.

Cea de-a treia instituție este RICS, care a publicat în aprilie 2022 prima ediție a materialului „Automated Valuation Models (AVMs): Implications for the Profession and their Clients” – Insight Paper⁴, ce reprezintă rezultatul unor analize și discuții cu peste 120 persoane care reprezintă membri RICS, firme de evaluare, dezvoltatori de AVM-uri, agenții guvernamentale, asiguratorii, organisme de standardizare și cu rol de reglementare și instituții financiare din întreaga lume. RICS își pune întrebări precum: la ce tipuri de bunuri se pretează AVM-urile și la ce scopuri ale evaluării, ce înseamnă date de intrare de calitate ori care sunt riscurile asociate cu utilizarea AVM-uri-



lor (în material sunt enumerate nu mai puțin de 18 riscuri, așa cum le percep părțile implicate în analiză).

Există și alte materiale, reglementări ori articole de cercetare pe acest subiect, pe care le veți regăsi prin parcurgerea celor trei rapoarte analizate (link-urile le regăsiți la finalul articolului, inclusiv un glosar de termeni aferenți AVM, propus de AVMetrics⁵).

O parte dintre remarcile celor trei organisme, ce se desprind din cele trei materiale analizate și care vizează puncte slabe observate în prezent în acest domeniu, sunt următoarele:

- › în prezent nu există o definiție universal acceptată pentru AVM-uri și nici pentru diverși alți termeni utilizați în domeniu;
- › nu există la momentul acesta un consens cu privire la gradul necesar de transparență a metodelor și algoritmilor implicați de AVM-uri, considerate de către dezvoltatori elemente ce țin de proprietatea intelectuală;
- › nu există acum standarde, seturi de bune practici sau măcar un consens referitor la indicatorii care măsoară performanța AVM-urilor, care, în prezent, variază de la un dezvoltator la altul (cu excepția câtorva instituții mari de creditare);
- › din motivul prezentat anterior, utilizatorii nu pot face o comparație între diversele AVM-uri de pe piață pentru a le determina calitatea și dacă sunt aplicabile într-o anumită tranzacție.

Printre punctele forte ale AVM-urilor se conturează ferm:

- › abilitatea de a lucra cu seturi mari și variate de date, o capacitate pe care omul singur nu o poate egala;
- › reducerea costurilor;
- › rapiditatea estimării valorii;
- › eliminarea unor tipuri de erori umane.

Concluzia universală la care ajung IVSC, RICS și The Appraisal Foundation este aceea că în prezent este nevoie de standarde dedicate care să permită AVM-urilor să își atingă potențialul maxim și să permită dezvoltarea unor elemente de garanție pentru utilizatori și clienți, prin diverse măsuri, cum ar fi:

- › elaborarea și/sau uniformizarea definițiilor necesare în domeniu și adoptarea pe scară largă a acestora;
- › standardele pentru AVM-uri să fie adaptate scopului; în prezent, la nivel global, AVM-urile sunt utilizate în scopuri foarte diverse, precum inițierea creditelor ipotecare, reipotecare, evaluarea creditelor neperformante, impozitarea proprietăților, evaluarea instrumentelor financiare etc.;
- › testarea, măsurarea și auditul AVM-urilor să fie standardizate și, totodată, independente de utilizator;



- › certificarea AVM-urilor, prin impunerea un set minim de standarde, pentru a oferi un fel de garanție pentru utilizatorii cu cunoștințe minime/fără cunoștințe în domeniu;
- › dezvoltarea unei liste standardizate de elemente de raportare a AVM-urilor care să fie adoptate de toate AVM-urile care se doresc a fi certificate.

Cele trei organizații afirmă că analizele se vor extinde pe mai mulți ani din cauza complexității mari a subiectului abordat, iar IVSC preconizează că noua ediție a standardelor va intra în vigoare în iulie 2024. Aceasta ar urma să includă secțiuni noi, *Data and Inputs (Informații și date de intrare)* și *Models (Modele)*, în Standardele generale. Rămâne de urmărit ce prevederi vor conține acestea și dacă vor reuși să impună un minim de standardizare în domeniul AVM-urilor. ■

- 1.IVSC *Agenda Consultation 2020*
- 2.IVSC: www.ivsc.org/perspectives-paper-automated-valuation-models-and-residential-valuations/
- 3.The Appraisal Foundation: <https://appraisalfoundation.sharefile.com/share/view/s3552aa927ea-5457db7da167efab66482>
- 4.RICS: www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/automated-valuation-models-avms-implications-for-the-profession-and-their-clients/
- 5.AVMetrics: www.avmetrics.net/avm_glossary/

Așteptări și compensații

Numele meu este Ioan Bercu. Cei mai mulți dintre dvs. probabil mă cunoașteți. Sunt membru al ANEVAR din 1996 și lucrez exclusiv în evaluare de 26 de ani. Legătura mea cu asociația profesională și membrii ei acoperă practic aproape toată viața mea de adult. Am lucrat ca evaluator în mai multe firme de evaluare, în bănci și, din 2013, coordonez activitatea firmei Neoconsult Valuation - membru coporativ ANEVAR.



Ioan Bercu,
Lector ANEVAR,
Membru în Consiliul
director 2020-2021,
Director General
NEOCONSULT
VALUATION

Mă simt legat de asociație profesională și afectiv mai mult decât aș putea să exprim în câteva cuvinte.

În măsura puterii mele, m-am pregătit pentru exercitarea profesiei de evaluator ajungând să fiu evaluator pe toate secțiunile, verificator și membru acreditat. Toate acestea le-am realizat în cadrul asociației pe măsură ce aceasta s-a dezvoltat, odată cu evoluția profesiei. A fost o călătorie plină de provocări, de realizări, iar sprijinul asociației l-am simțit constant și consistent.

În încercarea mea de a întoarce ceva din toate acestea asociației, m-am implicat în a ajuta la construcția, funcționarea și asigurarea îndeplinirii rolului ei esențial: cel de **formare și pregătire profesională** a membrilor ei. Activitatea de lector pentru cursurile și seminarele organizate de asociație sunt una din plăcerile laturii profesionale a vieții mele.

În afara percepției asociației din punct de vedere formal, ca structură organizatorică, legătura cu aceasta se manifestă în esență prin legăturile dintre membrii ei;

în toți acești ani, spre bucuria mea, am dezvoltat relații de prietenie cu mulți dintre colegii evaluatori.

Evenimentele organizate de ANEVAR au fost și sunt, pentru mine, extrem de importante atât din punct de vedere al interesului profesional – primire de informații, cât și afectiv, prin facilitarea asigurată de aceste evenimente a întâlnirii cu colegii și prietenii mei evaluatori.

Particip la întâlnirea membrilor corporativi ANEVAR de la începutul activității mele ca evaluator și nu îmi amintesc să fi lipsit vreodată în toți acești ani; iar bucuria participării nu s-a diminuat în tot acest timp.

Profesia de evaluator, așa cum eu o percep și o simt, este una frumoasă, provocatoare și de mare responsabilitate și aș spune chiar cu un grad de risc, uneori, ridicat.

În dinamica sa, piața serviciilor de evaluare (în România) a evoluat și s-a diversificat continuu aducând astfel noi provocări și presiuni crescute asupra profesiei, a corpului profesional al evaluatorilor; odată cu evoluția cerințelor clienților noștri au apărut astfel oportunități de

dezvoltare a profesiei; cred că toate categoriile profesionale au fost și sunt supuse aceluiași presiuni.

În toată această dinamică, asociația (ANEVAR) a fost suportul și motorul rãcordãrii profesiei la cerințele în diversificare ale pieței; aș spune că aceasta și-a îndeplinit cu succes rolul ei esențial și stabil și de legiuitor:

„Asociația este autoritatea competentă care organizează, coordonează și autorizează desfășurarea activității de evaluator autorizat în România. Asociația reprezintă interesele profesiei de evaluator autorizat la nivel național și internațional” (vezi OG 24/2011, art. 3 al (2))

Rezultă, fără niciun dubiu, că ANEVAR „reprezintă interesele profesiei” și nicidecum interesele comerciale ale membrilor săi (corporativi sau persoane fizice).

Desfășurarea activității de evaluare (bazată pe profesia de evaluator autorizat) este în esență sa o activitate comercială supusă ca, orice altă activitate economică, tăișului rentabilității.

În desfășurarea ei, ca de altfel orice profesie, creează pentru cei care o practică, cel puțin două categorii de interese/așteptări:

a. așteptări profesionale

b. așteptări comerciale

Este evident că interesele membrilor corporativi sunt legate intrinsec și de **așteptări profesionale** și de **așteptări comerciale**; legătura dintre cele două laturi ale profesiei de evaluator este biunivocă; condiționarea dintre cele două tipuri de așteptări este atât de puternică încât nu se poate vorbi despre una fără a avea în vedere și celălalt aspect.

Presiunea exercitată de piață asupra celor două laturi/aspecte (profesie vs. compensație) invocate mai sus este în continuare creștere: într-un sens pe care îl consider pozitiv, de creștere a exigențelor și cerințelor profesionale cu toate efectele benefice asupra profesiei și într-un sens de scădere a recunoașterii laturii comer-

cială a profesiei, cu efecte pe care le consider negative pe termen lung.

Prin acțiunile ANEVAR de creștere a nivelului de instruire a membrilor săi, a unor principii de etică profesională ridicată, de promovare a serviciilor de evaluare către beneficiarii acestora și de conștientizare a importanței acestui serviciu într-o economie de piață, la acest moment profesia se bucură de un **capital social important**.

Așteptările profesionale sunt, pot și este necesar a fi îndreptate către asociația profesională. În acest sens preocupările asociației, prin cei aleși să o conducă temporar, trebuie să fie canalizate cu o atenție sporită (în opinia mea) spre:

- › creșterea vizibilității asociației pentru îndeplinirea rolului său conform OG 24/2011
- › promovarea profesiei pe plan intern atât înspre instituțiile statului, cât și către autorități publice
- › promovarea profesiei către marii beneficiari ai rapoartelor de evaluare

Sunt necesare aceste demersuri și ca cerință rezultată din atribuțiile asumate prin ordonanța de înființare în care, la articolul 5 punctul (j), se asumă că asociația „apără prestigiul și independența profesională a membrilor săi în raporturile cu autoritățile publice, organismele specializate, precum și cu alte persoane fizice și juridice din țară și din străinătate;”

- › creșterea nivelului profesional al membrilor săi

Importanța noastră ca profesioniști se bazează în primul rând pe competența profesională, care nu poate fi dobândită fără menținerea și creșterea nivelului profesional individual și „de grup” al întregului corp profesional al evaluatorilor. Marii beneficiari ai rapoartelor de evaluare analizează prestațiile efectuate de noi

Importanța noastră ca profesioniști se bazează în primul rând pe competența profesională, care nu poate fi dobândită fără menținerea și creșterea nivelului profesional individual și „de grup” al întregului corp profesional al evaluatorilor.

Susțin necesitatea, sper împărtășită de noi toți, de a face parte dintr-un corp profesional cu o etică profesională solidă și un nivel ridicat de pregătire profesională.

atât punctual, cât și ca nivel general, și trag concluzii cumulate din interacțiunea lor cu foarte mulți evaluatori. Există manifestă tendința de a caracteriza relativ uniform profesia, conform interacțiunii cu evaluatorii care au reușit mai puțin în îndeplinirea misiunilor de evaluare asumate.

Rezultă de aici următoarea necesitate a fi acoperită de către asociație:

- › susținerea membrilor pentru creșterea nivelului lor de competență profesională, pentru a îmbunătății continuu percepția societății asupra importanței muncii de evaluator
- › re/ poziționarea nivelurilor minime impuse pentru dobândirea calității de evaluator, prin creșterea acestora și aplicarea fermă a criteriilor de analiză a neajunsurilor pentru care se pierde această calitate

Susțin necesitatea, sper împărtășită de noi toți, de a face parte dintr-un corp profesional cu o **etică profesională** solidă și un nivel **ridicat de pregătire profesională**.

Este evident că, în cazul membrilor corporativi, aceștia au tot interesul ca evaluatorii, pe care potențial îi pot angaja în colectivul propriu sau cu care pot stabili relații de colaborare, să fie cât mai bine pregătiți.

După o experiență de 26 de ani în evaluare, de implicare în asociație ca membru în Consiliul director, lector atât la cursuri și seminare, cât și lector examinator, am convingerea că puterea asociației stă în nivelul său general de competență profesională, rezultată evident din competențele, etica profesională și nivelul de pregătire a membrilor săi.

Așteptările comerciale sunt la fel de importante ca și cele profesionale și trebuie susținute în egală măsură; până la urmă competența, efortul depus, riscurile

asumate trebuie să fie remunerate la un nivel care să recompenseze toate acestea.

Poate nu ar fi lipsit de interes să avem un cadru în care să discutăm, să promovăm și să suținem câteva jaloane comerciale pentru a permite tuturor membrilor să își poată asigura un nivel al veniturilor care să le permită o continuă perfecționare și dezvoltare cu rezultat evident în creșterea atractivității și respectului față de profesia noastră.

Ține doar de noi ca și comunitate activă de evaluatori (individuali sau corporativi), împreună cu sprijinul activ și ferm al ANEVAR, să realizăm aceste deziderate.

Sensul divergent în care piața exercită presiune asupra profesiei și profesionistului pare să dea un semnal ce ar putea să-l calific ca necoerent; desigur că presiunea asupra profesiei este una îndreptățită și care nu necesită reacție de stopare/împotrivire din partea profesionistului, ci reacție de adaptare, de pregătire pentru îndeplinirea noilor cerințe; totuși, în ceea ce privește presiunea asupra profesionistului (și mă refer aici doar la presiunea comercială) este de datoria lui să aducă argumente pieței, care să convingă că pregătirea profesională, toate aceste investiții în menținerea și creșterea nivelului de pregătire, riscul asumat, satisfacerea unei nevoi economice prin prestarea serviciilor de evaluare trebuie recunoscută și recompensată adecvat din punct de vedere comercial.

Acest aspect nu este un dat, el trebuie câștigat!

Promovarea serviciului de evaluare în anumite momente, ca fiind un proces ușor, cu cost scăzut, sau ca fiind asigurat în mod gratuit, face ca percepția acestor servicii în rândul publicului și implicit a profesiei, să fie greșită din punctul meu de vedere și cu influențe pe termen lung asupra atractivității profesiei, cu tot ce decurge de aici.

O profesie este puternică atunci când atractivitatea ei este ridicată!

Așteptările comerciale trebuie să fie la fel de bine susținute ca și așteptările profesionale. Compensațiile comerciale par să fie sub un atac concentrat al pieței și este nevoie cred de o voce coerentă din partea noastră care să facă față acestor presiuni.

Atomizarea activității comerciale a evaluatorilor face ca puterea noastră de reprezentare individuală ca prestatori de servicii de evaluare să fie uneori neglijabilă.

O voce unită este mai puternică și în general mai bine auzită!

Independența în exercitarea profesiei și implicit a activității comerciale a fiecăruia dintre noi este în afara oricărei discuții; nimeni nu poate interfera peste acestea; simt totuși nevoia unei acțiuni coerente din partea noastră care să facă cunoscut beneficiarilor noștri problematica menținerii în activitate a unui membru independent sau a unei firme membre ANEVAR la niveluri profesionale ridicate și care să poată răspunde cerințelor din ce în ce mai diversificate și sarcinilor din ce în ce mai multe și uneori complexe, la care suntem chemați să răspundem; cel mai probabil fiecare dintre noi facem asta în măsura puterii fiecăruia; aducerea împreună a acestor problematici și prezentarea lor concentrată ar facilita, cred, și o mai ușoară comunicare către exterior și o consistență mai mare.

Împreună putem fi mai puternici, nu numai în ceea ce privește interesele noastre convergente, ci și în avantajul pieței serviciilor de evaluare din România și al clienților noștri.

Promovarea, susținerea și apărarea intereselor **comerciale, juridice și sociale** a membrilor activi ANEVAR, subordonată unei **etici comerciale și concurențe loiale** este, cred, necesară.

Toate profesiile, meseriile, industriile se preocupă să fie văzute și auzite!

Cu siguranță că împreună vom găsi modalități coerente și convergente de exprimare care să sprijine și din punct de vedere comercial dezvoltarea profesiei de evaluator și, deci, și a noastră ca membri corporativi.

Susținerea unui cadru organizat în care aceste problematici să fie discutate, reprezentate și promovate în condițiile legii nu poate fi decât benefic atât profesiei în ansamblu, cât și profesioniștilor individuali sau organizați în societăți comerciale.

În opinia mea, ANEVAR și noi toți împreună, trebuie să susținem:

› realizarea unui mediu concurențial corect

Importanța unei concurențe corecte nu poate fi pusă în discuție; promovarea principiilor de etică de tip comercial și implementarea acestora în modelul de afacere a fiecărui membru susține acest deziderat important pentru dezvoltarea firmelor și a pieței serviciilor de evaluare în care activăm.

› dezvoltarea unor modele de business avansate

› promovarea unor principii de colaborare loială între firme

Impactul tehnologiei asupra profesiei și implicit și asupra funcționării firmelor este major; împreună putem face față mai bine acestor provocări. O mai bună cunoaștere reciprocă, cunoașterea punctelor de convergență a intereselor fiecăruia va duce și la o colaborare necesară și loială între firme.

Îmi doresc și nutresc speranța ca, precum alte profesii, și evaluatorii vor face front comun pentru a contracara presiunile (și) comerciale ce vin din partea pieței. ■

O profesie este puternică atunci când atractivitatea ei este ridicată!

