



■ **Evaluarea pentru
impozitare 2024
și perspective**
Adrian Vascu ▷ 6

■ **Ce ne aduc
IVS 2024?**
Sorana Crișan ▷ 10

■ ***Dura Lex, Sed Lex...*
sau, mai degrabă,
complicată**
Cristina Grigorescu ▷ 14

■ **Provocări pentru
profesia de evaluator**
Interviu cu Konstantinos Pallis ▷ 22

■ **Evoluția creditării
în era post-pandemică**
Gabriela Folcuț ▷ 24

INSTALEAZĂ ACUM APLICAȚIA REVISTA VALOAREA

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



05 Editorial

De Raluca Șlicaru

06 Evaluarea pentru impozitare 2024 și perspective

Multe au fost discuțiile și propunerile de modificări ale sistemului actual, ultimele teme fiind cele legate de aplicarea grilei notarilor pentru stabilirea valorilor impozabile sau impozitarea proprietăților cu o valoare mai mare de 500 mii de euro.

De Adrian Vascu

10 CE NE ADUC IVS 2024?

International Valuation Standards Council (IVSC) are în proiect modificarea standardelor internaționale de evaluare (International Valuation Standards – IVS). Perioada de consultare s-a încheiat la 28 iulie 2023 și se așteaptă ca noile standarde să fie publicate în ianuarie 2024 cu intrare în vigoare în iulie 2024.

De Sorana Crișan

14 Dura Lex, Sed Lex... sau, mai degrabă, complicată

Mă gândesc de ceva vreme să mai scriu un articol și mi-a fost greu să aleg tema, cu o nehotărâre caracteristică unei persoane născute în zodia Balanței. Și, din nehotărâre în nehotărâre, au trecut aproape 2 ani de când nu am mai avut plăcerea să ne întâlnim în scris.

De Cristina Grigorescu

22 Provocări pentru profesia de evaluator

Interviu cu Konstantinos Pallis

26 Evoluția creditării în era post-pandemică



Sistemul bancar din România se află într-o poziție prudențială și financiară adecvată, mai toți indicatorii fiind situați peste mediile sectoarelor bancare din Uniunea Europeană. Băncile din România sunt solide și bine capitalizate, indicatorul de solvabilitate a ajuns la aproape 23% în luna iunie 2023, de aproape trei ori peste minimul solicitat.

De Gabriela Folcuț

30 Cât costă un raport de evaluare? Cum să ne calculăm eficient tariful

Ideea de a discuta despre acest subiect mi-a venit în cadrul unei conferințe ce a avut loc la Timișoara, când aspectele expuse în cele ce urmează au constituit temă de dezbateri între colegi. Nu este un subiect simplu, pentru unii fiind chiar un subiect sensibil, cu ușoare tente de tabu.

De Mădălin Moraru

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

46 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.



› RALUCA ȘLICARU,
Editor coordonator

Dragii mei,

In luna septembrie am sărbătorit Ziua Evaluatorului, alături de colegii și invitații noștri. Din temele conferinței am extras câteva subiecte pe care le-am reluat în aceste pagini, iar Gala Premiilor ANEVAR a reflectat și în acest an bucuria recunoașterii Valorii celor care se dedică profesiei și se implică în buna desfășurare a activității de evaluare.

Adrian Vascu, Președinte ANEVAR 2008-2009 & 2014-2015, Senior Partner Veridio, vă informează cu privire la noutățile din sfera evaluării pentru impozitare și prezintă câteva perspective legate de aceasta. Articolul poate fi citi în paginile 6-9.

Dl. Konstantinos Pallis, Membru al Board-ului TE-GOVA - Președinte al Comitetului european pentru standardele de evaluare a instalațiilor, mașinilor și echipamentelor (EVSb-PME) și Președinte al Comisiei de recunoaștere, a răspuns unor întrebări ce au vizat subiecte precum: de ESG, Taxonomia și Valoarea prudentă, în cadrul interviului pe care ni l-a oferit cu ocazia participării sale la Conferința „Garantarea împrumutului și alte teme de interes“, organizată la București.

Printre temele actuale, aflate în dezbateră la această oră se află și implementarea în România a Valorii prudente. Prevederile „Regulamentului (UE) nr. 575/2013 în ceea ce privește cerințele referitoare la riscul de credit, riscul de ajustare a evaluării creditului, riscul operațional, riscul de piață și în ceea ce privește pragul minim al modelelor interne” sunt trecute în revistă de Cristina Grigorescu în paginile 14-21.

Sorana Crișan - Senior Manager, KPMG Advisory SRL, Vicepreședinte ANEVAR 2022-2023, ne aduce în atenție noutățile din cadrul draftului care modifică Standardele Internaționale de Evaluare (International Valuation Standards – IVS), în paginile 10-13.

Vă invităm să descoperiți imagini din timpul evenimentelor organizate de ANEVAR în trimestrul 3, precum și datele statistice din raportul BIG – Q2 și din tabelele cu date din piață.

Nu uitați să ne transmiteți feedback pe adresa de e-mail valoarea@anevar.ro!

Numai bine, până la ediția viitoare!

Evaluarea pentru impozitare 2024 și perspective



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

Multe au fost discuțiile și propunerile de modificări ale sistemului actual, ultimele teme fiind cele legate de aplicarea grilei notarilor pentru stabilirea valorilor impozabile sau impozitarea proprietăților cu o valoare mai mare de 500 mii de euro.



Modificările de Cod fiscal, care conțin câteva prevederi pe tema caselor de 500 mii euro, au primit recent „verde” de la Curtea Constituțională unde au fost contestate, astfel încât urmează punerea lor în practică.