Trăiesc intens în prezent

Interviu cu Ioan Bercu, Lector ANEVAR, Membru în Consiliul director 2020-2021, Director General NEOCONSULT VALUATION



› [Un interviu de Raluca Șlicaru](#)

Ce reprezintă pictura pentru dvs.?

Pictura este o zonă în care mă manifest într-un fel special, experimentez bucuria întinderii pe pânză sau lemn a ceea ce doresc să exprim, iar la final, când sunt mulțumit de rezultat, bucuria devine uriașă. Sper ca cei care privesc lucrările mele să primească o parte din această bucurie.

Ce este mai important pentru dvs.: lucrul efectiv la tablou sau reacția oamenilor?

Nu mă gândesc la reacție de la început, abia la final sper să fi reușit să transmit bucuria mea și privitorilor. Poate alții se gândesc a priori la sentimentele celor care vor privi lucrările lor. Dacă la final observi o reacție de încântare, întregul proces și acea reacție întregesc bucuria pictorului. Trăiesc intens în prezent și de aceea nu anticipez efectul compozițiilor

Ce semnificație are un vernisaj?

Pentru mine, vernisajul este mai mult decât expunerea picturilor, este un eveniment în care expun o parte din sufletul meu. Primul vernisaj organizat a fost despre **împreună**. A fost locul în care fiecare participant s-a manifestat pozitiv și a contribuit la eveniment ajutând la crearea unei întâlniri și atmosfere deosebit de frumoase.



mele, îl observ la timpul lui, la final. O reacție pozitivă mă motivează să continui să lucrez, pentru că atribuie sens muncii.

Prezentul este mai important decât trecutul sau viitorul?

Putem călători în trecut sau imagina viitorul, însă menținerea în starea de „prezență” este ceea ce ne creează dificultăți. Cunoașterea viitorului duce la dispariția misterului, te vitregește de plăcerea descoperirii lui.

Prezentul este cel din care vă extrageți inspirația?

Modul în care am ales să mă exprim în pictură este al formelor imaginare, abstracte; libertatea oferită aici este maximă, anume crearea formelor și nu replicarea unora existente; formele nu trebuie să aibă corespondent în ceva cunoscut; ai opțiunea de creație a propriilor universuri.

Simt astfel bucuria libertății.

Care sunt asemănările dintre evaluare și pictură?

Cred că apropierea dintre produs și producător (raport de evaluare - evaluator vs. tablou - pictor) e un posibil punct de legătură - fiecare produs (raport evaluare / tablou) este în legătură cu cel care le produce și reprezintă, în esență, rezultatul vocației acestuia. Fiecare dintre aceste produse lasă loc de manifestare semnatarului.

Ce le deosebește?

Standardizarea. Libertatea în evaluare există, dar este limitată de impunerea unor „rețete” necesare a fi urmate; exprimându-se asupra unei



proprietăți, ne așteptăm ca evaluatorii să ajungă la aceeași raportare a acesteia, în condițiile unor cerințe identice.

În pictură, dacă oferi aceleași cantități de vopsele mai multor pictori cerându-le să illustreze aceeași temă, rezultatele vor fi spectaculos diferite!

Cum îmbinați cele două preocupări?

Timpul petrecut în compania culorilor și a pânzei îmi oferă liniștea și deconectarea necesare după amalgamul problemelor, clienților, beneficiarilor, profesiei, firmei și a multor altor probleme care vin înspre mine. A avea un timp al meu mă ajută în cotidian, iar liberalismul oferit de profesie e un fundament pentru libertatea de expresie în pictură.

Care este lucrarea dvs. preferată și de ce?

Nu am o preferință; evident, cred că unele lucrări sunt mai bune decât altele sub aspectul compoziției, al subiectului sau paletelor, însă eu le judec și prin prisma trăirii, a emoției din timpul căutării imaginii finale. Din acest punct de vedere, fiecare tablou mi-a oferit ceva ce prețuiesc.

Ce aveți în plan pentru anul acesta? Noi expoziții, noi lucrări? Unde putem să vedem lucrările dvs?

Am avut o primă expoziție în Baia Mare la Biblioteca Județeană în perioada 27 februarie - 11 martie cu vernisaj în 4 martie, după care în luna noiembrie este programată o expoziție la Biblioteca Județeană din Cluj Napoca, iar pentru primăvara 2024, din nou, în Baia Mare, de această dată la Muzeul de Artă. Vă aștept cu drag la vernisaje! ■

Un nou instrument la îndemâna evaluatorilor: programul KostWizz

Ideea acestui program a apărut ca urmare a constatării lipsei de pe piață a unui instrument care să conțină costuri segregate necesare în unele din situațiile de mai jos:



Mihaela Kocsis,
Autor Program Kost
Plus și Kost Wizz

- › nevoia de a calcula costul pentru diverse lucrări executate în construcții:
 - ▶ clădiri noi care nu există în cataloage,
 - ▶ lucrări de întreținere,
 - ▶ lucrări de reparații,
 - ▶ lucrări de reabilitare,
 - ▶ modificări ale construcțiilor etc.;
- › nevoia de a calcula uzura fizică segregată a unei construcții;
- › uneori, evaluatorii experți judiciari sunt solicitați de către instanță să determine „prețul” unor lucrări de construcții și/sau instalații executate de către una din părți, sau să prezinte doar prețul materialelor și/sau al manoperei aferente acelor lucrări, la data actuală și/sau la o dată din trecut, ș.a..

O alternativă ar fi utilizarea programelor de devize pe categorii de lucrări (există pe piață o ofertă bogată de astfel de programe). Impedimentul major este că realizarea devizelor necesită mulți ani de experiență și cunoștințe de specialitate pe care majoritatea evaluatorilor nu au cum să le dețină.

Analizând posibilitățile de a rezolva totuși această problemă s-a născut ideea unui nou program, Kost Wizz, care să conțină o bază de date formată din cos-

turi segregate, pe elemente de construcții și instalații, prezentate separat pentru material, manoperă și utilaj+transport și actualizate periodic.

Am solicitat întocmirea bazei de date cu costuri segregate d-lui ing. Corneliu Șchiopu care, în decurs de câteva luni, a întocmit o serie de norme tehnologice comasate care conțin costul real al unor elemente de construcții și instalații considerate instalate, cost care înglobează informații despre cantitățile reale de materiale, manopera necesară și cheltuielile cu utilajele + transportul, preluate (ca o rețetă) din indicatoarele de norme de deviz ediția 1982 - cea mai completă ediție de indicatoare de norme de deviz republicane.

Costurile segregate sunt prezentate defalcat pe material, manoperă și utilaj+transport și sunt:

- › articole pentru elemente de subsistem simple (ex.: zugrăveli, parchet etc.)
- › norme tehnologice complexe pentru elemente de construcții și instalații (ex.: fundații, grinzi, planșee etc.).

Fiecare normă tehnologică (cost segregat) este descrisă amănunțit și este însoțită de o imagine concludentă.

În cazul întocmirii devizului pe baza acestor costuri segregate, dacă lucrările



sunt executate în antrepriză se aplică recapitulăția de deviz conform legislației în vigoare la data întocmirii devizului.

Totalul din deviz nu include cheltuielile pentru organizarea de șantier, taxele (proiectare, autorizații de construcție) și nici costurile de bransament. Acestea, în funcție de scopul întocmirii devizului, se pot adăuga ulterior.

În programul Kost Wizz costurile segregate sunt grupate astfel:

- › **Terasamente:** sapatură, umplutură
- › **Infrastructură:** fundații continue (cu și fără cuzinet), fundații izolate sub stâlpi, grinzi de fundare, radier general, piloți, elemente de subsol
- › **Suprastructură:** stâlpi, centuri și buiandrugi, grinzi și ferme, contravântuiri, pane, pereți în diverse soluții constructive, planșee
- › **Închideri și compartimentări ne-structurale:** pereți din zidărie, fâșii din BCA, gipscarton, OSB, table, panouri ISOPAN, aquapanel, geam laminat
- › **Șarpante, învelitori, terase:** șarpante grele și ușoare, învelitori din țiglă, tablă, ISOPAN, onduline, stuf, șindrilă, sită s.a., terase circulabile și necirculabile
- › **Finisaje interioare:** tencuieli și zugrăveli, tapet, finisaje uscate la pereți și tavane, placaje la pereți, finisaje la scări (diverse placaje la trepte, diverse balustrade și mâna curentă), pardoseli (șapă, ciment, beton, mozaic, gresie, marmură, parchet, dușumele etc.)
- › **Finisaje fațade:** umede (tencuieli, termosistem etc.), uscate (pereți cortină, diverse placaje etc.), ornamente
- › **Tâmplărie:** interioară și exterioară din diverse materiale
- › **Instalații electrice funcționale:** trasee de iluminat+prize și curenți slabi, platbande pentru împământare, corpuri de iluminat și prize, comutatoare și întrerupătoare, tablouri de siguranțe, săpătura aferentă cablurilor electrice, cabluri electrice
- › **Instalații sanitare funcționale:** conducte de alimentare cu apă și de scurgere din diverse materiale, conducte de scurgere din diverse materiale, obiecte sanitare, sisteme de contorizare

- › **Instalații funcționale de încălzire și ventilații:** trasee țevă încălzire din diverse materiale, corpuri de încălzire, ventilație, traseu țevă gaze
- › Reparații
- › Consolidări (în lucru).

Descrierea funcționalităților programului:

- › program de tip web - pentru **orice sistem de operare, inclusiv tabletă;**
- › se accesează pe bază de **abonament trimestrial / semestrial / anual;**
- › **interactiv** - la cererea utilizatorilor se adaugă articole noi în baza de date în doar câteva zile de la data solicitării, îmbogățind constant baza de date a programului;
- › prețul poate fi calculat pentru lucrări de construcții și instalații executate:
 - ▶ **în antrepriză**
 - ▶ **în regie proprie;**
- › antemăsurătoarea se generează odată cu devizul;
- › actualizarea datelor se face odată cu apariția indicilor pentru cataloagele „Costuri de reconstrucție – costuri de înlocuire”, prin apariția unei noi serii de costuri defalcate pe material, manoperă și utilaj+transport;
- › actualizarea componentelor recapitulației se face de fiecare dată când apar modificări legislative;
- › seriile de prețuri se vor adăuga succesiv în baza de date a programului, permițând ca în viitor să se poată calcula costurile unor lucrări la date diferite.

De ce nu folosim programul Kost Plus în loc de Kost Wizz și invers?

- a. Calculul costului unei construcții complete:
 - › cu programul Kost Plus se realizează din câteva click-uri
 - › cu programul Kost Wizz durează, în funcție de complexitatea construcției, câteva ore, zile sau săptămâni; cu cât construcția este mai complexă cu atât cunoștințele de specialitate ale utilizatorului trebuie să fie mai bogate;
- b. Calculul costului unor elemente și lucrări de construcții, de exemplu:
 - ▶ **părți de structură (stâlpi, grinzi, planșee etc.);**
 - ▶ **părți de finisaj interior care în Kost Plus sunt comasate și nu se pot separa în tencuieli, zugrăveli, placaje interioare, pardoseli, tâmplării;**
 - ▶ **elemente de instalații;**
 - ▶ **reparații.**
- › cu programul Kost Plus nu este posibil;
- › cu programul Kost Wizz se realizează din câteva click-uri.

Programul Kost Wizz se adresează:

- › evaluatorilor autorizați,
- › experților judiciari,
- › arhitecților,
- › constructorilor,
- › asigurătorilor,
- › persoanelor fizice / juridice care vor să estimeze prețul unor lucrări de construcții și instalații sau chiar al unor construcții integrale. ■

Programul poate fi accesat la www.kostwizz.ro.

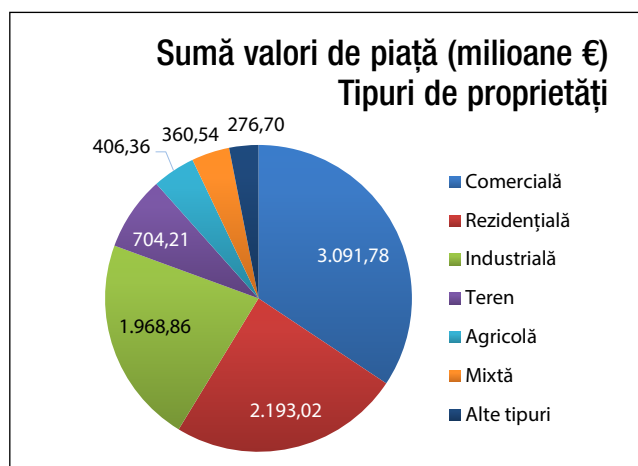
Raport de analiză statistică a Bazei Imobiliare de Garanții (BIG)

Q4 2022

A. STATISTICI GENERALE PE TIPURI ȘI SUBTIPURI DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

1. Rapoarte de evaluare introduse – distribuție pe tipuri de proprietăți imobiliare

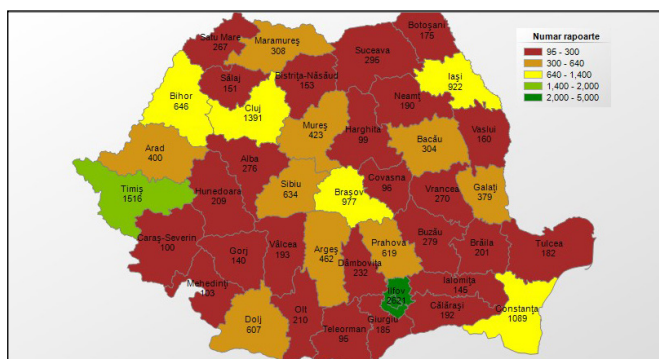
Tip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €) ¹	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Comercială	3.091,78	34,35	1.777	7,79
Rezidențială	2.193,02	24,36	16.851	73,83
Industrială	1.968,86	21,87	1.578	6,91
Teren	704,21	7,82	2.152	9,43
Agricolă	406,36	4,51	250	1,10
Mixtă	360,54	4,01	146	0,64
Alte tipuri	276,70	3,07	70	0,31
Total	9.001,49	100,00	22.824	100,00



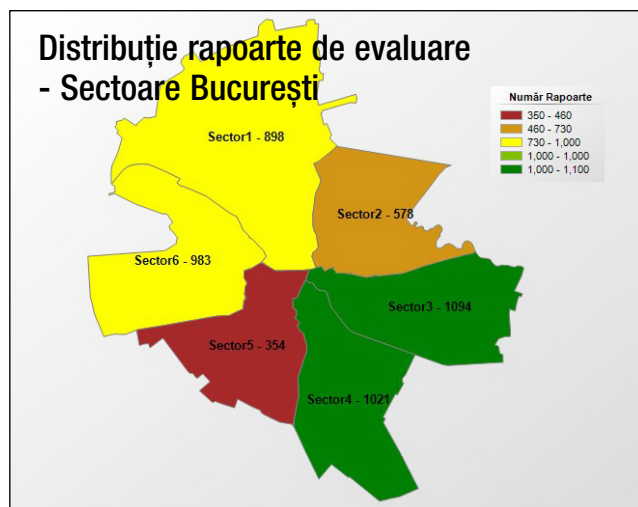
¹ Ordine descrescătoare a sumei valorilor de piață

2. Rapoarte de evaluare introduse – distribuție pe județe și București

Distribuție rapoarte de evaluare - Județe



Distribuție rapoarte de evaluare - Sectoare București

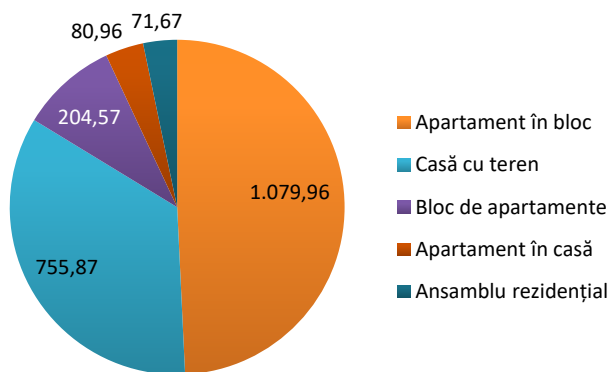


3. Rapoarte de evaluare introduse – distribuție pe subtipuri de proprietăți imobiliare

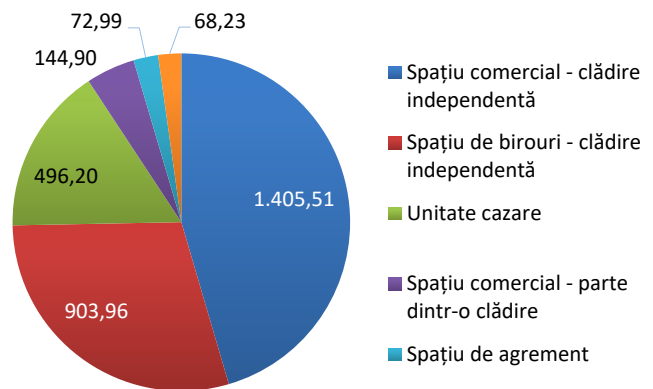
a. Proprietăți de tip rezidențial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Rezidențială	Apartament în bloc	1.079,96	49,25	11.708	69,48
	Casă cu teren	755,87	34,47	4.434	26,31
	Ansamblu rezidențial	204,57	9,33	64	0,38
	Bloc de apartamente	80,96	3,69	617	3,66
	Apartament în casă	71,67	3,27	28	0,17
Total		2.193,02	100,00	16.851	100,00