În concret, referitor la impozitarea proprietăților cu valoare mare, lucrurile, în forma finală, stau în felul următor:

- › Noul impozit nu este un impozit pe proprietate destinat colectării de către autoritățile locale. Deci nu se confundă sau nu se suprapune cu actualul impozit pe clădiri.
- › Impozitul se datorează către ANAF și sunt vizați contribuabilii persoane fizice care dețin proprietăți rezidențiale cu o valoare impozabilă mai mare de 2,5 milioane lei.

- › Articolul nu face referire la alte tipuri de proprietăți deținute de persoane fizice (clădiri nerezidențiale) pentru care valoarea impozabilă este stabilită de către evaluatorii autorizați.
- › Nu este vorba despre valoarea de piață a acestor proprietăți, cum greșit a fost interpretat de cele mai multe ori în presă. Este vorba despre valoarea impozabilă, care este calculată de către primării în conformitate cu articolul 457 din Codul fiscal. Acel algoritm care ține seama de valoarea de bază de 1000 lei la care se aduc unele ajustări (inclusiv cele cu rata inflației) și care în final include aplicarea aceluși indice diferențiat între rangul localității unde se găsește clădirea rezidențială și amplasarea în cadrul respectivei localități.
- › În cazul în care există contribuabili ale căror valori impozabile depășesc suma de 2,5 milioane lei, aceștia datorează un impozit de 0,3% aplicat diferenței dintre valoarea impozabilă și pragul de 2,5 milioane lei.
- › Dacă un contribuabil deține mai multe imobile, valoarea impozabilă a acestora nu se cumulează. Se datorează im-

pozit doar pentru acele imobile pentru care valorile calculate de către primării depășesc pragul de 2,5 milioane lei.

Analizând algoritmul din articolul 457 din Codul fiscal constatăm că nivelul maxim al valorii impozabile din România, este în București (localitate cu rang 0) și zona A de amplasare a locuinței și nu depășește cu mult 500 de euro/mp. Altfel spus, o casă ar trebui să aibă cca 1000 mp pentru ca valoarea impozabilă să depășească 2,5 mil lei (în condițiile în care impozitul pe teren este extrem de redus). Rezultă de aici că numărul caselor pentru care se datorează acest impozit este destul de redus la nivelul întregii țări.

II

După cum se vede, noul tip de impozit nu -afectează în niciun fel activitatea evaluatorilor autorizați. Pentru anul 2024, lucrurile stau așa cum le știam și până acum:

- › Evaluatorii stabilesc valoarea impozabilă pentru clădirile nerezidențiale conform GEV 500.
- › Sunt vizate clădirile nerezidențiale pentru care s-a realizat ultimul raport de evaluare în anul 2019.



- › Este din ce în ce mai încetățenit, la nivelul autorităților, și centrale și locale, că termenul între două evaluări este de 5 ani, și deși nu este menționat explicit în legislație, interpretarea actuală a autorităților este că nu se primesc rapoarte de evaluare înainte de expirarea celor 5 ani.
- › Când am spus că „sunt vizate” anumite clădiri m-am referit la faptul că dacă nu va fi realizat raportul de evaluare, contribuabilii se expun riscului de a plăti cota de impozitare majorată.
- › Pentru clădirile cu utilizare mixtă nu este nevoie de raport de evaluare, conform modificării aduse Codului fiscal în anul 2021.
- › Utilizarea grilei notarilor ca bază a valorii impozabile, care a fost atât de dezbătută prin celebra Ordonanță 16, din anul 2022, a rămas în continuare amânată pentru 2025 și, în opinia mea, nu se va aplica niciodată. Argumentele sunt multe și cunoscute deja, iar cel mai puternic este acela că soluția nu este susținută nici de autoritățile locale, nici de notarii publici din cauza imposibilității punerii acesteia în aplicare.

Rămâne totul, așadar, așa cum știm. Ne rămâne și în anul care vine să ne facem treaba cu seriozitate și față de situ-

țiile în care clădirile nerezidențiale sunt reevaluate pentru întâia oară, majoritatea au atribuite deja niște valori impozabile din raportul sau rapoartele de evaluare anterioare. Valori care figurează în BIF.

Din această perspectivă, pe lângă evaluarea propriu-zisă, fie că se realizează de către același evaluator sau de către un alt evaluator autorizat (situație care ar trebui să aibă și ea o logică a ei, alta decât prețul de dumping), este important ca la finalul evaluării să fie comparată valoarea rezultată cu cea anterioară. Oricare ar fi situația: că valoarea este mai mare, sau mai mică, va trebui să existe o justificare a oricăror diferențe. De ce? Pentru că dacă valoarea crește, întrebarea care solicită explicații va proveni din partea clientului, iar dacă valoarea scade, întrebarea va proveni de la autoritățile locale. Valorile sunt cele care rezultă din evaluare, dacă după verificarea internă a modului de estimare se constată că totul este în regulă, este necesară identificarea argumentelor care să susțină orice tip de diferență. Vorba aceea: ca să fie bine și să nu fie rău!

III

Perspectivile stabilirii valorii impozabile pot fi identificate prin prevederile din PNRR și demersurile pe care echipa de consultanță a Băncii Mondiale le realizează la solicitarea statului român.

Pe acest lucru m-am bazat când am spus că utilizarea grilei notarilor ca sursă

a valorilor impozabile pentru toate tipurile de proprietăți este o soluție imposibilă.

Care este stadiul analizei Băncii Mondiale?

Recent a avut loc o serie de întâlniri, la care au participat și reprezentanții ai ANEVAR, organizate de către echipa Băncii Mondiale având ca temă: *Aspecte instituționale și juridice ale introducerii modelului de evaluare în masă*.