Sumă valori de piață (milioane €)
– Proprietăți rezidențiale



Sumă valori de piață (milioane €)
– Proprietăți comerciale



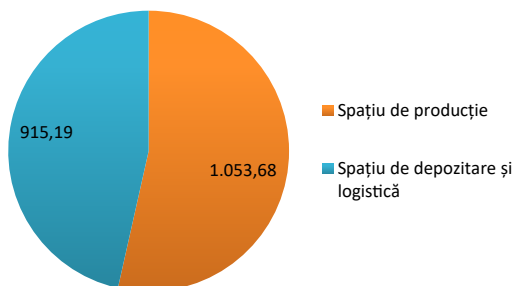
b. Proprietăți de tip comercial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Comercială	Spațiu comercial - clădire independentă	1.405,51	45,46	645	36,30
	Spațiu de birouri - clădire independentă	903,96	29,24	266	14,97
	Unitate cazare	496,20	16,05	221	12,44
	Spațiu comercial - parte dintr-o clădire	144,90	4,69	555	31,23
	Spațiu de agrement	72,99	2,36	5	0,28
	Spațiu de birouri - parte dintr-o clădire	68,23	2,21	85	4,78
Total		3.091,78	100,00	1.777	100,00

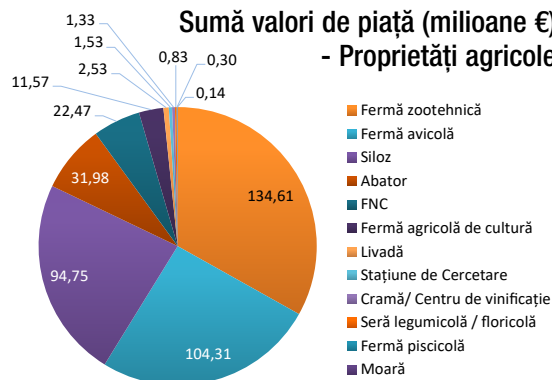
c. Proprietăți de tip industrial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Industrială	Spațiu de producție	1.053,68	53,52	733	46,45
	Spațiu de depozitare și logistică	915,19	46,48	845	53,55
Total		1.968,86	100,00	1.578	100,00

Sumă valori de piață (milioane €)
– Proprietăți industriale



Sumă valori de piață (milioane €)
- Proprietăți agricole



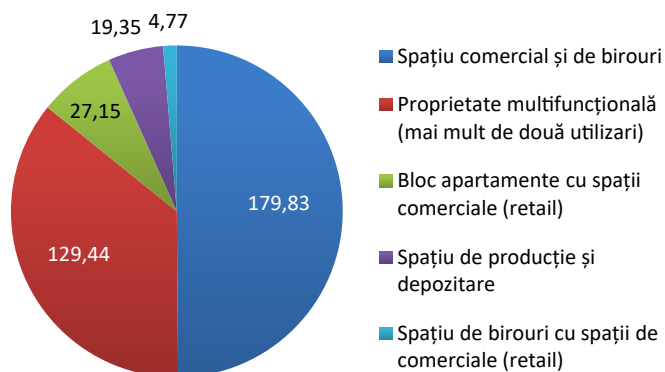
d. Proprietăți de tip agricol

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Agricolă	Fermă zootehnică	134,61	33,13	104	41,60
	Fermă avicolă	104,31	25,67	51	20,40
	Siloz	94,75	23,32	49	19,60
	Abator	31,98	7,87	2	0,80
	FNC	22,47	5,53	7	2,80
	Fermă agricolă de cultură	11,57	2,85	20	8,00
	Livadă	2,53	0,62	4	1,60
	Stațiune de cercetare	1,53	0,38	5	2,00
	Cramă/ Centru de vinificație	1,33	0,33	4	1,60
	Seră legumicolă / floricolă	0,83	0,20	2	0,80
	Fermă piscicolă	0,30	0,07	1	0,40
	Moară	0,14	0,03	1	0,40
Total		406,36	100,00	250	100,00

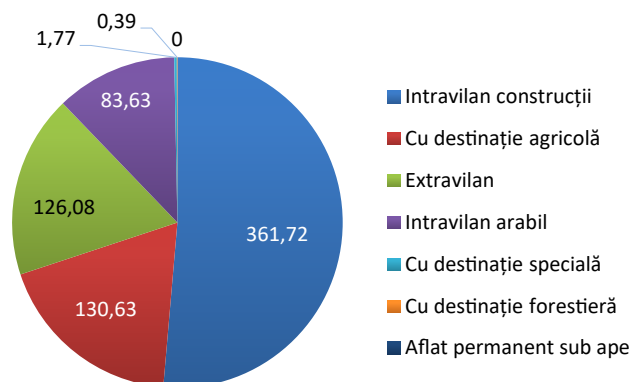
e. Proprietăți de tip mixt

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Mixtă	Spațiu comercial și de birouri	179,83	49,88	23	15,75
	Proprietate multifunc-țională (mai mult de două utilizări)	129,44	35,90	91	62,33
	Bloc apartamente cu spații comerciale (re-tail)	27,15	7,53	7	4,79
	Spațiu de producție și depozitare	19,35	5,37	20	13,70
	Spațiu de birouri cu spații de comerciale (retail)	4,77	1,32	5	3,42
Total		360,54	100,00	146	100,00

Sumă valori de piață (milioane €) – Proprietăți mixte



Sumă valori de piață (milioane €) – Terenuri



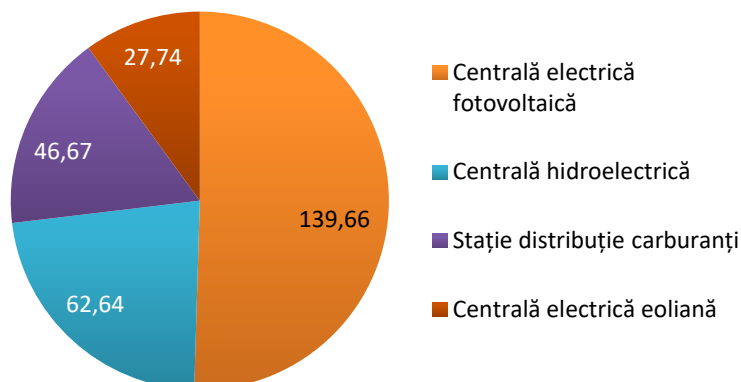
f. Proprietăți de tip teren

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Teren	Intravilan construcții	361,72	51,37	1.038	48,23
	Cu destinație agricolă	130,63	18,55	309	14,36
	Extravilan	126,08	17,90	415	19,28
	Intravilan arabil	83,63	11,88	380	17,66
	Cu destinație specială	1,77	0,25	6	0,28
	Cu destinație forestieră	0,39	0,06	4	0,19
	Aflat permanent sub ape	0	0,00	0	0,00
Total		704,21	100,00	2.152	100,00

g. Alte tipuri de proprietăți

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Alte tipuri	Centrală electrică fotovoltaică	139,66	50,47	13	18,57
	Centrală hidroelectrică	62,64	22,64	5	7,14
	Stație distribuție carburanți	46,67	16,87	46	65,71
	Centrală electrică eoliană	27,74	10,02	6	8,57
Total		276,70	100,00	70	100,00

Sumă valori de piață (milioane €) - Alte tipuri de proprietăți



B. INDICATORI STATISTICI PE TIPURI DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

Pentru calculul valorii de piață/mp pe tip și subtip de proprietate, pe sectoare ale municipiului București, respectiv pe orașe sau pe județe, se utilizează mediana valorilor din seria de date analizată.

a. Proprietăți de tip rezidențial

Valori de piață (€/ mp) – Municipii/ orașe

Municipiu/ oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Alba Iulia	Apartament în bloc	1.012
Arad	Apartament în bloc	1.083
Arad	Casă cu teren	1.123
Bacău	Apartament în bloc	1.044
Baia Mare	Apartament în bloc	1.078
Bistrița	Apartament în bloc	1.047
Botoșani	Apartament în bloc	1.040
Brăila	Apartament în bloc	970
Brașov	Apartament în bloc	1.495
București	Apartament în bloc	1.620
București	Apartament în casă	1.564
București	Casă cu teren	1.729
Buzău	Apartament în bloc	1.195
Cluj-Napoca	Apartament în bloc	2.337
Cluj-Napoca	Casă cu teren	2.210
Constanța	Apartament în bloc	1.441
Constanța	Casă cu teren	1.333
Craiova	Apartament în bloc	1.450
Craiova	Casă cu teren	1.191
Deva	Apartament în bloc	1.073
Drobeta-Turnu Severin	Apartament în bloc	1.007
Focșani	Apartament în bloc	971
Galați	Apartament în bloc	1.108
Giurgiu	Apartament în bloc	874
Iași	Apartament în bloc	1.357
Iași	Casă cu teren	1.395
Oradea	Apartament în bloc	1.324
Oradea	Casă cu teren	1.142
Piatra-Neamț	Apartament în bloc	966
Pitești	Apartament în bloc	1.146
Ploiești	Apartament în bloc	1.072
Râmnicu Vâlcea	Apartament în bloc	1.128
Reșița	Apartament în bloc	846
Satu Mare	Apartament în bloc	956
Sibiu	Apartament în bloc	1.354

Municipiu/ oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Slatina	Apartament în bloc	1.254
Slobozia	Apartament în bloc	997
Suceava	Apartament în bloc	1.136
Târgoviște	Apartament în bloc	1.020
Târgu Jiu	Apartament în bloc	1.231
Târgu Mureș	Apartament în bloc	1.361
Timișoara	Apartament în bloc	1.423
Timișoara	Apartament în casă	1.370
Timișoara	Casă cu teren	1.445
Tulcea	Apartament în bloc	1.154
Zalău	Apartament în bloc	954

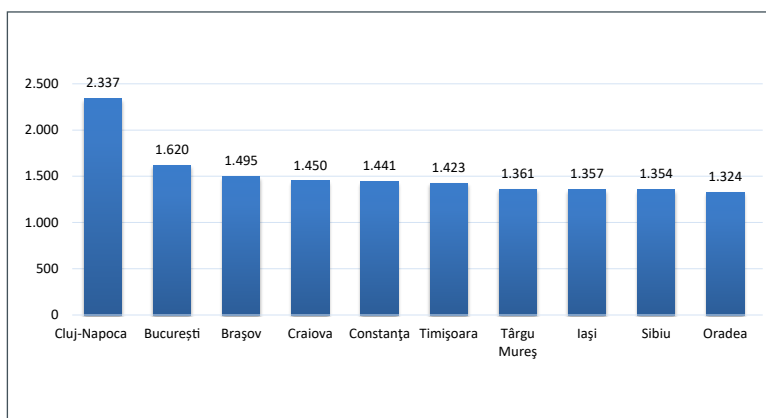
În cazul proprietăților imobiliare de tip casă cu teren se prezintă în tabelul de mai sus valoarea de piață unitară a proprietății (teren+casă) calculată în €/mp de suprafață utilă a casei.

Valori de piață (€/ mp) – Municipii/ orașe

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.337
2	București	1.620
3	Brașov	1.495
4	Craiova	1.450
5	Constanța	1.441
6	Timișoara	1.423
7	Târgu Mureș	1.361
8	Iași	1.357
9	Sibiu	1.354
10	Oradea	1.324

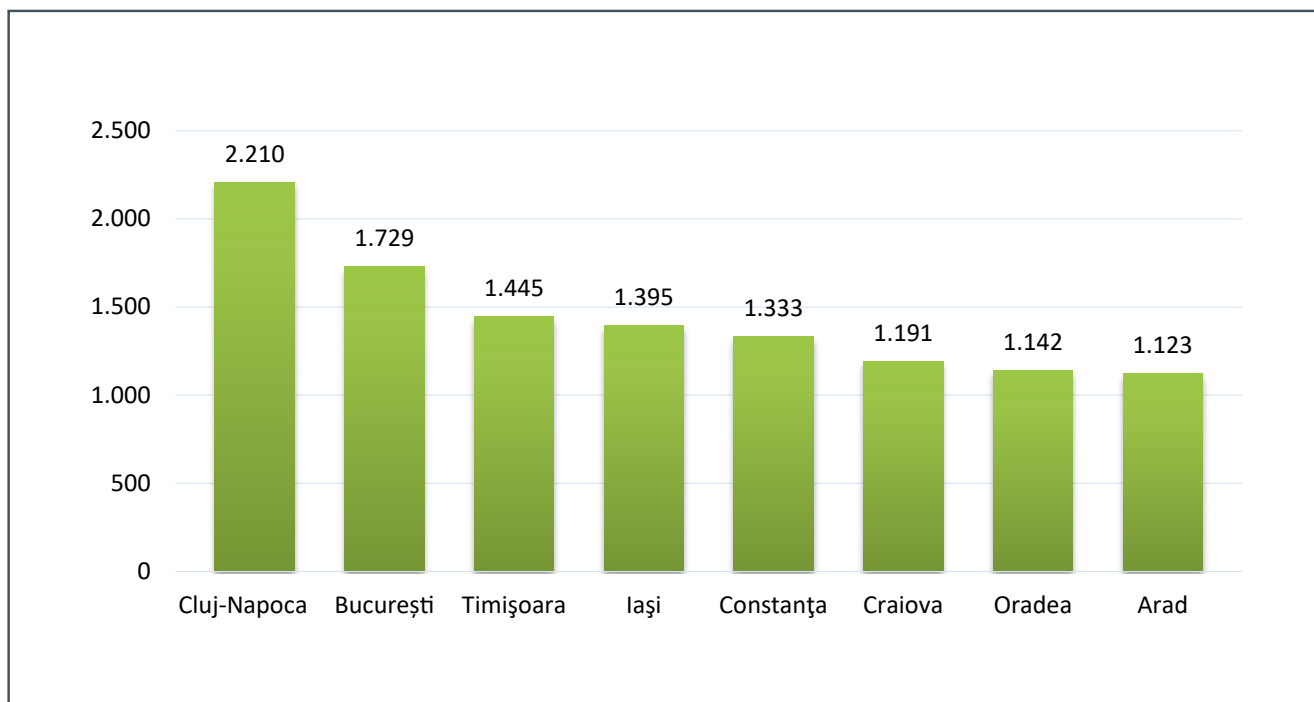
Valoare de piață/ mp - Apartament în bloc



Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.210
2	București	1.729
3	Timișoara	1.445
4	Iași	1.395
5	Constanța	1.333
6	Craiova	1.191
7	Oradea	1.142
8	Arad	1.123

Valoare de piață/ mp - Casă cu teren



Apartament în casă – Valori de piață/mp

Sector București	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
1	București	1.564
2	Timișoara	1.370

Valori de piață (€/ mp) – Sectoare București

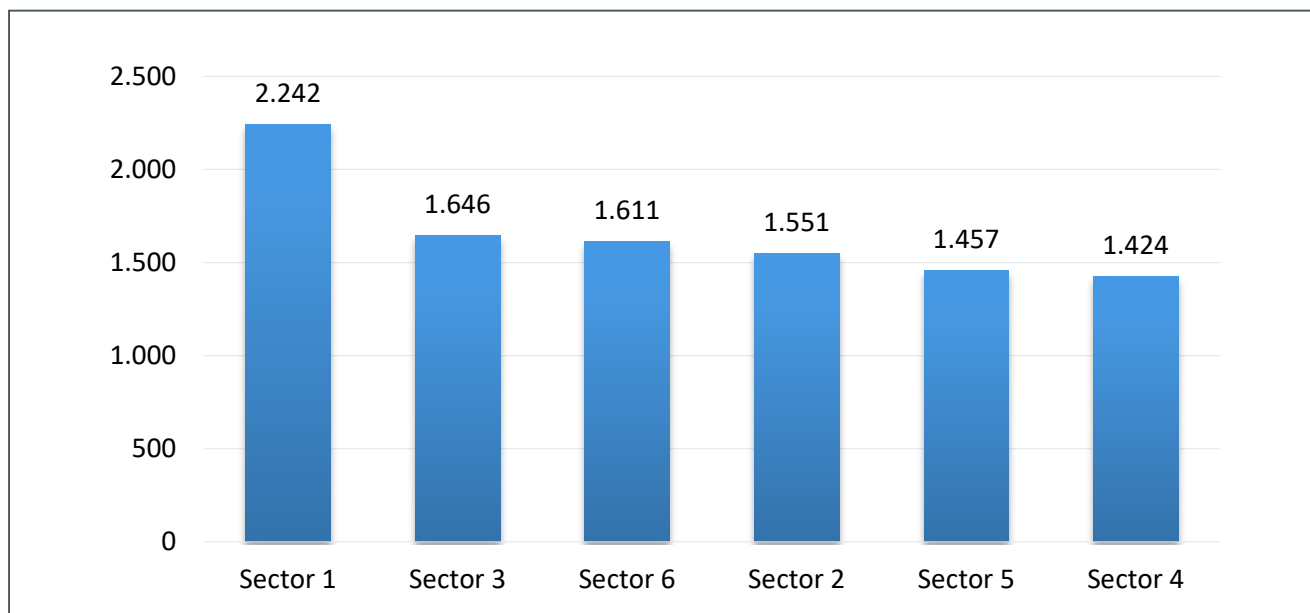
Valori de piață (€/ mp) – Sectoare București

Sector București	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Sector 1	Apartament în bloc	2.242
	Casă cu teren	2.077
Sector 2	Apartament în bloc	1.551
Sector 3	Apartament în bloc	1.646
Sector 4	Casă cu teren	1.496
	Apartament în bloc	1.424
Sector 5	Apartament în bloc	1.457
Sector 6	Apartament în bloc	1.611

Apartament în bloc – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Sector București	Valoare de piață (€/ mp)
1	Sector 1	2.242
2	Sector 3	1.646
3	Sector 6	1.611
4	Sector 2	1.551
5	Sector 5	1.457
6	Sector 4	1.424

Valoare de piață/ mp - Apartament în bloc



b. Proprietăți de tip industrial

Valori de piață (€/ mp) – Județe

Spațiu de depozitare și logistică

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Ilfov	493
2	Prahova	265

c. Teren

Valori de piață (€/ mp) – Județe

Extravilan

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Brăila	0,78
2	Călărași	0,77

Cu destinație agricolă

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Timiș	0,83

Cifrele de mai sus sunt valori medii rezultate din raportările în BIG, fără o analiza valorică suplimentară și segmentare/filtrare în funcție de caracteristicile proprietăților (factorii uzuali de ajustare valorică) și fără o aliniere a ipotezelor de lucru, aspecte care, punctual, în rapoartele de evaluare individuale, au condus, evident, la opinii diferențiate.