În esență, stadiul este următorul:

- › Se intenționează realizarea unui sistem de stabilire a valorilor impozabile în mod automat, fără o evaluare individuală (ceva similar, dar mai fundamentat științific decât ce se întâmplă în prezent cu aplicarea articolului 457 din Codul fiscal).
- › Sistemul vizează atât estimarea valorii impozabile a fiecărei proprietăți, cât și modalitatea de informare a contribuabililor și modul de soluționare a eventualelor contestații.
- › Faza actuală include doar **proprietățile rezidențiale și, eventual, terenurile agricole**. Nu se discută despre clădirile nerezidențiale care în prezent sunt evaluate de către evaluatorii autorizați. O mică paranteză aici: există câteva primării care solicită ca aceste evaluări să fie realizate de către aceste instituții, adică să angajeze evaluatori, care să reevalueze toate clădirile nerezidențiale aflate în aria lor. Nu s-au manifestat dacă doresc ca evaluarea să fie realizată cu inspecție sau tot sub forma unui soi de grilă a notarilor. Nu am remarcat ca autoritățile centrale să fi preluat această idee dar ea a fost susținută de unii reprezentanți ai autorităților locale la întâlnirea de lucru amintită anterior. Și desigur că necesită o analiză aprofundată.
- › În ceea ce privește modelul automat de evaluare, principala problemă în elaborarea acestuia, cu care s-au confruntat specialiștii Băncii Mondiale, a fost lip-

sa unor baze de date istorice și disponibile care să furnizeze un sistem de calcul care să respecte rigorile statistice.

- › Este clar că tendința este aceasta, și chiar dacă orizontul de timp este de minimum 5 ani până la implementarea unui sistem funcțional, se urmărește această direcție. Repet, se referă, în aceasta fază, la proprietățile rezidențiale și, eventual, la terenuri agricole.
- › Un nou sistem va implica și modificări legislative printre care una se va referi la impozitarea întregii proprietăți imobiliare (nu doar clădirea și terenul impozitate distinct, ca în prezent) iar o alta, la asumarea instituțională a modelului de către o instituție, reglementată într-o formă sau alta, de către statul român.
- › Cele 6 variante de lucru propuse de către Banca Mondială privind opțiunile pentru asumarea instituțională a modelului sunt: ANAF, ANCPI, Autorități Locale, ANEVAR, Autodeclararea valorilor sau o instituție nou înființată.
- › Desigur că fiecare dintre variante are plusurile și minusurile ei. Nu s-a luat o decizie până în acest moment pentru că prioritatea o reprezintă stabilirea modalității de colectare a informațiilor.
- › După aceasta se va stabili cum se va calcula modelul automat de evaluare și abia după aceea cine va implementa noul sistem.

Cam așa stau lucrurile în acest moment. Mai este drum lung pe această direcție și, mai devreme sau mai târziu, mai degrabă mai târziu, el va fi implementat.

Profesia de evaluator va fi implicată în continuare în estimarea valorilor individuale ale proprietăților, acțiune care nu va putea fi înlocuită nici de modele automate de evaluare și nici de utilizarea pe scară tot mai largă a inteligenței artificiale. ■

CE NE ADUC IVS 2024?

International Valuation Standards Council (IVSC) are în proiect modificarea standardelor internaționale de evaluare (International Valuation Standards – IVS). Perioada de consultare s-a încheiat la 28 iulie 2023 și se așteaptă ca noile standarde să fie publicate în ianuarie 2024 cu intrare în vigoare în iulie 2024.



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

Standardele de evaluare a bunurilor (SEV) emise de ANEVAR și obligatorii, conform reglementărilor legale, pentru toți profesioniștii în evaluarea bunurilor, sunt în conformitate cu IVS și sunt adaptate specificului pieței din România. Prin urmare, modificarea IVS va atrage și o modificare a standardelor naționale pentru evaluarea bunurilor. În ce măsură vor fi preluate toate modificările și completările IVS 2024 rămâne de văzut, având în vedere că SEV trebuie să fie, cum spuneam mai sus, adaptate specificului pieței din România, în care ne desfășurăm activitatea și în același timp să ia în considerare și standardele europene de evaluare.

La ce să ne așteptăm? În acest moment nu cunoaștem forma definitivă a IVS 2024 dar putem, pentru moment, să punctăm noutățile. Pe scurt, modificările aduse sunt:

- › O rearanjare / renumerotare a standardelor generale precum și modi-

ficări în conținutul și forma celor menționate. Standardele generale sunt acum următoarele: IVS 100 – *Cadrul General* ("Framework"), IVS 101 – *Termenii de referință ai evaluării* ("Scope of Work"), IVS 102 – *Tipurile ale valorii* ("Bases of Value"), IVS 103 – *Abordări în evaluare* ("Valuation Approaches"), IVS 104 – *Informații și date de intrare* ("Data and Inputs"), IVS 105 – *Modele de evaluare* ("Valuation Models") și IVS 106 – *Documentare și raportare* ("Documentation and Reporting")

- › Din standardele generale de mai sus, trei sunt standarde noi (IVS 104, IVS 105 și IVS 106)

- › IVS 300 Plant, Equipment and Infrastructure a fost completat astfel încât să includă infrastructura și conține elemente suplimentare în partea referitoare la aplicarea abordării prin venit și a abordării prin piață



- › IVS 400 Real Property Interests și IVS 410 Development Property au fost restructurate pentru alinierea cu noile standarde generale și completate cu cerințe privind datele, informațiile și tehnicile de evaluare
- › IVS 500 Financial Instruments a fost completat pentru coerența cu noua structură a standardelor generale și cerințe privind datele de intrare, modelele și tehnicile de evaluare
- › Sunt introduse în IVS 106 cerințe privind verificarea evaluării
- › Modificarea și eliminarea unor definiții din Glosar, precum și adăugarea altora noi.

Abordările în evaluare nu s-au modificat, deci vom folosi aceleași tehnici. Am observat însă că sunt mai multe cerințe în zona modului de raportare, unul din scopurile modificării standardelor generale fiind acela de a permite utilizatorilor rapoartelor de evaluare să înțeleagă mai bine procesul de evaluare.

Pentru că standardele nu sunt încă definitive, vă propun să aruncăm un ochi asupra modificărilor de fond care aduc cerințe noi și să lăsăm analiza mai detaliată pentru o dată ulterioară publicării IVS 2024:

A. Standardele generale

- › Cadrul general a devenit un standard general (SEV 2022 are deja clasificat cadrul general ca și standard – SEV 100).



IVS 100 propus este mult restructurat față de fostul Cadru General și cuprinde o secțiune nouă, cea de control al calității. Paragrafele acestei secțiuni subliniază obligativitatea existenței, pentru evaluatori, a unui sistem de control al calității care să se aplice pe întreg parcursul procesului de evaluare. Standardul indică componentele minim necesare ale sistemului de control al calității, nevoia ca acesta să includă verificări, evaluarea raționamentului și a rezonabilității și lipsei de părtinire din partea evaluatorului. Controlul calității trebuie să fie documentat de așa manieră încât acest proces să poată fi ușor urmărit și înțeles de către un alt evaluator.

- › IVS 100 aduce și recomandări privind utilizarea unui specialist, atunci când evaluatorul nu deține toate competențele necesare realizării evaluării, modul de documentare și cerințele pentru specialist (sau pentru o firmă specializată).
- › Standardele generale includ acum cerințe specifice privind ESG (factorii de mediu, sociali și de governanță). Acestea sunt încorporate în IVS 101, 103 și 106, iar IVS 104 cuprinde o anexă ESG. Această anexă cuprinde exemple de factori de mediu, sociali și de governanță care pot avea impact asupra evaluării.

- › IVS 104 – *Informații și date de intrare* (Vechiul IVS 104 a fost renumerotat IVS 102) a fost adăugat în scopul de a clarifica cerințele privind datele de lucru astfel încât rapoartele de evaluare să fie conforme cu IVS. Sunt prezentate cerințele pentru ca datele de lucru să fie considerate adecvate pentru evaluare (ex: precizie, completitudine, caracter observabil, momentul în timp etc.) și cerințe privind selectarea și utilizarea datelor. Anexa ESG nu cuprinde indicații privind modul de factorizare a factorilor ESG în evaluare, doar faptul că aceștia trebuie luați în considerare în evaluare în măsura în care sunt măsurabili iar un alt evaluator ar considera, la rândul său, rezonabil că au fost incluși în evaluare.
- › IVS 105 – *Modele de evaluare* a fost adăugat pentru același scop al clarității cerințelor privind modelele de evaluare, astfel încât să se asigure conformitatea cu IVS. Conținutul său include cerințele de adecvare a modelelor de evaluare (ex: acuratețe, adecvare, caracter complet, actualitatea în timp, transparență), de utilizare a modelelor și documentare a acestora.
- › IVS 106 – *Documentare și raportare* este mult modificat față de fostul IVS 103 – Raportare. Cuprinde o secțiune întreagă dedicată documentării evaluării (secțiunea 20) și o secțiune dedicată conținutului rapoartelor de verificare a evaluării. Aceasta din urmă

stipulează și necesitatea ca un raport de verificare să menționeze dacă s-a verificat procesul de evaluare (respectarea prevederilor IVS) sau concluzia privind valoarea (rezonabilitatea nivelului valorii estimate) sau ambele.

B. Standardele pentru active:

- › IVS 200 la 230 au modificări minore
- › IVS 300 a fost completat pentru includerea infrastructurii – denumirea standardului este acum Mașini, Echipamente și Infrastructură (“Property, Plant and Infrastructure”). Au fost completate și secțiunile legate de abordarea prin venit – prin detalierea condițiilor de aplicare și de abordarea prin piață, fiind incluse mai multe recomandări legate de selectarea comparabilelor și ajustări. Similar, s-au completat și IVS 400 și IVS 410 pentru alinierea la Standardele Generale.
- › S-au adus mai multe modificări standardului IVS 500 – *Instrumente financiare* pentru alinierea la noile Standarde Generale și pentru a asigura că utilizatorii pot aplica IVS 500 în conformitate cu cerințele Standardelor Generale. Modificările includ cerințe de governanță a procesului de evaluare, cerințe privind datele de intrare (adecvare, caracteristicile datelor de intrare, principii, selectare) și privind modelele de evaluare. ■

Din acest sumar este evident că accentul noilor standarde IVS este pe datele de intrare, modele și controlul calității. Așa cum am spus la începutul acestui articol, odată publicate standardele IVS 2024, va urma un proces de analiză pentru a vedea care este măsura în care noutățile, modificările și completările vor fi înglobate într-o nouă ediție de standarde SEV.

Dura Lex, Sed Lex... sau, mai degrabă, complicată

Viață complicată – Pasărea Colibri

Pai, mă scol dimineața c-o durere în piept,
O durere în gât și în inimă țepi.
M-am dus la un doctor, ce îndată mi-a spus:
„Băiete, las-o mai moale sau curând vei fi dus.
Renunță la luptă și chin,
Și te complică mai puțin.“



Cristina Grigorescu,

Membru titular
ANEVAR

Mă gândesc de ceva vreme să mai scriu un articol și mi-a fost greu să aleg tema, cu o nehotărâre caracteristică unei persoane născute în zodia Balanței. Și, din nehotărâre în nehotărâre, au trecut aproape 2 ani de când nu am mai avut plăcerea să ne întâlnim în scris.

Dar, iată-mă. Într-o mică pauză, destul de rară în ultima perioadă – agitată și cu multe preocupări, în sfârșit există câteva momente în care să pot prinde și fixa pe hârtie câteva dintre ideile care îmi trec prin minte. Și cum orice idee vine pornind de la o poveste, iată în continuare o mică poveste care sper să vă ajute și să vă explice unele dintre cele ce vi se întâmplă în relația cu băncile.