Metoda costurilor segregate în analiza deprecierii

Conform Standardelor de evaluare a bunurilor, ediția 2022: „Metodele de estimare a costului de nou pentru evaluarea construcțiilor sunt: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor.”



Ing. Corneliu
Șchiopu

Metoda costurilor segregate se bazează pe analiza costurilor unitare pentru elementele componente ale unei clădiri, considerate instalate.

Costul unitar al unui element se bazează pe cantitatea reală de materiale utilizate, manopera necesară și utilajele sau mijloacele de transport utilizate.

Costul total al unei clădiri se apreciază prin însumarea costurilor elementelor ce compun un subsistem, elemente care pot avea durată de viață scurtă, medie sau lungă.

Deprecierea fizică a unei clădiri poate fi estimată prin analiza fiecărui element component al unui subsistem.

EXEMPLU DE CALCUL

Studiu de caz

Clădirea la care ne referim în acest exemplu are regim de înălțime parter și a fost pusă în funcțiune în anul 1957. Anul inspecției este 2022. Structura este pe zidărie portantă, cu stâlpișori, centuri și planșeu din beton armat, are finisaj obișnuit, cu pereți tencuiți, zugrăviți acrilic și placaj de faianță, pardoseli de parchet de stejar și gresie, uși din lemn și ferestre din PVC cu geam termopan. Învelitoarea este din țiglă, instalația electrică este îngropată, are corpuri și becuri cu led, instalația sanitară este pe trasee din țevă Zn și țevă PVC, obiectele sanitare sunt din porțelan sanitar, inox și fontă emailată, instalația de încălzire este cu convecto-radiatoare.

În anul 1997, noul proprietar a reparat parțial învelitoarea, a refăcut traseele electrice de prize, a înlocuit obiectele sanitare (excepție; cada din fontă emailată), a refăcut zugrăveala în totalitate.

NR. CR.	DENUMIEREA NORMEI	U/M	CANTITATE	COST MATERIAL	COST MANOPE-RA	COST U+TRA	TOTAL C. DIRECTE	CO-EF.CHE. IND.+FIN.	TOTAL COST (EXC. T.V.A.)
	SISTEMUL STRUCTURA								
1	FUNDATII TIP R/FC	MC	41,0	26.186,7	16.744,4	6.605,1	49.536,2	1,2938	64.089,9
2	BETON COTA -0,05 R/P17	MP	100,0	7.500,0	1.510,0	670,0	9.680,0	1,2938	12.524,0
3	STALPISORI B200 R/SIB	MC	2,5	3.373,7	1.063,3	292,3	4.729,3	1,2938	6.118,8
4	CENTURI B200 R/CE	MC	3,8	4.739,4	1.737,4	329,5	6.806,3	1,2938	8.806,0
5	ZIDARIE GR,8 Z/Z24GS89	MC	31,5	46.733,3	9.402,8	3.562,7	59.698,8	1,2938	77.238,3
6	BUIANDRUG150	BUC	14,0	600,6	417,2	263,2	1.281,0	1,2938	1.657,4
7	BUIANDRUG200	BUC	4,0	183,2	119,2	75,2	377,6	1,2938	488,5
8	BUIANDRUG300	BUC	4,0	273,6	119,2	75,2	468,0	1,2938	605,5
9	PLANSEU B200 R/PMOB37	MP	100,0	18.050,0	10.900,0	1.090,0	30.040,0	1,2938	38.865,8
10	ZID. COMPARTIM Z/Z12GS89	MC	2,9	4.305,1	781,3	190,5	5.276,9	1,2938	6.827,3
11	ZID. ATIC Z/Z24	MC	3,9	5.515,4	1.119,3	172,4	6.807,1	1,2938	8.807,0
12	STALPISORI ATIC R/SIB	MC	0,4	550,8	173,6	47,7	772,1	1,2938	998,9
13	CENTURA ATIC R/CE	MC	1,9	2.369,7	868,7	164,7	3.403,1	1,2938	4.402,9
	TOTAL STRUCTURA			120.381,5	44.956,4	13.538,5	178.876,4	1,2938	231.430,3

NR. CR.	DENUMIEREA NORMEI	U/M	CANTITATE	COST MATERIAL	COST MANOPE-RA	COST U+TRA	TOTAL C. DIRECTE	CO-EF.CHE. IND.+FIN.	TOTAL COST (EXC. T.V.A.)
	SISTEMUL FINISAJ								
	SUBSISTEMUL INVELI-TORI/TERASE								
1	SARPANTA SP/SARPGREU	MP	100,0	9.330,0	4.970,0	220,0	14.520,0	1,2938	18.786,0
2	INV. TIGLA SP/TIGPROFI	MP	128,2	25.447,7	5.025,4	525,6	30.998,7	1,2938	40.106,1
3	BURLANE Zn TR/BBT	ML	12,0	409,2	364,8	1,2	775,2	1,2938	1.003,0
4	JGHEABURI Zn TR/JTZINC	ML	41,0	1.644,1	1.230,0	8,2	2.882,3	1,2938	3.729,1
	TOTAL SUBSITEM			36.831,0	11.590,2	755,0	49.176,2		63.624,2
	SUBSISTEMUL FINISAJ IN-TERIOR								
1	TENCUIELI M-25 T A/AZ1M	MP	221,0	1.613,3	12.243,4	265,2	14.121,9	1,2938	18.270,9
2	FAIANTA A/FA	MP	16,0	654,4	1.288,0	43,2	1.985,6	1,2938	2.569,0
3	GLET+ZUG.A XA /ACRILIC	MP	205,0	1.332,5	5.391,5	20,5	6.744,5	1,2938	8.726,0
4	PARCHET STEJAR CL. P/P10	MP	51,2	11.924,5	3.589,1	97,3	15.610,9	1,2938	20.197,4
5	GRESIE P/P15	MP	32,2	2.221,8	2.489,1	70,8	4.781,7	1,2938	6.186,6
6	USA 0,7x2,0 TP/U07C1Z12	BUC	1,0	947,8	76,0	1,3	1.025,1	1,2938	1.326,3
7	USA 0,8x2,0 TP/U08C1Z12	BUC	1,0	1.184,0	92,3	1,3	1.277,6	1,2938	1.653,0
8	USA 0,9x2,0 TP/U09C1Z24	BUC	1,0	1.489,7	116,0	1,3	1.607,0	1,2938	2.079,1
9	USA 0,9x2,0 TP/U09P1Z24	BUC	1,0	1.488,6	114,6	1,3	1.604,5	1,2938	2.075,9
10	USA MET.EXT TP/UMORIN	BUC	1,0	1.032,0	341,4	1,3	1.374,7	1,2938	1.778,6
11	FER. BATANTE TP/FPVCBATA	MP	4,2	6.009,8	397,7	0,4	6.407,9	1,2938	8.290,5
12	FER.OSCBATA TP/FPVOCOSC3	MP	2,1	3.409,8	161,9	1,7	3.573,4	1,2938	4.623,3
	TOTAL FINISAJ INTERIOR			33.308,2	26.301,0	505,6	60.114,8		77.776,5
	SUBSISTEMUL FINISAJ EX-TERIOR								
1	FAT.TERM010 XF/POLIST10	MP	114,0	17.157,0	27.040,8	68,4	44.266,2	1,2938	57.271,6
2	FAT SOCLU F/SIMA1	MP	16,4	442,8	4.859,3	49,2	5.351,3	1,2938	6.923,5
3	GLAF FER Zn F/GLAFZN	ML	6,2	88,7	192,8	0,0	281,5	1,2938	364,2
4	SCHELA TUB. XF/SCHELA	MP	84,0	394,8	3.796,8	8,4	4.200,0	1,2938	5.434,0
	TOTAL FATADA			18.083,3	35.889,7	126,0	54.099,0		69.993,3
	TOTAL SISTEM FINISAJ			88.222,5	73.780,9	1.386,6	163.390,0	1,2938	211.394,0



NR. CR.	DENUMIEREA NORMEI	U/M	CANTITATE	COST MATERIAL	COST MANOPE-RA	COST U+TRA	TOTAL C. DIRECTE	COEF.CHE. IND.+FIN.	TOTAL COST (EXC. T.V.A.)
	SISTEM INSTALATII FUNCTIONALE			88.222,5	73.780,9	1.386,6	163.390,0		211.394,0
	SUBSISTEM INSTALATII ELECTRICE FUNCTIONALE								
1	TRASEU ILUM. XE/FYLUM	ML	144,0	504,0	2.347,2	14,4	2.865,6	1,2938	3.707,5
2	TRASEU PRIZE XE/3FYPRIZA	ML	116,0	510,4	1.983,6	11,6	2.505,6	1,2938	3.241,7
3	TRASEU TV/SON E/COAXIAL4	ML	16,0	76,8	251,2	1,6	329,6	1,2938	426,4
4	TRAS. ILUM LED E/EILFT	BUC	9,0	647,1	1.317,6	0,9	1.965,6	1,2938	2.543,1
5	PRIZA SIMPLA E/EAPST	BUC	3,0	108,6	137,4	0,3	246,3	1,2938	318,7
6	PRIZA DUBLA E/EAPDST	BUC	6,0	268,2	341,4	0,6	610,2	1,2938	789,5
7	TABLSIG. E/TABSIG4M	BUC	1,0	106,9	160,0	0,1	267,0	1,2938	345,4
8	PLATB.COBOR E/EPPCP	ML	6,0	205,8	158,4	0,6	364,8	1,2938	472,0
9	PLATB.LEG. EL E/EPPC	ML	3,0	93,9	392,7	0,3	486,9	1,2938	630,0
10	ELECTROZI 2M Zn E/EPPP	BUC	2,0	118,8	282,0	0,2	401,0	1,2938	518,8
	TOTAL INSTALATIE ELECTRI-CA FUNCTIONALA			2.640,5	7.371,5	30,6	10.042,6		12.993,1
	SUBSISTEMUL INSTALATII SANITARE FUNCTIONALE						0,0		
1	TEAVA Zn 1/2" SA/ZN1/2"	ML	34,0	438,6	666,4	3,4	1.108,4	1,2938	1.434,0
2	SCURGERE Dn40 SA/PVC40	ML	14,0	249,2	334,6	2,8	586,6	1,2938	758,9
3	SCURG.FONTA SA/FONTA100	ML	7,0	1.332,1	407,4	2,8	1.742,3	1,2938	2.254,2
4	TRASEU GAZE SA/GAZE1/2"	ML	14,0	236,6	418,6	1,4	656,6	1,2938	849,5
5	CHIUVEA IN. SA/SPAINOXC	BUC	1,0	997,4	452,5	0,3	1.450,2	1,2938	1.876,3
6	LAVOAR+ACCES. SA/LAVCERI	BUC	1,0	1.671,9	482,0	0,3	2.154,2	1,2938	2.787,1
7	WC+ACCESORII SA/WCR-PO	BUC	1,0	1.573,5	299,8	0,3	1.873,6	1,2938	2.424,1
8	CADA F.1700 SA/CADA1700	BUC	1,0	3.657,0	311,5	0,7	3.969,2	1,2938	5.135,4
	TOTAL INSTALATII SANITA-RE FUNCTIONALE			10.156,3	3.372,8	12,0	13.541,1		17.519,5
	SUBSISTEMUL INSTALATII INCALZIRE FUNCTIONALE						0,0		
	T.TUR-RETUR 25 I/TPPR25IZ	ML	6,0	468,6	378,0	1,2	847,8	1,2938	1.096,9
	T. TUR-RETUR 20 I/TPPR20IZ	ML	36,0	2.635,2	2.185,2	7,2	4.827,6	1,2938	6.245,9
	CONV.RAD 2000 I/CRAD2210	BUC	2,0	1.067,0	266,0	0,2	1.333,2	1,2938	1.724,9
	CONV.RAD 1000 I/CRAD2220	BUC	1,0	1.049,5	266,0	0,1	1.315,6	1,2938	1.702,1
	CONV.RAD 1000 I/CRAD2208	BUC	1,0	475,5	126,0	0,1	601,6	1,2938	778,4
	CONVPPROSOP I/PROSOPM	BUC	1,0	317,0	129,5	0,1	446,6	1,2938	577,8
	TOTAL INSTALATII INCALZI-RE FUNCTIONALE			6.012,8	3.350,7	8,9	9.372,4		12.126,0
	TOTAL SISTEM INSTALATI-III FUNCTIONALE			18.809,6	14.095,0	51,5	32.956,1	1,2938	42.638,6
	TOTAL CLADIRE			227.413,6	132.832,3	14.976,6	375.222,5		485.462,9

NR. CR.	DENUMIEREA NORMEI	U/M	CANTITATE	COST MATERIAL	COST MANOPERA	COST U+TRA	TOTAL C. DIRECTE	COEF.CHE. IND.+FIN.	TOTAL COST (EXC. T.V.A.)
INTERVENTIE FAVORABILA LA INVELITOARE									
	REP.ASTER RCAS/REPASTER	MP	64,0	4.019,2	3.936,0	6,4	7.961,6	1,2938	10.300,7
	REP.TIGLA RCTI/REPINVTI	MP	64,0	5.030,4	3.731,2	6,4	8.768,0	1,2938	11.344,0
	INL.JGHEAB RKJG/INLOCJHEA	ML	25,0	1.005,0	632,5	2,5	1.640,0	1,2938	2.121,8
	INL.BURL. RKBU/INLOCBURLA	ML	12,0	330,0	303,6	1,2	634,8	1,2938	821,3
	TOTAL COSTURI INVELI-TOARE			10.384,6	8.603,3	16,5	19.004,4	1,2938	24.587,9
INTERVENTIE FAVORABILA LA FINISAJUL INTERIOR									
	REFAC. GLET IPSOS IGLE/REGLEIPSO	MP	205,0	369,0	4.428,0	0,0	4.797,0	1,2938	6.206,4
	REF.ZUGR.ACRIL. IZUG/ZUGACRILIC	MP	205,0	635,5	2.849,5	0,0	3.485,0	1,2938	4.508,9
	REP.USA INTR. RCFU/INFERONUSA	BUC	1,0	132,2	31,0	0,0	163,2	1,2938	211,1
	REP.PARCHET RCFP/RCPARCHET	MP	51,2	3.481,6	6.384,6	5,1	9.871,4	1,2938	12.771,6
	TOTAL COSTURI FINISAJ INTERIOR			4.618,3	13.693,1	5,1	18.316,6	1,2938	23.698,0
INTERVENTIE FAVORABILA LA INSTALATIA ELECTRICA FUNCTIONALA									
	INL.TRAS. PRIZE RKEP/INTPRIZ3FY	ML	116,0	707,6	3.549,6	0,0	4.257,2	1,2938	5.508,0
	INLOC PRIZE RKEP/INLOCPRIZA	BUC	9,0	231,3	839,7	0,0	1.071,0	1,2938	1.385,7
	INL.CORP ILUM. RKEB/INCORPIBL	BUC	9,0	670,5	387,0	0,0	1.057,5	1,2938	1.368,2
	TOTAL COSTURI INTERVEN-TIE INST. ELECTRICE			1.609,4	4.776,3	0,0	6.385,7	1,2938	8.261,8
INTERVENTIE FAVORABILA LA INSTALATIA SANITARA FUNCTIONALA									
	INL. LEG.LA OBS. RCAL/INLACCESLA	BUC	2,0	545,0	332,2	0,0	877,2	1,2938	1.134,9
	INL.WC+ACC. RKWC/INLOCWCRPO	BUC	1,0	1.573,6	484,8	0,1	2.058,5	1,2938	2.663,3
	TOTAL COSTURI INTERVEN-TIE INST. SANITARE			2.118,6	817,0	0,1	2.935,7	1,2938	3.798,2



DETERMINAREA VARSTEI EFECTIVE PIF 1957 VARSTA CRONOLOGICA 65 ANI

NR. CR.	DENUMIRE ELEMENT	AN EVALUARE	AN REAL P.I.F.	COSTUL DE NOU	DURATA DE VIATA	UZURA FIZIC LINIARA	COST REPARATIE	NR. ANI ECHIVALENT	VARSTA		DEPRECIERE	
									CRONOLOG.	EFACTIVA	LEI	%
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
						6=4:5		8=7:6	9=2-3	10= 9-8	11= 10x6	12= 11:4
1	STRUCTURA	2022	1957	231.430,3	100,0	2.314,3	0,0	0,0	65,0	65,0	150.429,7	65,00%
2	FINISAJ	2022	1957	211.394,0	70,0	3.019,9	48.285,9	16,0	65,0	49,0	148.008,5	70,02%
3	ELECTRICE	2022	1997	12.993,1	35,0	371,2	8.261,8	22,3	25,0	2,7	1.019,0	7,84%
4	SANITARE	2022	1997	17.519,5	45,0	389,3	3.798,2	9,8	25,0	15,2	5.934,9	33,88%
5	INCALZIRE	2022	1997	12.126,0	50,0	242,5	0,0	0,0	25,0	25,0	6.063,0	50,00%
6	TOTAL	2022	1957	485.462,9							311.455,1	64,16%
pentru gradul de uzura fizică 64,16 % conf. P135/199 vârsta efectivă este de										60ani		