Desigur că nu este prima oară când auziți despre **Basel**. Cei mai umblați dintre voi chiar au vizitat faimoasa stațiune elvețiană și, poate, le-a tremurat cardul în mână din cauza prețului când au cumpărat o ciocolată elvețiană „de la mama ei”... cel puțin așa am auzit, experiențele mele elvețiene limitându-se la Geneva și la Montreux, și sincer, nu îmi mai aduc aminte dacă am cumpărat ceva și dacă da, nicidecum ce anume.

Revenind la Basel, colegii noștri evaluatori din bănci au tot auzit despre Basel, pentru că acolo s-au gândit să se strângă sobor mare de finanțiști încercând să stabilească diverse reguli comune pentru evaluarea și administrarea diverselor tipuri de riscuri asociate domeniului financiar. Asta se întâmplă pe la 1988, iar de

atunci încoace, Basel (I, II, III și în curând IV) se constituie într-un set de reguli de administrare a riscurilor. Odată cu înființarea pieței financiare unice – la nivel de Uniune Europeană – prin autoritățile ei de reglementare – Banca Centrală Europeană (EBC) și Autoritatea Europeană (de supraveghere) Bancară au fost emise directive (legi) de către Comisia Europeană și Parlamentul European și ghiduri de aplicare, cu aplicabilitate directă și în România.

De-a lungul vremii s-a tot discutat în interiorul ANEVAR, precum și în interiorul grupului de lucru Evaluatori de la ARB despre influența pe care aceste reglementări o au asupra evaluării pentru garantarea împrumuturilor și câte dintre aceste prevederi cad în sarcina evaluatorului (mai ales cel extern) și câte țin de managementul riscurilor – pur.

Mă gândesc acum la modul de aplicare a acestor seturi de reguli – care diferă de la bancă la bancă și poate ar fi fost interesant de făcut un sondaj și o analiză cum sunt aplicate aceste reglementări în mai multe bănci. Asta în măsura în care ar fi posibil așa ceva. Poate ar fi interesant de tras niște concluzii... Însă nu acesta este obiectul articolului.

Am să mă opresc doar la o actualizare a „Regulamentului (UE) nr. 575/2013 în ceea ce privește cerințele referitoare la riscul de credit, riscul de ajustare a evaluării creditului, riscul operațional, riscul de piață și în ceea ce privește pragul minim al modelelor interne”. Ditamai titlul și undeva, cuibărite în 4-5 paragrafe din peste 600, găsim prevederi legate de cerințele pentru evaluarea garanțiilor. Cam 1%, ați zice. Numai că acest 1% se detaliază apoi în capitole întregi de ghiduri de aplicare.

Prima propunere de modificare a regulamentului amintit a venit la începutul anului 2020, când lumea (efectiv întreaga lume cunoscută nouă) avea alte preocupări. Dar EBA și-a propus armonizarea legislației cu Basel III, concluzionând că:

“Value of the property: the valuation must be appraised independently using

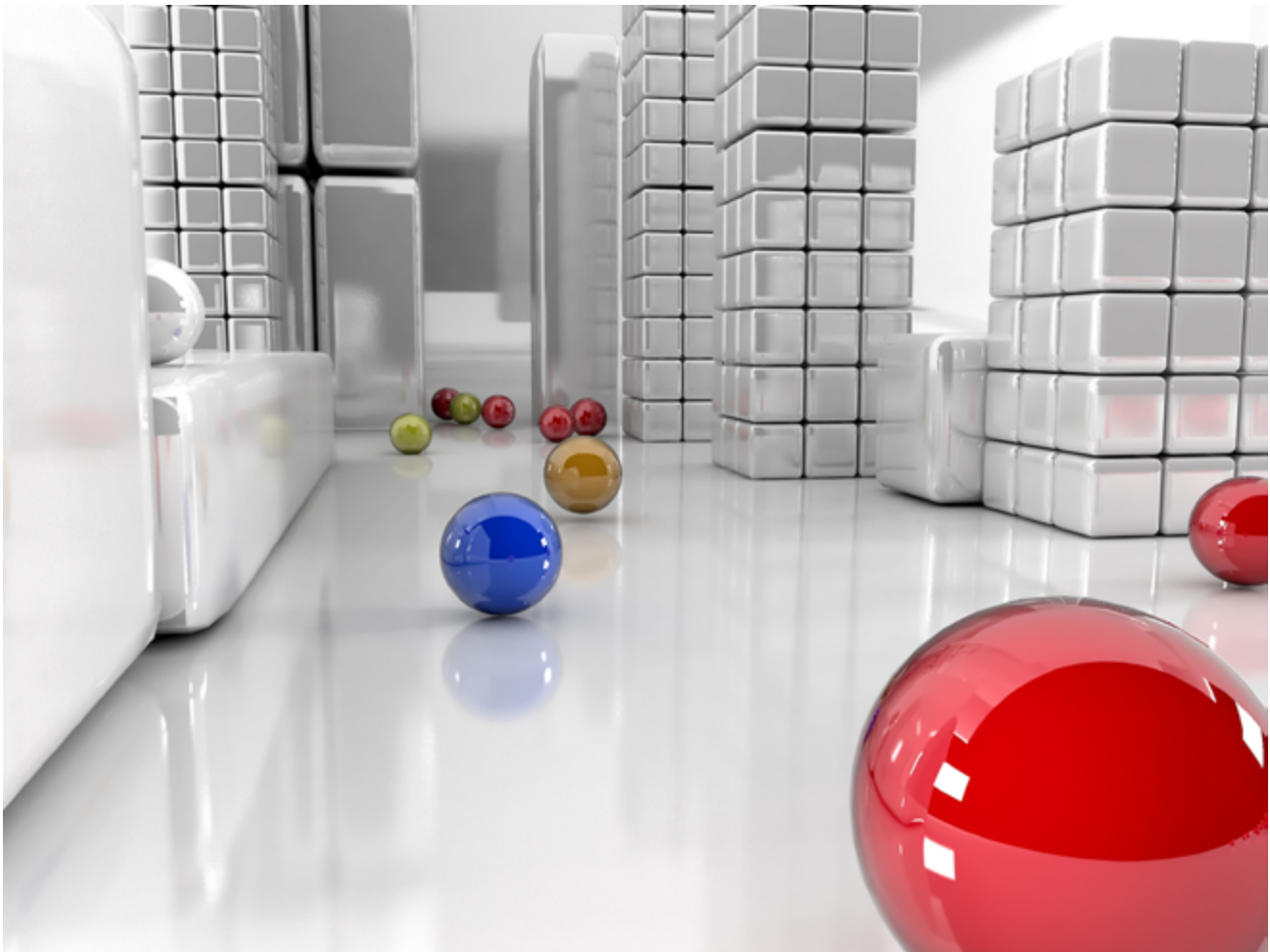
prudently conservative valuation criteria. To ensure that the value of the property is appraised in a prudently conservative manner, the valuation must exclude expectations on price increases and must be adjusted to take into account the potential for the current market price to be significantly above the value that would be sustainable over the life of the loan. National supervisors should provide guidance setting out prudent valuation criteria where such guidance does not already exist under national law. If a market value can be determined, the valuation should not be higher than the market value. “

„Valoarea proprietăților (n.a. imobiliare): evaluarea trebuie realizată independent, utilizând criteriile de evaluare prudent-conservatoare. Pentru a asigura evaluarea proprietăților într-o manieră prudent-conservatoare, evaluarea trebuie să excludă ipoteze de creștere a valorii și trebuie ajustată ținând cont de probabilitatea ca valoarea de piață curentă să fie mai mare decât valoarea sustenabilă pe toată durata creditului. Instituțiile de supraveghere naționale ar trebui să furnizeze ghiduri pentru stabilirea criteriilor de prudențialitate în evaluare, acolo unde acestea nu există deja în legislația națională. Dacă se poate stabili o valoare de piață, valoarea din evaluare nu va fi mai mare decât valoarea de piață.”

Sursa: POLICY ADVICE ON THE BASEL III REFORMS: CREDIT RISK/ EBA/ 2020

Destul de... confuz, nu? Ce înseamnă oare „valoarea sustenabilă pe toată durata creditului”? Căci se face referire la 2 valori – valoarea de piață, care în reglementările europene este definită similar cu SEV și „valoarea sustenabilă pe toată durata creditului” sau – cum a fost denumită în diverse studii și articole – Long Term Value (Prudent Value), adică „Valoarea pe termen lung”. În legislația germană, ea se găsește sub denumirea Mortgage Lending Value (transpusă la un moment dat în colecția de Standarde de evaluare sub forma Ghidului GEV 530 ca „Determinarea valorii pe termen lung a unui bun imobil (VTL)” – secțiune care nu mai face par-

De-a lungul vremii s-a tot discutat în interiorul ANEVAR, precum și în interiorul grupului de lucru Evaluatori de la ARB despre influența pe care aceste reglementări o au asupra evaluării pentru garantarea împrumuturilor și câte dintre aceste prevederi cad în sarcina evaluatorului (mai ales cel extern) și câte țin de managementul riscurilor – pur.



te din colecția de Standarde de prin anii 2017-2018).

Și, fiind vorba de un tip de valoare asociată proprietății imobiliare, stabilirea acestora ar cădea în sarcina evaluatorului, spre deosebire de ajustarea valorii de piață, o ajustare de care să fie responsabilă instituția de credit. Și fiind vorba de un tip de valoare, cine ar fi fost chemat să stabilească metodologia de evaluare?

Mai mult, sursa citată spune că prin alinierea la Basel III se va realiza și o armonizare a înțelegerii asupra valorii proprietății imobiliare și a creditelor care au drept obiect finanțarea proprietăților imobiliare, creând o bază echitabilă și comparabilă în toate statele membre.

„The alignment with the final Basel III framework would not only foster an inter-

national level playing field with regard to the treatment of real estate exposures but would also allow a practical harmonization of valuation practices, especially where different practices exist across Members States, as well as where national regulations on the approaches exist. This harmonization is achieved no longer by prescribing the metrics for valuation, but by presenting a series of criteria that the value used in a jurisdiction needs to comply with. A harmonized understanding of those criteria and their consistent implementation in all Member States would require further guidance on what banks are expected to do in order to comply with ...”

„Alinierea la cadrulul Basel III nu numai că va duce la un tratament unitar la nivel internațional al expunerilor garantate cu

proprietăți imobiliare dar va duce și la o armonizare a practicilor în evaluare, în special acolo unde există practici diferite între Statele Membre UE, ca și a reglementărilor naționale, acolo unde acestea există. Această armonizare se atinge nu prin stabilirea unor cerințe privind evaluarea, ci prin stabilirea unor seturi de criterii pe care valoarea utilizată într-o anume jurisdicție trebuie să le îndeplinească. O înțelegere unitară (armonizată) a acestor criterii și implementarea acestora cu consecvență în toate Statele Membre UE necesită elaborarea unor ghiduri de implementare a ceea ce se așteaptă din partea băncilor pentru a îndeplini cerințele...”

Sursa: POLICY ADVICE ON THE BASEL III REFORMS: CREDIT RISK/ EBA/ 2020

O trecere în revistă a modulul de stabilire a acestui tip de valoare la nivel european, precum și a surselor de informații necesare pentru aceasta, a scos la iveală faptul că aplicarea conceptului în unele state membre este dificilă dacă nu imposibilă, iar în altele, modul de aplicare existent este neuniform.