NR. CR.	DENUMIEREA NORMEI	U/M	CANTITATE	COST MATERIAL	COST MANOPERA	COST U+TRA	TOTAL C. DIRECTE	COEF.CHE. IND.+FIN.	TOTAL COST (EXC. T.V.A.)
SISTEMUL STRUCTURA									
1	FUNDATII TIP R/FC	MC	41,0	26.186,7	16.744,4	6.605,1	49.536,2	1,2938	64.089,9
2	BETON COTA -0,05 R/P17	MP	100,0	7.500,0	1.510,0	670,0	9.680,0	1,2938	12.524,0
3	STALPISORI B200 R/SIB	MC	2,5	3.373,7	1.063,3	292,3	4.729,3	1,2938	6.118,8
4	CENTURI B200 R/CE	MC	3,8	4.739,4	1.737,4	329,5	6.806,3	1,2938	8.806,0
5	ZIDARIE GR,8 Z/Z24GS89	MC	31,5	46.733,3	9.402,8	3.562,7	59.698,8	1,2938	77.238,3
6	BUIANDRUG150	BUC	14,0	600,6	417,2	263,2	1.281,0	1,2938	1.657,4
7	BUIANDRUG200	BUC	4,0	183,2	119,2	75,2	377,6	1,2938	488,5
8	BUIANDRUG300	BUC	4,0	273,6	119,2	75,2	468,0	1,2938	605,5
9	PLANSEU B200 R/PMOB37	MP	100,0	18.050,0	10.900,0	1.090,0	30.040,0	1,2938	38.865,8
10	ZID. COMPARTIM Z/Z12GS89	MC	2,9	4.305,1	781,3	190,5	5.276,9	1,2938	6.827,3
11	ZID. ATIC Z/Z24	MC	3,9	5.515,4	1.119,3	172,4	6.807,1	1,2938	8.807,0
12	STALPISORI ATIC R/SIB	MC	0,4	550,8	173,6	47,7	772,1	1,2938	998,9
13	CENTURA ATIC R/CE	MC	1,9	2.369,7	868,7	164,7	3.403,1	1,2938	4.402,9
TOTAL STRUCTURA				120.381,5	44.956,4	13.538,5	178.876,4	1,2938	231.430,3
SISTEMUL FINISAJ									
SUBSISTEMUL INVELITORI/ TERASE									
1	SARPANTA SP/SARPGREU	MP	100,0	9.330,0	4.970,0	220,0	14.520,0	1,2938	18.786,0
2	INV. TIGLA SP/TIGPROFI	MP	128,2	25.447,7	5.025,4	525,6	30.998,7	1,2938	40.106,1
3	BURLANE Zn TR/BBT	ML	12,0	409,2	364,8	1,2	775,2	1,2938	1.003,0
4	JGHEABURI Zn TR/IJTZINC	ML	41,0	1.644,1	1.230,0	8,2	2.882,3	1,2938	3.729,1
TOTAL SUSBSITEM				36.831,0	11.590,2	755,0	49.176,2		63.624,2
SUBSISTEMUL FINISAJ INTERIOR									
1	TENCUIELI M-25 T A/AZ1M	MP	221,0	1.613,3	12.243,4	265,2	14.121,9	1,2938	18.270,9
2	FAIANTA A/FA	MP	16,0	654,4	1.288,0	43,2	1.985,6	1,2938	2.569,0
3	GLET+ZUG.A XA /ACRILIC	MP	205,0	1.332,5	5.391,5	20,5	6.744,5	1,2938	8.726,0
4	PARCHET STEJAR CL. P/P10	MP	51,2	11.924,5	3.589,1	97,3	15.610,9	1,2938	20.197,4
5	GRESIE P/P15	MP	32,2	2.221,8	2.489,1	70,8	4.781,7	1,2938	6.186,6
6	USA 0,7x2,0 TP/U07C1Z12	BUC	1,0	947,8	76,0	1,3	1.025,1	1,2938	1.326,3
7	USA 0,8x2,0 TP/U08C1Z12	BUC	1,0	1.184,0	92,3	1,3	1.277,6	1,2938	1.653,0
8	USA 0,9x2,0 TP/U09C1Z24	BUC	1,0	1.489,7	116,0	1,3	1.607,0	1,2938	2.079,1
9	USA 0,9x2,0 TP/U09P1Z24	BUC	1,0	1.488,6	114,6	1,3	1.604,5	1,2938	2.075,9
10	USA MET.EXT TP/UMORIN	BUC	1,0	1.032,0	341,4	1,3	1.374,7	1,2938	1.778,6
11	FER. BATANTE TP/FPVCBATA	MP	4,2	6.009,8	397,7	0,4	6.407,9	1,2938	8.290,5
12	FER.OSCBATA TP/FPVCO3C3	MP	2,1	3.409,8	161,9	1,7	3.573,4	1,2938	4.623,3
TOTAL FINISAJ INTERIOR				33.308,2	26.301,0	505,6	60.114,8		77.776,5
SUBSISTEMUL FINISAJ EXTERIOR									
1	FAT.TERM010 XF/POLIST10	MP	114,0	17.157,0	27.040,8	68,4	44.266,2	1,2938	57.271,6
2	FAT SOCLU F/SIMA1	MP	16,4	442,8	4.859,3	49,2	5.351,3	1,2938	6.923,5
3	GLAF FER Zn F/GLAFZN	ML	6,2	88,7	192,8	0,0	281,5	1,2938	364,2
4	SCHELA TUB. XF/SCHELA	MP	84,0	394,8	3.796,8	8,4	4.200,0	1,2938	5.434,0
TOTAL FATADA				18.083,3	35.889,7	126,0	54.099,0		69.993,3
TOTAL SISTEM FINISAJ				88.222,5	73.780,9	1.386,6	163.390,0	1,2938	211.394,0
SISTEM INSTALATII FUNCTIONALE			88.222,5	73.780,9	1.386,6	163.390,0		211.394,0	
SUBSISTEM INSTALATII ELECTRICE FUNCTIONALE									
1	TRASEU ILUM. XE/FYLILUM	ML	144,0	504,0	2.347,2	14,4	2.865,6	1,2938	3.707,5
2	TRASEU PRIZE XE/3FYPRIZA	ML	116,0	510,4	1.983,6	11,6	2.505,6	1,2938	3.241,7
3	TRASEU TV/SON E/COAXIAL4	ML	16,0	76,8	251,2	1,6	329,6	1,2938	426,4



NR. CR.	DENUMIEREA NORMEI	U/M	CANTITATE	COST MATERIAL	COST MANOPERA	COST U+TRA	TOTAL C. DIRECTE	COEF.CHE. IND.+FIN.	TOTAL COST (EXC. T.V.A.)
	SISTEMUL STRUCTURA								
4	TRAS. ILUM LED E/EILFT	BUC	9,0	647,1	1.317,6	0,9	1.965,6	1,2938	2.543,1
5	PRIZA SIMPLA E/EAPST	BUC	3,0	108,6	137,4	0,3	246,3	1,2938	318,7
6	PRIZA DUBLA E/EAPDST	BUC	6,0	268,2	341,4	0,6	610,2	1,2938	789,5
7	TABLSIG. E/TABSIG4M	BUC	1,0	106,9	160,0	0,1	267,0	1,2938	345,4
8	PLATB.COBOR E/EPPCP	ML	6,0	205,8	158,4	0,6	364,8	1,2938	472,0
9	PLATB.LEG. EL E/EPPC	ML	3,0	93,9	392,7	0,3	486,9	1,2938	630,0
10	ELECTROZI 2M Zn E/EPPP	BUC	2,0	118,8	282,0	0,2	401,0	1,2938	518,8
	TOTAL INSTALATIE ELECTRICA FUNCTIONALA	2.640,5	7.371,5	30,6	10.042,6		12.993,1		
	SUBSISTEMUL INSTALATII SANITARE FUNCTIONALE				0,0				
1	TEAVA Zn 1/2" SA/ZN1/2"	ML	34,0	438,6	666,4	3,4	1.108,4	1,2938	1.434,0
2	SCURGERE Dn40 SA/PVC40	ML	14,0	249,2	334,6	2,8	586,6	1,2938	758,9
3	SCURG.FONTA SA/FONTA100	ML	7,0	1.332,1	407,4	2,8	1.742,3	1,2938	2.254,2
4	TRASEU GAZE SA/GAZE1/2"	ML	14,0	236,6	418,6	1,4	656,6	1,2938	849,5
5	CHIUVETA IN. SA/SPAINOXC	BUC	1,0	997,4	452,5	0,3	1.450,2	1,2938	1.876,3
6	LAVOAR+ACCES. SA/LAVCERI	BUC	1,0	1.671,9	482,0	0,3	2.154,2	1,2938	2.787,1
7	WC+ACCESORII SA/ WCRPO	BUC	1,0	1.573,5	299,8	0,3	1.873,6	1,2938	2.424,1
8	CADA F.1700 SA/CADA1700	BUC	1,0	3.657,0	311,5	0,7	3.969,2	1,2938	5.135,4
	TOTAL INSTALATII SANITARE FUNCTIONALE	10.156,3	3.372,8	12,0	13.541,1		17.519,5		
	SUBSISTEMUL INSTALATII INCALZIRE FUNCTIONALE				0,0				
	T.TUR-RETUR 25 I/TPPR25IZ	ML	6,0	468,6	378,0	1,2	847,8	1,2938	1.096,9
	T. TUR-RETUR 20 I/TPPR20IZ	ML	36,0	2.635,2	2.185,2	7,2	4.827,6	1,2938	6.245,9
	CONV.RAD 2000 I/CRAD2210	BUC	2,0	1.067,0	266,0	0,2	1.333,2	1,2938	1.724,9
	CONV.RAD 1000 I/CRAD2220	BUC	1,0	1.049,5	266,0	0,1	1.315,6	1,2938	1.702,1
	CONV.RAD 1000 I/CRAD2208	BUC	1,0	475,5	126,0	0,1	601,6	1,2938	778,4
	CONVPPROSOP I/PROSOPM	BUC	1,0	317,0	129,5	0,1	446,6	1,2938	577,8
	TOTAL INSTALATII INCALZIRE FUNCTIONALE	6.012,8	3.350,7	8,9	9.372,4		12.126,0		
	TOTAL SISTEM INSTALATII FUNCTIONALE	18.809,6	14.095,0	51,5	32.956,1	1,2938	42.638,6		
	TOTAL CLADIRE			227.413,6	132.832,3	14.976,6	375.222,5		485.462,9

European Valuation Standards Board interpretează „criteriile conservatoare de evaluare prudențială” care vor fi introduse prin amendament la Regulamentul privind cerințele de capital alături de valoarea de piață

Articol tradus cu permisiunea TEGoVA, din publicația „EUROPEAN VALUER” nr.29/martie 2023



Autori: **Membri ai EVSB:**

Cédric Perrière (Președinte), Jeremy Moody (Vice-președinte), Julia Barrasa Shaw, Luis do Carmo Benedito, Nino Beraia, Sven Bienert, Marcin Malmon, Izabela Račka, Federica Seller

Dezbaterea legislativă privind revizuirea Regulamentului privind cerințele de capital (CCR) nu s-a finalizat încă, însă toate semnele indică faptul că Parlamentul European și Consiliul de Miniștri vor aproba propunerea Comisiei Europene de transpunere în CRR a conceptului de „criterii conservatoare de evaluare prudențială” din cadrul Basel III.

Trebuie să înțelegem de aici că autoritățile de supraveghere bancară internațională și europene consideră acest fapt o garanție suplimentară necesară combaterii riscului bancar sistemic indus de evaluare.

Potrivit CCR, în conformitate cu „criteriile conservatoare de evaluare prudențială”, „valoarea exclude așteptările privind creșterile prețului”. European Valuation Standards Board (EVSBS) abordează chestiunile care decurg din acest aspect în contextul:

- › evaluării prin abordarea prin venit
- › utilizării modelului de capitalizare directă
- › evaluărilor efectuate cu ajutorul modelului fluxului de numerar actualizat (DCF)
- › tratamentului aplicat creșterilor chiriei
- › și al profitului dezvoltatorului în cadrul metodei valorii reziduale

Cea de a doua cerință din CCR aplicabilă evaluării în conformitate cu „criteriile conservatoare de evaluare prudențială” este aceea ca „ajustarea valorii să ia în considerare posibilitatea ca prețul de piață curent să fie semnificativ mai mare decât valoarea care ar fi sustenabilă pe durata împrumutului”. În această privință, EVSBS subliniază următoarele aspecte:

- › a se face distincție între „valoarea de piață” și „prețul de piață”
- › estimarea sustenabilității valorii pe durata împrumutului
- › influența exercitată de către supraoferta unui anumit tip de proprietate asupra prețurilor și a valorii
- › impactul scăderii populației unei localități asupra valorii viitoare, precum și de alți factori negativi care modifică împrejurimile proprietății imobiliare

Estimarea valorii utilizând „criterii conservatoare de evaluare prudențială” în conformitate cu Articolul 229(1) din Regulamentul (UE) amendat 575/2013 (Regulamentul privind cerințele de capital)

Comentariul preliminar al European Valuation Standards Board, sub rezerva acordului final al Consiliului de Miniștri și al Parlamentului European cu privire la Regulament

1 martie 2023

Conform Articolului 4 (74a), „valoarea proprietății” reprezintă valoarea bunului imobil determinată în conformitate cu Articolul 229(1)

Articolul 229(1) este înlocuit de următoarele:

Evaluarea bunului imobil va îndeplini toate cerințele următoare:

- a. valoarea se va determina, independent de procesul de constituire a ipoteci, de procesarea împrumutului și de decizia privind împrumutul, de către un evaluator independent care deține calificările, abilitățile și experiența necesare pentru a efectua evaluarea;
- b. valoarea este determinată utilizând criteriile conservatoare de evaluare prudențială care îndeplinesc toate cerințele următoare:
 - i. valoarea exclude așteptările privind creșterile prețului;
 - ii. valoarea se ajustează pentru a lua în considerare posibilitatea ca prețul de piață curent să fie semnificativ mai mare decât valoarea care ar fi sustenabilă pe durata împrumutului;
- c. valoarea nu este mai mare decât valoarea de piață a bunului imobil, în situațiile în care se poate determina această valoare de piață. Valoarea garanției va reflecta rezultatele monitorizării prevăzute la Articolul 208(3) și va lua în considerare orice pretenții anterioare asupra bunului imobil.”;

Articolul 229 al Regulamentului 575/2013 privind cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit

și firmele de investiții are ca titlu „**Reguli de evaluare pentru recunoașterea garanțiilor, altele decât garanțiile financiare**”.

Articolul 229, para. 1, sub-para. a) prevede cerințele pe care trebuie să le îndeplinească evaluatorul proprietății imobiliare astfel încât evaluarea să fie credibilă în scopul garantării împrumutului prin ipoteca imobiliară. Referința la „evaluator” indică nevoia ca evaluarea să fie efectuată de către o persoană și să nu reprezinte doar rezultatul generat de un model automat de evaluare (AVM), deși aceasta nu exclude posibilitatea utilizării unui AVM ca instrument de sprijin al evaluatorului care deține calificările, competențele și experiența necesare.

Sintagma „calificările necesare” sugerează nevoia ca evaluatorul să îndeplinească orice cerințe legale pentru a exercita profesia de evaluator într-un stat membru al UE. În lipsa unor reglementări de acest tip, calificările evaluatorului ar trebui să fie conforme cu practica prevalentă din statul membru în cauză. În această situație, evaluatorul ar trebui să dețină calificările la care participării de pe piața imobiliară relevantă se așteaptă în mod uzual să fie deținute de evaluatorii cu specializarea evaluarea proprietății imobiliare.

Articolul 229 subliniază cerința ca atât evaluarea, cât și evaluatorul să fie independenți de procesele de solicitare a unui împrumut garantat prin ipotecă imobiliară, precum și de procesul decizional privind împrumutul. Astfel, un evaluator care efectuează evaluarea proprietății imobiliare în scopul garantării împrumutului nu poate fi nici implicat în rezultatul procesului decizional privind împrumutul, și nici interesat de acesta. Orice evaluator angajat de către o companie implicată în procesul decizional, trebuie, deopotrivă, să fie descalificat.

Articolul 229(1) a), b) și c) se referă la valoarea proprietății, para. c) făcând în mod clar distincția față de „valoarea de piață” a proprietății. Deși acestea nu sunt concepte identice, metodologia de evaluare descrisă în Standardele Europene de Evaluare, ediția 2020, Secțiunea II – Metodologie de Evaluare, este aplicabilă în estimarea ambelor tipuri de valoare.

Paragraful b) prevede utilizarea unor „criterii conservatoare de evaluare prudențială” după cum urmează:

i. Valoarea exclude așteptările privind creșterile prețului.

Această excludere se referă la estimările prețurilor cerute pe piața proprietății imobiliare sau la previziunile de la data evaluării, acestea putând fi mai mari decât nivelul susținut de datele de piață imediat anterioare datei evaluării. În consecință, evaluatorul nu ar trebui să re-

flecte deloc aceste așteptări ca prețurile de vânzare să crească în viitor. Aceasta nu obstrucționează însă posibilitatea ca evaluatorul, în abordarea prin piață, să ia în considerare creșterea prețurilor observată între datele la care s-au înregistrat tranzacțiile de vânzare ale proprietăților comparabile și data evaluării. Aceste tendințe de apreciere nu ar trebui însă previzionate pentru perioada ulterioară datei evaluării.

În cadrul abordării prin venit, evaluatorul va fi conștient că prețurile de vânzare ale proprietăților generatoare de venit sau capabile să genereze venit sunt influențate, în special, de nivelul acestui venit și al randamentului, acesta din urmă reflectând riscul investiției. Restul variabilelor rămânând aceleași, o creștere a venitului va conduce, de regulă, la o creștere a prețului. Un efect similar este produs de o scădere a randamentului de pe piață pentru un anumit nivel sustenabil al venitului. Cu toate acestea, modificările acestor doi factori se pot anula reciproc (în totalitate sau parțial) în ceea ce privește efectul asupra prețului de vânzare. De asemenea, modificările pot exacerba efectele reciproce, conducând la prețuri de vânzare mai mari, cum ar fi în situația unor venituri în creștere și a unor randamente în scădere. Din acest motiv, dacă utilizează abordarea prin venit, evaluatorii ar trebui să ia în considerare influența generală a tuturor ipotezelor de evaluare aplicate pentru a putea să constate dacă aceste ipoteze nu cumva conduc la includerea în evaluare a așteptării unor creșteri viitoare ale prețurilor de vânzare ale proprietății imobiliare mai mari decât așteptările bazate pe date de piață imediat anterioare datei evaluării.

Trebuie să admitem că evaluarea prin abordarea prin venit reflectă, prin însăși natura ei, așteptarea pie-



tei privind creșterea chiriei și a capitalului în viitor. Prin urmare, dacă o evaluare nu reflectă ipoteze care sunt mai optimiste decât cele susținute de datele de piață la data evaluării, evaluatorul poate presupune, fără să greșească, că evaluarea efectuată îndeplinește excluderea menționată în cadrul sub-paragrafului i) de mai sus.

Atunci când utilizează modelul capitalizării directe, evaluatorul pornește de la ipoteza unui nivel al venitului egal cu acela care poate fi obținut pentru proprietatea imobiliară la data evaluării. Bineînțeles, nu se așteaptă ca acest nivel să rămână constant de-a lungul timpului, în viitor. Prin urmare, riscul ca acesta să scadă sau ca așteptările să crească se găsește reflectat în ceea ce denumim randament cu toate riscurile incluse. Deoarece, în cele mai multe situații, această rată se extrage de pe piață, ea reprezintă percepția participanților de pe piață cu privire la riscul ca valoarea să scadă sau la așteptările acestora ca valoarea să crească. Atunci când determină „valoarea” proprietății, evaluatorii ar trebui însă să se asigure că rata de capitalizare determinată (randamentul cu toate riscurile incluse) este solid susținută de percepția prevalentă pe piață și că nu reprezintă o anticipare exagerat optimistă a unor prețuri de piață mai mari în viitor.

Situația este oarecum mai complicată pentru evaluările efectuate cu ajutorul modelului fluxului de numerar actualizat (DCF), indiferent că acesta presupune un flux de numerar implicit sau explicit. În ambele cazuri, așteptările participanților de pe piață cu privire la creșterea în viitor a chiriei pot fi reflectate în evaluare în perioada de

previziune. În cazul fluxului de numerar implicit, acest fapt va imita de regulă metoda capitalizării directe, prin aplicarea unui randament cu toate riscurile incluse. În cazul fluxului de numerar explicit, așteptarea privind creșterea în viitor a chiriei se găsește reflectată în previziunea fluxului de numerar. În cea de-a doua situație, trebuie acordată atenție relațiilor dintre ipotezele de evaluare individuale și, din nou, atunci când determină „valoarea” proprietății imobiliare, evaluatorii ar trebui să se asigure că fluxurile de numerar previzionate, ratele de actualizare și ratele de capitalizare terminale sunt susținute de percepția prevalentă pe piață și că nu reprezintă o anticipare exagerat optimistă a unor prețuri de piață mai mari în viitor.

Modul de tratare a creșterilor chiriei

Atunci când aplică abordarea prin venit, evaluatorul ar trebui să acorde o atenție specială oricăror indexări ale chiriilor convenite în contracte sau a altor venituri generate



de proprietatea imobiliară, acestea reprezentând un alt factor care modelează valoarea proprietății și prețurile de vânzare. Deoarece indexarea chiriei este o caracteristică a situației legale a proprietății, în principiu, în evaluare nu ar trebui să fie luată în considerare posibila influență a acesteia asupra așteptărilor privind creșterile prețurilor. Cu toate acestea, va fi totuși necesară o previziune a nivelului indexării pe perioada de timp rămasă din termenul de închiriere. Pentru a elimina din evaluare includerea nedorită a așteptărilor privind creșterea prețului de vânzare a unei proprietăți pe fondul indexării, evaluatorul poate hotărî să adopte un nivel viitor de indexare inferior (a) țintei de inflație a băncii centrale relevante sau (b) nivelului curent al indicelui utilizat (dacă acesta este inferior țintei de inflație a băncii centrale).

O altă chestiune este posibila ipoteză, în cadrul previziunii fluxului de numerar, a indexării chiriei la finalul termenului de închiriere.

În situația în care se previzionează creșteri viitoare ale chiriei la finalul termenului de închiriere, poate fi necesară eliminarea ipotezei unei creșteri a prețului de vânzare a proprietății imobiliare. Și în acest caz, evaluatorul ar trebui să ia în considerare această ipoteză într-o manieră holistică, împreună cu alte ipoteze de evaluare construite pentru a estima, așa cum am prezentat anterior, dacă setul de ipoteze nu conduce indirect la includerea în evaluare a unei așteptări privind creșterea prețului.

Profitul dezvoltatorului în cadrul metodei reziduale

Atunci când evaluarea se bazează pe metoda reziduală, ar trebui subliniat că evaluarea ia în considerare profitul dezvoltatorului pentru a reflecta nivelul de risc aferent unui proiect de construcții. Riscul aferent unui astfel de proiect este parțial legat de riscul de scădere a valorii sau de așteptare a creșterii valorii brute a acestuia între data evaluării și data reală de finalizare a proiectului. Un exemplu de acest tip îl reprezintă prețurile de vânzare ale apartamentelor, acestea putând varia pe piața locală între data evaluării și data finalizării. Dacă se așteaptă ca prețurile de vânzare ale apartamentelor să fie mai mari în viitor, ceea ce se traduce într-o valoare mai mare a dezvoltării rezidențiale finalizate, este posibil ca, la data evaluării, participanții de pe piață să accepte în mod uzual un profit al dezvoltatorului mai mic decât cel pe care l-ar ac-

cepta în absența creșterilor așteptate ale prețurilor apartamentelor în viitor. Într-o situație de acest tip, pentru a exclude așteptările privind creșterile prețului, evaluatorul ar trebui să ia în calcul să justifice de ce evaluarea presupune un profit al dezvoltatorului superior nivelului observat de regulă în cadrul pieței la data evaluării.

ii. **Valoarea se ajustează pentru a lua în considerare posibilitatea ca prețul de piață curent să fie semnificativ mai mare decât valoarea care ar fi sustenabilă pe durata împrumutului.**

Cel de-al doilea criteriu de evaluare prudențială se referă la „prețul de piață”. Acest preț ar trebui înțeles ca prețul convenit sau plătit pentru proprietate. Acest criteriu impune efectuarea unei ajustări a „valorii” estimate pentru a reflecta orice risc ca acest „preț de piață” să fie semnificativ mai mare decât valoarea care ar fi sustenabilă pe durata împrumutului. Totuși, nu pare să fie nevoie ca evaluatorul să dovedească că „prețul de piață” va fi într-adevăr semnificativ mai mare. Ceea ce este important este să se identifice riscul apariției acestei situații, așa cum indică formularea „posibilitatea să fie semnificativ mai mare”. Ajustarea cerută este obligatorie dacă nu este posibil să se excludă acest risc, ceea ce va fi probabil dificil, în majoritatea situațiilor. În cele din urmă, orice „ajustare” adusă „valorii” se fundamentează exclusiv pe opinia argumentată a evaluatorului bazată pe cunoștințele acestuia despre piața locală. Sub-paragraful ii) nu impune evaluatorului nevoia de a efectua o evaluare, separat de estimarea „valorii”, ci o ajustare matematică a acesteia din urmă.

Pentru a putea analiza dacă criteriul de evaluare prudențială enunțat în acest sub-paragraf este îndeplinit sau nu, evaluatorul ar trebui să fie instruit de instituția de credit cu privire la durata împrumutului. Ar trebui menționat că, în cele mai multe situații, pe măsură ce crește durata împrumutului, crește și riscul materializării modificării în timp a valorii proprietății, prin urmare, valoarea sustenabilă a proprietății poate fi mai mică în cazul împrumuturilor pe termen mai lung.

O estimare a riscului ca „prețul de piață” curent al unei proprietăți să fie semnificativ mai mare decât valoarea care ar fi sustenabilă pe durata împrumutului se poate baza pe o analiză a pieței în contextul ciclicității acesteia. Dacă prețul de piață al proprietății a fost convenit în etapa de maxim a ciclului de piață, probabil va exista un risc ca prețul să fie semnificativ mai mare decât valoarea care ar putea fi susținută pe durata împrumutului. Invers, dacă prețul a fost convenit în etapa de minim a ciclului de piață, probabil riscul este mic.

Dincolo de analiza etapei în care se găsește piața în cadrul ciclului de piață, la estimarea riscului prezentat ar trebui luați în considerare toți ceilalți factori cunoscuți. De regulă, supraoferta pentru un anumit tip de proprietate poate conduce la scăderea prețurilor în viitor și, prin urmare, la o scădere a valorii viitoare a proprietății evaluate.

Un alt factor de acest tip poate fi, de exemplu, scăderea populației dintr-o localitate – fenomen observat pe piață – ceea ce se poate traduce în viitor într-o cerere scăzută pentru proprietatea rezidențială, prin urmare, într-o scădere a valorii proprietății evaluate. Acest grup de factori include și toți factorii negativi care modifică vecinătatea proprietății imobiliare, de exemplu, construirea în proximitate a unei instalații industriale importante, ceea ce, în viitor, poate reduce atractivitatea și valoarea proprietății evaluate. Lista factorilor care trebuie luați în considerare în cadrul evaluării este deschisă și poate varia semnificativ, în funcție de piața locală sau de tipul de proprietate evaluat. Aspectul absolut crucial este însă acela ca evaluatorul să aibă o înțelegere a pieței locale și să o analizeze în scopul pentru care efectuează evaluarea. Analiza poate fi realizată chiar de către evaluator. Totuși, ar trebui să se considere a fi rezonabil ca evaluatorul să utilizeze studii credibile ale unor firme de încredere și centre de cercetare specializate în analiza pieței.

Conform Articolului 229(1) para. c), dacă pentru o proprietate se poate determina valoarea de piață, „valoarea” proprietății descrisă mai sus nu trebuie să depășească acea valoare de piață. Pentru a îndeplini această condiție, evaluatorii ar trebui întotdeauna să determine atât „valoarea” proprietății cât și „valoarea de piață” a acesteia. ■

Ghid privind aplicarea Standardelor Europene de Evaluare în circumstanțe de război

Articol tradus cu permisiunea TEGoVA, din publicația „EUROPEAN VALUER” nr.29/martie 2023



Autor: **Jeremy Moody**

Vice-președinte European Valuation Standards Board, Președinte EVSB Sub-group on War Damage Assessment Methodology și Secretar și Consilier Central Association of Agricultural Valuers (CAAV) (UK)

Pe 20 decembrie, Consiliul pentru Standarde Europene de Evaluare (ESVB) a transmis Fondului Locativ de Stat din Ucraina un ghid solicitat de acesta privind aplicarea Standardelor Europene de Evaluare în circumstanțe de război. Acest ghid a fost elaborat și coordonat de Jeremy Moody, Vice-președinte al ESVB. În acest articol, Jeremy Moody prezintă într-o

formă succintă contextul, provocarea și rezultatul.

Pe 24 februarie 2022, Rusia a lansat o invazie pe scară largă a Ucrainei, dinspre nord, est și sud. Această invazie a urmat capturării peninsulei Crimeea și a zonei Donbas în februarie 2014. Războiul brutal și distrugător din ultimul an a ucis și a schilodit un număr mare de oameni, a dislocat milioane de cetățeni și a provocat pagube imense locuințelor, afacerilor și proprietăților din regiuni întinse din întreaga țară. Printre numeroa-

sele aspecte care trebuie luate în considerare se numără impactul economic al distrugerilor, inclusiv:

- › costul reparațiilor, nu numai ca bază a unor compensații post-conflict, ci și ca parte a înțelegerii poziției de pe care Ucraina va proceda la reconstrucție, precum și a politicilor în acest sens;
- › posibilele costuri de reconstrucție la standarde moderne.

Sunt sarcini foarte mari, iar rezultatele s-ar putea să fie supuse analizei amănunțite și uneori ostile ale auditorilor și instanțelor. Cel mai bine este ca acestea să fie abordate cât mai curând cu putință.

Deși costurile de reconstrucție la standarde moderne ar putea să țină de ajutorul internațional, dreptul internațional cu privire la despăgubiri este vechi de aproape un secol, fiind cristalizat în principiul „compensației complete” stabilit de Curtea Permanentă de Justiție Internațională de la acel moment într-o speță privind o fabrică de îngurășămintă:

„Principiul esențial cuprins în însăși noțiunea de act

ilegal... este că despăgubirile trebuie, cât mai mult cu putință, să șteargă toate consecințele actului ilegal și să restabilească situația care, cel mai probabil, ar fi existat dacă actul nu ar fi fost comis.” (Germania vs Polonia [1928] PCIJ Ser A Nr. 17 – „speța Chorzow”)

Acest principiu a călăuzit deciziile ulterioare și a fost adoptat de către Comisia de Drept Internațional în cadrul ședinței din 2001, iar apoi de Comisia ONU privind Despăgubirile, la evaluarea pagubelor cauzate în 1990, când Irakul a invadat și ocupat Kuweitul.

Fondul Locativ de Stat din Ucraina s-a adresat TEGoVA în vederea unor recomandări și sprijinului privind aplicarea Standardelor Europene de Evaluare (EVS) în aceste circumstanțe extreme. Fondul a conștientizat faptul că este obligatoriu ca





această activitate să fie realizată de profesioniști, să reziste analizei și unor posibile interogatorii ostile ale părții adverse. EVSB a acceptat provocarea acestei activități, care, pentru a fi utilă, trebuia finalizată înainte de Crăciun.

În primă instanță, EVSB a revizuit documentul metodologic detaliat trimis de Fond, iar apoi a discutat aspectele cu Yulya Byelova, director adjunct al Fondului, în Adunarea TEGoVA de la Atena, din luna octombrie 2022. Aceste etape de început au clarificat faptul că cel mai bun sprijin nu consta în revizuirea în detaliu a legilor din Ucraina, a practicii și a circumstanțelor din exterior, ci în elaborarea unui ghid privind aplicarea principiilor profesionale ale EVS. Deși se putea lucra extrapolând experiența din Kuwait, făcând paralele cu achiziția forțată și, pentru reconstrucție, activitatea de evaluare în scopul asigurării, punctul important a fost acela că standardele de evaluare nu sunt și nu trebuie să fie o „victimă” a războiului.

Punctul central al activității a fost acela al evaluării întregii diversități a întreprinderilor, de la cele de tip doc la ferme, de la fabrici la păduri. Guvernul Ucrainei

făcea demersuri separate pentru locuințele distruse și avariate; era necesar ca întreprinderile să fie gata să-și formuleze propriile pretenții, justificate de evaluări.

Au urmat o serie de întâlniri pe Zoom pentru a revizui aspectele pe măsură ce se concretizau, întâlniri care au adus laolaltă EVSB, Fondul și cele două asociații membre ale TEGoVA din Ucraina, asistate de Nino Beraia din Georgia, membră a EVSB. Aceste întâlniri au inclus evaluatorii din Kiev, clienții din Mariupol, din birouri fără electricitate și de pe linia frontului, contribuind cu toții la progresul activității.

Evaluările au trebuit elaborate la data imediat anterioară invaziei (prin urmare, la o dată și mai îndepărtată pentru zonele invadate în

2014), fapt care impune aprecierea adecvată a informațiilor disponibile la acele date, deoarece acestea reprezintă baza elaborării evaluărilor și estimărilor.

Este nevoie ca fiecare proprietate să fie descrisă și definită cu acuratețe, împreună cu natura și amploarea distrugerii și a pagubelor pe care le-a suferit, precum și alte daune, cum ar fi cele cauzate de jaf. Aceste pierderi trebuie să fi fost cauzate direct de acțiunile militare sau să decurgă din acestea. Argumentele privind anumite pretenții legate de pierderi se pot dovedi prea vagi pentru a se justifica ca pagube provocate de război.

Informațiile contemporane privind fiecare proprietate și întreprindere vor fi de regulă mult mai utile și eficiente pentru a susține evaluarea înainte ca timpul să treacă, deoarece, mai târziu este mai greu să se colecteze și să se verifice robustețea informațiilor, iar cele din amintiri pot duce la confuzie. Informațiile obiective și independente vor cântări mai greu. Fotografii și înregistrările, inclusiv situațiile financiare ale societăților pot fi utile pentru a stabili starea proprietății și a afacerii înainte de data la care au suferit daune sau distrugeri, precum și ulterior acestei date.