Sursa: Approaches for Prudent Property Valuations across Europe - Neil Crosby, Aart Hordijk @ all, April 2021

Ca urmare a discuțiilor care au avut loc în diverse forumuri și la diverse niveluri de autoritate, în 2022, Comisia Europeană vine cu o propunere de modificare a Regulamentului (UE) nr. 575/2013 al Parlamentului European și al Consiliului (4) și a Directivei 2013/36/UE a Parlamentului European și a Consiliului (5), care au consolidat cerințele prudențiale pentru instituțiile de credit și firmele de investiții (instituțiile), de data aceasta textul fiind considerat final.

Astfel, se fac următoarele modificări de interes pentru activitatea de evaluare la acordarea creditelor și pe parcursul derulării acestora. Și vă rog să trageți aer în piept și să vă mobilizați resursele de răbdare... dacă nu ați făcut-o deja.

Articolul 208, alineat (3) lit. b rămâne nemodificat:

„(b) evaluarea proprietăților imobiliare trebuie revizuită atunci când informațiile de care dispun instituțiile indică faptul că valoarea proprietăților imobiliare ar fi putut să scadă semnificativ în comparație cu nivelul general al prețurilor de pe piață; această revizuire trebuie efectuată de către un evaluator care are calificarea, abilitățile și experiența necesare pentru a efectua o evaluare și este independent de procesul de luare a deciziei de acordare a creditului. Pentru împrumuturi care depășesc 3 milioane EUR sau 5 % din valoarea fondurilor proprii ale unei instituții, evaluarea proprietății imobiliare trebuie revizuită de către un astfel de evaluator cel puțin o dată la fiecare trei ani.”

Sursa: L 176/8 - Jurnalul Oficial al Uniunii Europene / 27.6.2013

Dar se adaugă următoarele teze:

„Valoarea bunului imobil nu depășește valoarea medie măsurată pentru bunul imobil respectiv sau pentru un bun imobil comparabil în ultimii trei ani în cazul bunurilor imobile comerciale și în ultimii șase ani în cazul bunurilor imobile locative. Se consideră fără echivoc că modificările aduse bunului imobil care îmbunătățesc eficiența energetică a clădirii sau a unității locative sporesc valoarea acestuia.”;

Sursa: COM(2021) 664 final/ Comisia Europeană

Se introduce alineatul (3a):

„(3a) În conformitate cu alineatul (3) și sub rezerva aprobării de către autoritățile competente, instituțiile pot efectua evaluarea și reevaluarea valorii bunului imobil prin metode statistice sau alte metode matematice avansate («modele»), elaborate independent de procesul de luare a deciziei de acordare a creditului, sub rezerva îndeplinirii următoarelor condiții:

- a. instituțiile stabilesc, în politicile și procedurile lor, criteriile de utilizare a modelelor de evaluare, reevaluare

și monitorizare a valorilor garanțiilor reale. Politicile și procedurile respective trebuie să țină cont de rezultatele dovedite ale acestor modele, de variabilele specifice bunurilor imobile în cauză, de utilizarea de informații minime disponibile și exacte, precum și de incertitudinea modelelor;

b. instituțiile se asigură că modelele utilizate sunt:

I. specifice pentru bunul imobil și pentru locația acestuia și au un nivel suficient de granularitate;

II. valide și exacte și sunt supuse unor teste ex post solide și periodice în raport cu prețurile reale observate ale tranzacțiilor;

III. bazate pe un eșantion suficient de mare și de reprezentativ, pe baza prețurilor observate ale tranzacțiilor;

IV. bazate pe date actualizate de înaltă calitate;

c. instituțiile sunt responsabile în ultimă instanță de adecvarea și performanța modelelor, evaluatorul menționat la alineatul (3) litera (b) este responsabil pentru evaluarea efectuată pe baza modelelor, iar instituțiile înțeleg metodologia, datele de intrare și ipotezele modelelor utilizate;

Sursa: COM(2021) 664 final/ Comisia Europeană

Articolul 229 alineat (1) se modifica din:

„În cazul garanțiilor sub forma proprietăților imobiliare, garanția trebuie evaluată de un evaluator independent la valoarea de piață sau la o valoare mai mică. Instituția trebuie să solicite evaluatorului independent să formalizeze valoarea de piață în mod clar și transparent.

În schimb, în statele membre care au stabilit, prin dispoziții legislative sau de reglementare, criterii riguroase de evaluare a valorii ipotecare, proprietatea poate fi evaluată de un evaluator independent la o valoare mai mică sau egală cu valoarea ipotecară. Instituțiile trebuie să solicite evaluatorului independent să nu ia în considerare elementele speculative în evaluarea valorii ipotecare și să formalizeze această valoare într-un mod clar și transparent.

Valoarea garanției este valoarea de piață sau valoarea ipotecară, redusă corespunzător pentru a reflecta rezultatele monitorizării solicitate la articolul 208 alineatul (3) și pentru a ține seama de existența oricăror creanțe cu rang prioritar asupra proprietății.”

Sursa: L 176/8 - Jurnalul Oficial al Uniunii Europene / 27.6.2013

În:

„1. Evaluarea bunurilor imobile trebuie să îndeplinească toate cerințele următoare:

a. valoarea este evaluată independent de procesul desfășurat de instituție pentru realizarea achiziției ipotecare, procesarea creditului și luarea deciziei în ceea ce privește creditul, de către un evaluator independent care deține calificările, capacitatea și experiența necesare pentru a efectua o evaluare;

b. valoarea este evaluată pe baza unor criterii de evaluare prudente, care îndeplinesc toate cerințele următoare:

I. valoarea nu ține seama de așteptările de creștere a prețului;

II. valoarea este ajustată pentru a ține seama de potențialul ca prețul de piață curent să fie cu mult peste valoarea care ar fi sustenabilă pe durata împrumutului;



C. valoarea nu este mai mare decât o valoare de piață a bunului imobil, în cazul în care poate fi determinată o astfel de valoare de piață.