Inspekția proprietății în condiții de război poate veni cu propriile provocări. Este puțin probabil să se poată efectua pentru proprietățile aflate sub ocupație străină, cu excepția, poate, a unor fotografii din satelit. Chiar și atunci când este disponibilă pentru inspekție, proprietatea poate fi prea avariata pentru a prezenta siguranță. O parte dintre proprietăți vor fi minate sau conțin dispozitive explozibile nedetonate și nu pot fi inspectate decât cu ajutorul dronelor. Se impune ca aceste constrângeri să fie clar înregistrate, precum și ipotezele necesare care decurg din acestea. Unele proprietăți vor putea fi restaurate, în vreme ce altele nu. Poate fi necesar ca unele terenuri să necesite decontaminare, iar altele lucrări de drenaj, de exemplu. Este necesară verificarea și evaluarea pierderilor de echipamente, bunuri, bani și a altor bunuri mobile. La fel ca în situația achiziției forțate, se evaluează numai elementele care se pierd ca urmare a acțiunii ostile. Principiul prevăzut în speța Chorzow este reinstituirea situației dinainte de producerea pagubelor, nu amenajarea proprietății.

Evaluarea costurilor de reconstrucție este probabil mai eficientă dacă se efectuează concomitent cu evaluarea pierderilor. Reiterăm faptul că această evaluare ar trebui să fie o estimare contemporană, bazată pe standardele din construcții prevalente la acea dată. În rea-

litate, atunci când va începe efectiv, este foarte posibil ca reconstrucția să presupună standarde europene mai ridicate, cum ar fi cele referitoare la eficiența energetică, însă această evaluare va oferi un nivel de referință.

Atunci când se vor formula pretenții pentru pierderile evaluate, aceste pretenții vor trebui să includă și costurile profesionale pentru efectuarea evaluării pagubelor provocate de război, precum și dobânda acumulată de la data pagubei. Aceste două elemente sunt parte a impactului pagubelor de război asupra proprietarului și a afacerii.

Nu putem să nu recunoaștem magnitudinea acestei sarcini. Ucraina este o țară mare și toate regiunile acesteia au fost devastate de război. O parte dintre acestea sunt în prezent ocupate, altele au fost eliberate de sub ocupație. Chiar și acum, frontul se întinde pe sute de kilometri, iar minele terestre acoperă zone extinse. Orice evaluare în aceste împrejurări pune la grea încercare evaluatorii implicați, amploarea îngreunând sarcina acestora.

Nevoia de profesionalism rămâne și va fi esențială atunci când va veni timpul examinării cererilor de despăgubire. Rolul evaluatorului ca expert - acela de a oferi argumente și o concluzie asupra valorii în fața unui tribunal sau a unei curți de justiție, iar mai apoi, acela de a răspunde la interogatoriul părții adverse - impune acest profesionalism. Eforturile EVSB din toamna trecută s-au concretizat într-un ghid privind aplicarea EVS care să reprezinte un sprijin pentru acest profesionalism în fața legii, a practicilor și a circumstanțelor unei Ucraine aflată în război, precum și o contribuție la viitorul și succesul țării. ■

Conferința „Evaluarea pentru raportare financiară și pentru impozitare” 14 ianuarie 2023, Cluj-Napoca

Conferința **Evaluarea pentru raportare financiară și pentru impozitare** a avut loc la Cluj-Napoca, în data de 14 ianuarie. Au participat aproximativ 350 de membri ANEVAR, ceea ce reprezintă cea mai mare prezență de când ne-am întors la organizarea evenimentelor la sală.

Speakerii evenimentului au fost:

- **Radu TIMBUȘ** – Președinte ANEVAR | Director EVAL TRAN-SILVANIA CONSULTING S.R.L.
 - **Adrian VASCU** – Președinte al Comisiei de calificare și atestare profesională | Președinte ANEVAR 2008-2009 și 2014-2015 | Senior Partner VERIDIO S.R.L.
 - **Sorin PETRE** – Președinte ANEVAR 2020-2021 | Partner PricewaterhouseCoopers
 - **Filip STOICA** – Președinte ANEVAR 2010-2011 | Director ELF EXPERT SRL
 - **Daniel MANAȚE** - Președinte ANEVAR 2016-2017 | Președintele Comisia de Etică și Disciplină ANEVAR
 - **Ioan BERCU** – Lector ANEVAR | Director General NEOCONSULT VALUATION SRL
 - **Mircea Cornel MUREȘAN** – Evaluator autorizat, Filiala Nord-Vest
- Moderatori:** **Radu Timbuș**, președinte ANEVAR și **Adrian Popa Bochiș**, prim-vicepreședinte ANEVAR

Di. Radu Timbuș, președinte ANEVAR, în cuvântul de deschidere a conferinței a declarat: „Vă mulțumesc pentru prezența foarte mare și mă bucur pentru interesul aflat în creștere, pentru evenimentele noastre profesionale. Debutăm în 2023 cu această conferință tradițională, aflată la cea de-a 16 ediție și pregătim pentru acest an mai multe astfel de întâlniri în care vom pune accent pe temele de interes în perioada imediat următoare. Urmărim cu atenție tot ce considerăm ca fiind informații de ultimă oră din sfera activității noastre, pe care ulterior să le propunem pentru dezbateri. Apreciez și efortul celor care au plecat cu noaptea-n cap pentru a ajunge la Cluj-Napoca și nu pot să nu remarc bucuria reîntâlnirii noastre la sală”.

Prima parte a conferinței a debu-

tat cu prezentarea dlui. Adrian Vascu, președinte ANEVAR 2014-2015: Noutăți și perspective cu privire la impozitarea clădirilor. Acesta a informat audiența despre cele mai recente acțiuni ale ANEVAR în relație cu autoritățile, cu privire la evaluarea pentru impozitare. „Cât privește noutățile privind impozitarea clădirilor, toate-s vechi și noi sunt toate. OG 16 nu a schimbat nimic. Multe discuții în 2022, fără un efect. S-a exersat căratul apei cu ciurul. Un câștig, totuși, a fost cel al aprofundării a ce înseamnă și, mai ales, a ce nu înseamnă Studiile de piață prevăzute de Codul Fiscal art. 111 ca sursă a valorilor impozabile”. S-a reamintit și faptul că ANEVAR a propus autorităților soluții viabile (atât pentru proprietățile nerezidențiale, cât și pentru cele rezidențiale).

Di. Daniel Manațe, președinte ANEVAR 2016-2017, a prezentat o serie de neconformități identificate în verificările rapoartelor de evaluare pentru impozitare. El a atras atenția asupra a două tipuri de necunoaștere: atunci când informația nu există sau nu poate fi accesată - definită de termenul din latină Nesciere, sau ignorată - Ignorare (lat.) - rezultată din refuzul de a asimila sau de a lua în considerare informația disponibilă. Concluziile (desprinse din practică) au fost trecute în revistă pentru a se evita repetarea unor erori regăsite/sesizate.

Prezentarea dlui. Sorin Petre, președinte ANEVAR 2020-2021, a adus în prim plan aspecte cu caracter de noutate privind raportarea financiară și non-financiară a societăților comerciale. Îndrumările tehnice (publicate sub forma unor „perspective papers”) ale IVSC, pe zona ESG, au încheiat expunerea sa. Deși de noutate, temele abordate își regăsesc deja aplicabilitate și trebuie avute în vedere, cu ocazia expunerii fiind fă-

cute exemplificări în acest sens.

Evaluarea pentru raportare financiară cu particularizare spre ”Ierarhia valorii juste” a fost și subiectul abordat de dl. Filip Stoica, președinte ANEVAR 2010-2011. S-au trecut succint în revistă definiții și similitudini ale valorii juste și a celei de piață, tehnicile de evaluare prevăzute de IFRS13, aspecte de maximizare a datelor de intrare observabile și de reducere la minimum a celor neobservabile și, pe lângă exemplificări ale datelor de intrare și efectul ajustărilor acestora, s-au precizat concluzii de reținut și urmărit de către evaluatori, din IFRS 13.

Partea a doua a evenimentului a fost moderată de dl. Adrian Popa Bochiș, prim-vicepreședinte ANEVAR.

Di. Radu Timbuș, președintele în exercițiu al ANEVAR, a adus în atenția celor prezenți un studiu de caz complex, de identificare a componentelor individuale și de alocare a valorii pentru un activ. Aceste studii de caz reprezintă cel mai bun instrument didactic și sunt urmărite cu interes ridicat de fiecare dată.

Di. Ioan Bercu, lector ANEVAR a debutat cu o pledoarie pentru standarde profesionale înalte, etică și independență și a încheiat prezentarea Corespondenței financiare cu o remarcă personală: “Îmi doresc și sper că, precum alte profesii, și evaluatorii pot face front comun pentru a contracara presiunile (și) comerciale ce vin din partea pieței.”

Evenimentul s-a încheiat cu o dezbateri pe marginea TVA și când trebuie luată această taxă în calcul la estimarea valorii bunurilor (în cunoștință de cauză, însă, și cu fructificarea valorii și a raportului). Autor: dl. Mircea Mureșan, membru ANEVAR, Filiala N-V. Analiza concluzionază mai multe discuții purtate în cadrul întrunirilor între membrii Filialei (o temă propusă, de altfel, și de alte Filiale, cu ocazia întâlnirilor cu conducerea ANEVAR) lăsând, pe lângă definirea unor jaloane, și necesitatea aplicării raționamentului profesional.



Radu TIMBUȘ



Adrian VASCU



Daniel MANĂTE



Adrian POPA BOCHIȘ



Sorin PETRE



Ioan BERCU



Filip STOICA



Mircea Cornel MUREȘAN

Conferința „Evaluarea pentru raportare financiară și pentru impozitare”

București - 22 februarie 2023

Interesul mare pentru subiectele prezentate în cadrul întâlnirii noastre de la Cluj-Napoca - orașul gazdă, timp de 16 ediții, al acestui eveniment – ne-a oferit prilejul de a organiza și la București conferința „**Evaluarea pentru raportare financiară și pentru impozitare**”. Acest demers a oferit posibilitatea cât mai multor evaluatori, din toate zonele țării, de a avea acces la cele mai recente informații din zona celor două tipuri de evaluare. Evenimentul a avut loc în data de **22 februarie, la Universitatea Politehnică din București**.

Speakerii ediției:

- **Radu TIMBUȘ** - Președinte ANEVAR | Director EVAL TRANSILVANIA CONSULTING S.R.L.
- **Adrian VASCU** - Președinte al Comisiei de calificare și atestare profesională | Președinte ANEVAR 2008-2009 și 2014-2015 | Senior Partner

VERIDIO S.R.L.

- **Sorin PETRE** - Președinte ANEVAR 2020-2021 | Partner PricewaterhouseCoopers
- **Filip STOICA** - Președinte ANEVAR 2010-2011 | Director ELF EXPERT SRL
- **Daniel MANAȚE** - Președinte ANEVAR 2016-2017 | Președinte Comisia de Etică și

Disciplină ANEVAR

- **Ioan BERCU** - Lector ANEVAR | Director General NEOCONSULT VALUATION SRL

Temele conferinței:

- Noutăți și perspective în impozitarea clădirilor
- Studiu de caz. Identificarea componentelor individuale și alocarea valorii
- Corespondențe financiare
- Ierarhia valorii juste
- Noutăți și perspective privind raportarea financiară și non-financiară a societăților comerciale
- Neconformități identificate în verificările rapoartelor de evaluare pentru impozitare





Radu TIMBUȘ



Adrian VASCU



Sorin PETRE



Daniel MANAȚE



Filip STOICA



Ioan BERCU



Adrian POPA BOCHIȘ



Conferința Națională ANEVAR

29 martie 2023 - online

Conferința Națională a ANEVAR a avut loc la distanță, în data de **29 martie 2023, ora 10:00.**

Au fost convocați: delegații aleși în cadrul Adunărilor Generale ale Filialelor Asociației desfășurate tot la distanță în perioada 2 – 10 martie 2023, membrii Consiliului director și foștii președinți ai Asociației.

Ordinea de zi a cuprins:

- Prezentarea și aprobarea situațiilor financiare pentru anul 2022
- Prezentarea raportului de audit pentru situațiile financiare ale anului 2022
- Prezentarea raportului de activitate al Comisiei de etică și disciplină pentru anul 2022

- Prezentarea și aprobarea bugetului de venituri și cheltuieli pentru anul 2023
- Diverse

Conferința Națională ANEVAR a avut loc pe platforma zoom.us și concomitent pe platforma resurse.anevar.ro, parcurgându-se următoarele etape:

- Sesiunea de confirmare prezență, începând cu ora 09:00 (prin platforma resurse.anevar.ro, accesibilă pe bază de legitimație și parolă, aferente contului personal).
- Accesul delegaților pe plat-

forma zoom.us, începând cu ora 09:45.

- Ora 10:00, începerea lucrărilor Conferinței naționale.
- Desemnarea de către președintele ANEVAR a unui delegat care va redacta procesul verbal al Conferinței naționale.
- Prezentarea materialelor aferente punctelor de pe ordinea de zi a Conferinței naționale.
- Sesiunea de votare a materialelor de pe ordinea de zi.
- Anunțarea rezultatului votului.
- Diverse.



CONFERINȚA NAȚIONALĂ



ONLINE

29 MARTIE 2023

 ANEVAR[®]

Informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare și cu evaluarea întreprinderii

Continuăm să prezentăm și în acest număr al revistei „Valoarea, oriunde este ea” setul de informații de piață utile atât evaluatorilor, cât și utilizatorilor rapoartelor de evaluare. Prezentarea are două părți. Prima parte este legată de informații corelate cu evaluarea proprietăților imobiliare iar partea a doua este legată de informații corelate cu evaluarea întreprinderii.

Vor fi prezentate sursele de informații în fiecare caz în parte, astfel încât evaluatorii care vor utiliza aceste informații să citeze concret în raportul de evaluare sursa pe care au utilizat-o. Facem precizarea că aceste informații sunt asumate de către furnizorii acestora, singurii care pot fi citați în rapoartele de evaluare. Altfel spus, sursa de informații care trebuie citată nu este revista „Valoarea, oriunde este ea”, ci sursa este furnizorul informației.

Găsiți mai jos premisele avute în vedere la prezentarea informațiilor privind spațiile de birouri, centrele comerciale și spațiile industriale. Informațiile din tabelele anexate trebuie interpretate strict în corelație cu aceste premise.

În cazul informațiilor referitoare la piața imobiliară, pentru localitățile la care nu se fac referiri în conținutul tabelelor anexate, unde foarte probabil volumul tranzacțiilor imobiliare este mai redus, evaluatorii vor avea în vedere informațiile locale și le vor corela cu datele din tabelele de mai jos. De exemplu, nivelul ratelor de capitalizare nu poate fi mai mic decât valorile minime ale ratelor prezentate în aceste tabele, cel mai probabil situându-se în jurul nivelului superior al intervalelor referitoare la aceste rate.

Capitolul 1: Premise și Definiții

1. BIROURI

- › Colliers: Pentru piața din București, informațiile se bazează pe clădirile de birouri de Clasa A din punctul de vedere al calității clădirii, indiferent de locație și care au mai mult de 3.000 mp închiriabili.
- › Cushman & Wakefield Echinox: Pentru piața de birouri, atât din București, cât și din țară, informațiile sunt despre clădirile cu cele mai bune specificații tehnice, unde s-a raportat cea mai mare chirie obținabilă.
- › Knight Frank: Pentru piața din București, informațiile se bazează pe clădirile de birouri de Clasa A din punctul de vedere al calității clădirii, indiferent de locație și care au mai mult de 2.000 mp suprafață închiriabilă.
- › JLL: Pentru piața de birouri, s-a raportat cea mai mare chirie obținabilă, în cea mai bună clădire din tipul de locație, în condiții de piață.
- › CBRE: S-a raportat „Chiria prime”, care reprezintă chiria de piață care poate fi obținută pentru o unitate de dimensiuni standard (în concordanță cu cererea pentru fiecare piață în parte - 1.000 mp pentru birouri), de cea mai bună calitate și în cea mai bună locație din piață, la data raportării. „Chiria prime” ar trebui să reflecte nivelul la care tranzacțiile relevante sunt finalizate în piață la momentul respectiv, dar nu trebuie să fie identice cu oricare dintre ele, în special în cazul în care nivelul tranzacțiilor este limitat sau există doar câteva oferte.
- › În cazul orașelor primare, informațiile se bazează pe clădirile de birouri moderne din fiecare oraș, indiferent de locație. În timp ce Timișoara, Cluj-Napoca, Iași și Brașov oferă și clădiri moderne de birouri, în Constanța, oferta de clădiri de birouri este compusă din spații de calitate slabă.
- › În cazul orașelor secundare, informațiile se bazează pe clădirile de birouri moderne din fiecare oraș, indiferent de locație.

- › Colliers, Knight Frank, JLL, C&WE: Chiriile raportate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli necesare pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus). Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.
- › Colliers, Knight Frank, JLL, C&WE, Darian: Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).
- › CBRE: Chiriile raportate sunt brute, urmând să se analizeze cât se recuperează prin „service charge” și totalul facilităților (luni fără chirie, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).
- › Pentru piața de birouri din București, intervalele de chirii au fost estimate astfel:

Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea

mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip birouri de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiriași de primă clasă.

- › Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat.
- › Estimările ratelor de capitalizare sunt bazate atât pe tranzacțiile închise în ultimii ani, cât și pe negocierile avansate.
- › Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.
- › În cazul orașelor primare, doar clădirile moderne sunt atractive pentru investitori. Rata de capitalizare pentru aceste produse a fost estimată având în vedere așteptările investitorilor care ar fi interesați de achiziția unor astfel de proprietăți în orașele analizate, precum și tranzacțiile înregistrate în ultimii ani.
- › În cazul orașelor secundare, au fost destul de puține tranzacții

transparente în ultimii ani, prin urmare este dificil de estimat o rată de capitalizare pentru acestea.

2. CENTRE COMERCIALE

- › Pentru estimarea de chirii și rate de capitalizare, au fost luate în considerare centrele comerciale care oferă o galerie comercială de cel puțin 5.000 mp și o ancoră alimentară (supermarket sau hipermarket).
- › Colliers: Atât pentru București, cât și pentru orașele principale din țară, centrele comerciale au fost împărțite în două categorii (produse primare și secundare) în funcție de performanța acestora.
- › JLL: Atât pentru București, cât și pentru orașele principale din țară, s-au luat în considerare doar produsele primare.
- › C&WE: Pentru București și orașele principale din țară s-au luat în considerare doar produsele moderne (minim 5.000 de mp suprafața închiriabilă, unde suprafața supermarketului/hipermarketului nu depășește suprafața galeriei comerciale).
- › Chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus).

Locație	central	Piața Victoriei
	semicentral	Floreasca, Barbu Văcărescu, Piața Presei, Politehnica, Lujerului
	periferic	Băneasa, Păcii, Pipera

Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.

- › Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel nu se iau în considerare facilitățile acordate de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).
- › Chiriile estimate pentru centre comerciale reprezintă chirii medii pentru spații de 100 mp amplasate la parter, ocupate de magazine de modă. Aceste valori nu sunt suficiente pentru a estima chiria medie pentru un centru comercial.
- › De asemenea, este important să se țină cont de faptul că aceste chirii variază mult de la oraș la oraș în funcție de: puterea de cumpărare existentă, competiția și vadul comercial pentru fiecare centru comercial în parte.
- › Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip comercial de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiriași de primă clasă.
- › Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat.
- › Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare)

și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.

- › Pentru București, dat fiind că nu au fost tranzacții clasice de investiții cu produse primare, ratele de capitalizare au fost estimate luând în calcul atât așteptările vânzătorilor, cât și cele ale investitorilor care ar fi interesați să cumpere un astfel de produs, precum și tranzacții din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.
- › Atât pentru orașele primare, cât și pentru orașele secundare, ratele de capitalizare au fost estimate pornind de la tranzacțiile închise în ultimii ani, precum și având în vedere așteptările vânzătorilor și cumpărătorilor potențiali.

3. SPAȚII INDUSTRIALE

- › Au fost luate în calcul doar spațiile logistice de calitate din București și din orașele menționate.
- › Chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus). Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.
- › Chiriile raportate sunt de tip contractual, astfel nu se iau în considerare facilitățile acordate

de către proprietar (luni de chirie gratuită, contribuția proprietarului la amenajarea spațiului).

- › Ratele de capitalizare raportate se referă la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mică rată) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip industrial de cea mai bună calitate, în cea mai bună locație din piață, închiriată la nivelul chiriei de piață, cu chiriași de primă clasă.
- › Ratele de capitalizare raportate nu iau în considerare niciun cost de realizare a tranzacției, sau impozit aferent, ci reflectă prețul raportat.
- › Atât pentru București, cât și pentru orașele din țară, ratele de capitalizare au fost estimate ținând cont de așteptările vânzătorilor și ale investitorilor care ar fi interesați să achiziționeze asemenea produse, precum și de tranzacțiile din regiune (Europa Centrală și de Est), în orașe comparabile.
- › Rata de capitalizare este estimată ca fiind raportul dintre Venitul Net din Exploatare (după deducerea din Venitul Brut Potențial a cheltuielilor de exploatare și a pierderilor cauzate de gradul de neocupare) și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.
- › Colliers: În cazul următoarelor orașe (Constanța, Iași și Cluj-Napoca), spațiile industriale de calitate existente sunt limitate. Chiriile specificate pentru aceste orașe sunt valabile pentru soluții built-to-suit.

Urmează tabele cu date la Q4 2022:

> CBRE România

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Prime rent: 19,5 central: 14-18,5 semicentral: 12,5-15 periferie: 8-10	11 - 15	7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	14%	Iasi: 9,6% Cluj Napoca: 8,7% Brasov: 6,5% Timisoara: 11,5%	10%-12%
Rata de capitalizare (%) *	7%	8% - 8,5%	9%-9,5%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	75	25 - 30	15 - 18
Rata de capitalizare (%) *	7%	8%-8,5%	9%-10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,9 pentru suprafețe < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafețe > 10.000 mp	3,20 - 4,0 în funcție de suprafață	2,60 - 3,50 în funcție de suprafață
Rata medie de neocupare (%)	5,8%	4,4%	2,4%
Rata de capitalizare (%) *	7,35%	7,85% - 8,85%	8,35% - 10,35%
* Rata de capitalizare pentru proprietăți prime			

> Colliers International

Segment de piață	Indicatori	București		Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)		Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)	
Spații de birouri	Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	Central	18 - 19	13 - 16		8 - 12	
		Semicentral	15 - 17				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	15,25%	Timișoara, Iași	10,5%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	6,75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7,50-8,25%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	7,25-8,75%					
Centre comerciale	Chirie contractuală pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	produse primare	70-80	produse primare	40-50	media pe centrele din țară	15-30
		produse secundare	40-50	produse secundare	15-20		
	Rata de capitalizare (%)	produse primare	6,75 - 7,50%	produse primare	7,50% - 8,25%	media pe centrele din țară	8,50-10,00%
		produse secundare	8,00-9,00%				
Spații industriale	Chirie contractuală medie clasa A (eur/mp/lună)	< 3,000 mp	4,5 - 5,5	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4,0 - 5,5	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș
		> 3,000 mp	3,75 - 4,5	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4,0 - 5,5		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5,0%	Brașov	n,a,	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	6%		
				Iași, Constanța	n/a		
Rata de capitalizare (%)	medie piață	7,5%	produse primare	8,25 - 9,00 %	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8,25 - 9,0 %	

> Darian DRS

Segment de piață	București	Orașe primare (Iasi, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	ultracentral: 15 - 19 central: 13 - 17 semi-central: 11 - 15	Iasi: 10 - 15 Cluj Napoca: 12 - 16 Brașov: 10 - 15 Timișoara: 12 - 16 Constanța: 7 - 13	Sibiu: 8 - 13 Craiova: 10 - 14 Targu Mures: 7 - 10 Ploiesti: 8 - 12 Pitesti: 8 - 11 Arad: 7 - 9,5
Rata medie de neocupare (%)	15%	Iasi: 5% - 15% Cluj Napoca: 10% - 15% Brașov: 10% - 15% Timișoara: 5% - 15% Constanța: 10% - 15%	Sibiu: 10% Craiova: 10-15% Targu Mures: 15% Ploiesti: 15% Pitesti: 15% Arad: 10% - 15%
Rata de capitalizare (%)	clasa A: 7 - 8%	clasa A: 7,50 - 8,50%	clasa A: 8,50 - 9,50%
	clasa B: 8 - 9%	clasa B: 8,50 - 9,50%	clasa B: 9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	ultracentral: 20 - 60 central: 20 - 40 median si periferic: 15 - 30	Iasi: 12 - 25 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mures: 7 - 14 Ploiesti: 10 - 25 Pitesti: 10 - 20 Arad: 12 - 18
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 7,5 - 9%	Artere comerciale principale: 8,50 - 9,5%
	Artere comerciale secundare: 8 - 9%	Artere comerciale secundare: 8,5 - 10%	Artere comerciale secundare: 9 - 10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,5 - 6	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 4,5 Brașov: 3,5 - 5 Timișoara: 3,5 - 4,5 Constanța: 3 - 5	Sibiu: 2,5 - 5 Craiova: 3 - 5 Targu Mures: 2,5 - 4 Ploiesti: 3 - 5 Pitesti: 3 - 4,5 Arad: 2,5 - 4
Rata medie de neocupare (%)	5%	Iasi: 10% Cluj Napoca: 10% Brașov: 10 - 15% Timișoara: 10 - 15% Constanța: 5 - 10%	Sibiu: 10% Craiova: 10 - 15% Targu Mures: 10 - 15% Ploiesti: 10% Pitesti: 15% Arad: 10 - 15%
Rata de capitalizare (%)	8 - 9%	8,5% - 10%	9% - 10,5%
Nota: Ratele de capitalizare considerate în prezenta analiză sunt estimate la nivelul Veniturilor Nete Efective			

› Cushman & Wakefield Echinox

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	central: 18 - 21 semicentral: 13 - 16 periferie: 9 - 12	11 - 16	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	15,2%	Iași: 18% Cluj Napoca: 6% Brașov: 7% Timișoara: 10%	n/a
Rata de capitalizare (%)	6,75%	8,00 - 8,50%	9,00 - 9,50%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	75 - 80	40 - 65	30 - 35
Rata de capitalizare (%)	6,75%	7,25 - 7,75%	8,00 - 8,50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,20 - 4,50 pentru suprafețe < 5,000 mp; 3,75 - 4,00 pentru suprafețe > 5,000 mp"	3,85 - 4,50 in funcție de suprafața	3,75 - 4,00 in funcție de suprafața
Rata medie de neocupare (%)	6%	8%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7,15%	7,50 - 8,00%	8,25 - 9,00%

> Jones Lang LaSalle

Segment de piață	București	Orașe Primare (Iasi, Cluj, Timișoara, Brașov, Constanța)	Orașe secundare
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire de clasa A (eur/mp/lună)	Central: 17 - 20 Semicentral: 14,5-16,5 Periferie: 9 - 12	Cluj: Central: 12,5-17 Periferie: 8-12,5 Iasi: Central: 12,5-16,5 Periferie: 11-12 Brasov: Central: 13,5-14 Periferie: 11-13,5 Timisoara: Central: 10-15 Periferie: 7,5-12,5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	12,5%	Cluj: 6,1% Iasi: 5,8% Brasov: 13,4% Timisoara: 14,8%	n/a
Rata de capitalizare	7,00%	8,50%	8,75 – 10,25%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	64-73,5	29-34	18-23
Rata de capitalizare	7,25%	8,00 – 8,50%	8,50 – 9,50%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3,85 – 4,50 (suprafete < 10,000) 3,55 - 4,00 (suprafete > 10,000)	3,75 – 4,50 in functie de suprafata	3,75 – 4,50 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare	5,5%	Cluj: 3,7% Iasi: 0% Brasov: 2,3% Timisoara: 6,6%	4,6%
Rata de capitalizare	7,50% (dar pentru proprietatile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici de 8%)	8,00 – 9,00% (dar pentru proprietatile prime cu WAULT - Weighted Average Unexpired Lease Term - semnificativ mai lung decât media pieței se pot obține randamente mai mici)	9,00 – 10,00%

> Knight Frank

Segment de piață	București	Orașe primare (Iași, Cluj Napoca, Brașov, Timișoara, Constanța)	Orașe secundare (Sibiu, Craiova, Târgu Mureș, Ploiești, Pitești, Arad)
Spații de birouri			
Chirie contractuală clădire clasa A (eur/mp/lună)	prime headline: 19	11-14,5	8 - 12
	central: 15-17		
	semicentral: 12-15		
	periferic: 8-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	15%	5-10%	n,a,
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	8,25-8,75%	9,25-10,25%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	70-80	35-45	15-25
Rata de capitalizare (%), produse primare	7,5%	7,5%-8,5%	8,5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4-4,5	3,7-4,2	3 - 4
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	4%	6%	n,a,
Rata de capitalizare (%), produse primare	7,5%	8,5%-9,0%	9,5%-10,0%

Capitolul 2:
Informații de piață utile pentru estimarea ratei de actualizare

Evaluarea întreprinderilor prin aplicarea metodei fluxurilor de numerar actualizate implică fundamentarea ratei de actualizare corespunzătoare fluxurilor de numerar previzionate. În determinarea ratei de actualizare sunt necesare informații privind nivelul ratei fără risc, prima de risc de țară și alte prime de risc pe care evaluatorul le consideră ca fiind adecvate și le ia în considerare în calculul acestei rate.

Cel mai adesea, referința privind nivelul ratei fără risc este reprezentată de randamentul oferit de obligațiunile de stat cu rating AAA și cu scadență 10 ani emise în moneda în care au fost previzionate fluxurile de numerar. Randamentul oferit de obligațiunile de stat românești ce au un rating BBB compensează investitorii atât pentru valoarea timp a banilor la nivelul corespunzător ratei fără risc, cât și pentru riscul de neplată la nivelul marjei de risc de credit rezultată din tranzacții. Ca urmare, dacă pentru calculul ratei de actualizare, se consideră că rata fără risc este reprezentată de randamentul

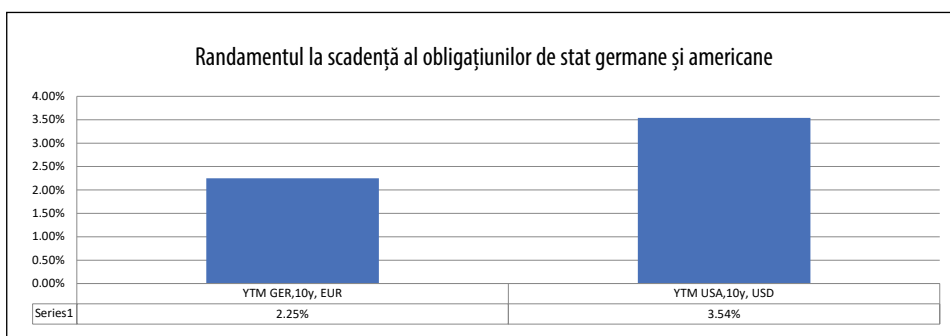
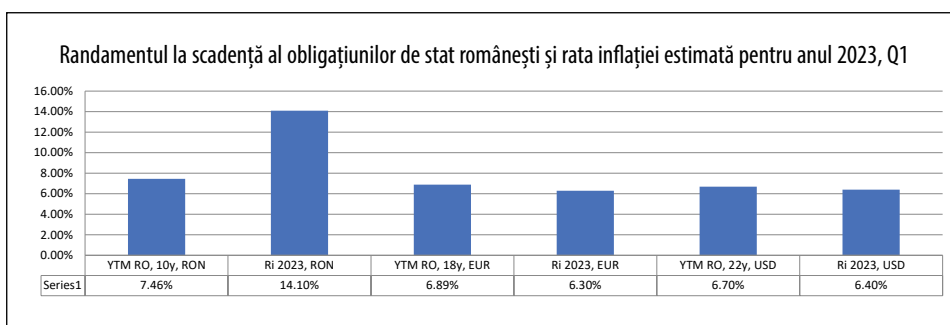
oferit de obligațiunile de stat românești, nu se recomandă luarea în considerare și a unei prime de risc de țară. Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea ca referință cotațiilor CDS (Credit Default Swap – instrumente derivate pentru transferul riscului de credit) pentru investițiile în euroobligațiunile de stat românești sau diferența existentă între randamentele obligațiunilor cu rating AAA și randamentele obligațiunilor românești emise în aceeași monedă și având aceeași maturitate.

Pentru a avea o referință privind nivelul acestor indicatori vă prezentăm datele privind nivelul randamentelor la scadență ale obligațiunilor de stat românești, germane și americane și rata inflației previzionate pentru anul 2023 pentru RON, Euro și USD ce au fost colectate din surse de date publice credibile la data 13 martie 2023.

Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat germane emise în Euro și cu maturitate 10 ani (YTM GER, 10y, EUR), precum și randamentul la scadență al obligațiunilor de stat americane emise în USD și cu maturitate 10 ani (YTM SUA, 10y, USD) au fost preluate de pe site-ul Bloomberg. Randamentul la scadență al obligațiunilor de stat românești emise în RON cu maturitate rămasă 10 ani (YTM RO, 10y, RON) a fost preluat de pe site-ul Băncii Centrale Europene. Randamentele la scadență ale obligațiunilor de stat românești emise în Euro și în USD cu maturitate rămasă 18 ani (YTM RO, 18y, EUR), respectiv 21 ani (YTM RO, 21y, USD) a fost preluate de pe site-ul Bursei din Frankfurt.

Previziunile privind rata inflației (Ri) pentru anul 2023 pentru lei sunt furnizate de Banca Națională a României (BNR), pentru Euro și USD sunt preluate de pe tradingeconomics.com. ■

YTM RO, 10y, RON	7.46%
Ri 2023, RON	14.10%
YTM RO, 18y, EUR	6.89%
Ri 2023, EUR	6.30%
YTM RO, 22y, USD	6.70%
Ri 2023, USD	6.40%
YTM GER,10y, EUR	2.25%
YTM USA,10y, USD	3.54%





VALORIZÂND MOȘTENIREA CULTURAL-ISTORICĂ A ROMÂNIEI

1 MONUMENT/EDIȚIE



CASTELUL PELEȘ

Castelul Peleş a fost construit la inițiativa primului Rege al României, Carol I, în anul 1874. Un an mai târziu, în centrul localității Sinaia sunt construite primele case boierești, iar în 1876 începe construirea căii ferate Ploiești – Predeal, care străbate și Sinaia. Concomitent, între anii 1873 și 1875 a fost edificată fundația castelului Peleş. Ceremonia de punere a pietrei de temelie a reședinței a avut loc într-un cadru festiv în august 1875.

www.anevar.ro

Facebook LinkedIn Twitter Instagram