Valoarea garanției reale reflectă rezultatele monitorizării impuse în temeiul articolului 208 alineatul (3) și ține seama de eventualele creanțe anterioare asupra bunului imobil.”

Sursa: COM(2021) 664 final/ Comisia Europeană

Cam asta ar fi tot... de impact în evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, în ceea ce privește Regulamentul 575.

Să începem cu finalul, respectiv – evaluarea pentru acordare (articolul 229):

Litera (a) nu face decât să clarifice ce înseamnă independența în contextul evaluării pentru garantarea împrumuturilor – independent de procesul de creditare (realizarea achiziției ipotecare, procesarea creditului și luarea deciziei în ceea ce privește creditul). Această precizare nu exclude existența unui evaluator intern, cu certificările necesare pentru a evalua garanția. Lucru întărit și de altă reglementare – în care se admite în clar existența evaluatorilor interni.

Literele (b) și (c) însă, pot schimba paradigma evaluării pentru garantare. Dacă



înainte paragraful făcea referire la valoarea de piață ca valoare de pornire la care se aplicau diverse ajustări (pentru acoperirea diverselor categorii de riscuri aferente acceptării drept garanție a proprietății imobiliare, ajustări a căror mărime este stabilită de și aplicate de instituția de credit), pare că acestea trebuie introduse în metodologia de evaluare, având ca rezultat „valoarea de garanție” care se compară cu valoarea de piață.

Spun „poate” și „pare” pentru că în prezent nu există o interpretare oficială a modului în care se vor aplica aceste prevederi.

Trecând la activitatea de re-evaluare / evaluare periodică a garanțiilor (articolul 208) informațiile disponibile la acest moment arată că:

Presupunând că evaluarea (periodică) proprietăților imobiliare a rămas la nivel de valoare de piață, comparația dintre aceasta și media pe 3/6 luni (în funcție de tipul de proprietate imobiliară) cade în sarcina instituției de credit. Scopul prevederii este acela de a diminua influența ciclurilor de piață asupra valorii garanțiilor și a reduce elementele speculative care apar la stabilirea valorii de piață. Pe scurt – aplicarea **poate** înseamnă: în fiecare an se stochează separat valoarea de piață, iar **valoarea de garanție** se stabilește ca: min[media valorilor de piață din anii precedenți; valoarea de piață stabilită în acest an].

Aceasta ar presupune că valoarea de garanție stabilită în acest an nu va face parte din „media ultimilor ani”, această

medie referindu-se la valorile de piață și nu la valoarea de garanție;

Dar dacă ținem cont de faptul că „valoarea nu ține seama de așteptările de creștere a prețului” (Art. 229, alineat (1)-(b)-(ii), este foarte posibil ca interpretarea să fie în favoarea utilizării șirului de valori medii, un soi de „media-mediilor” care plafonează valoarea de garanție.

Însă prevederea potrivit căreia „Se consideră fără echivoc că modificările aduse bunului imobil care îmbunătățesc eficiența energetică a clădirii sau a unității locative sporesc valoarea acestuia” pune probleme din perspectiva valorii de piață – în condițiile în care, în România nu există încă informații de piață care să ducă la o asemenea concluzie. Ca alternativă, de acest paragraf s-ar putea ține cont dacă, în cadrul ajustărilor ulterioare stabilirii valorii de piață, instituția de credit poate susține o ajustare mai mică, dată de un istoric mai bun de valorificare a proprietăților imobiliare cu „modificări... care îmbunătățesc eficiența energetică a clădirii sau a unității locative”. Dar asta nu înseamnă că un evaluator autorizat nu trebuie să fie conștient de aceste aspecte și ele nu trebuie avute în vedere în procesul de evaluare (menționate măcar în raport – vezi SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)1), mai ales în cazul proprietăților imobiliare generatoare de afaceri;

Noul paragraf (3a) vine să detalieze modul de lucru cu modelele utilizate pentru re-evaluarea garanțiilor, stabilind, printre altele, că „instituțiile sunt responsabile în ultimă instanță de adecvarea și performanța modelelor, evaluatorul menționat la alineatul (3) litera (b) este responsabil pentru evaluarea efectuată pe baza modelelor, iar instituțiile înțeleg metodologia, datele de intrare și ipotezele modelelor utilizate”. Din discuțiile avute până acum și pe alte reglementări europene pe tema evaluării globale a portfo-

liilor de garanții (așa cum este denumită GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului):

- › Referitor la evaluarea adecvării și performanței modelelor – aceasta poate fi făcută extern, de un terț (nu neapărat cu specializarea de verficator, autorizat ANEVAR) sau intern, de departamentele de modelare care există în fiecare instituție de credit;
- › Responsabilitatea finală a valorilor introduse în sistemele băncii este a instituției de credit, ca la orice alt raport de evaluare.

Ca și la articolul precedent, spun „**poate**” și „**ar presupune**” pentru că în prezent nu există o interpretare oficială a modului în care se vor aplica aceste prevederi.

Și ca ultimă informație, modificările din regulamentul intră în vigoare:

1. Prezentul regulament intră în vigoare în a douăzecea zi de la data publicării în Jurnalul Oficial al Uniunii Europene.
2. Prezentul Regulament se aplică de la 1 ianuarie 2025, cu următoarele excepții: ... (puncte care necesită elaborarea unor ghiduri și instrucțiuni suplimentare)

Deci... ar mai fi timp și de clarificări din partea emitentului și de pregătiri...

Desigur că până la intrarea în vigoare se mai pot întâmpla multe. Și cu siguranță vor veni clarificări și se va stabili un mod de lucru... (unitar era să zic)... oficial.

Nu îmi rămâne decât să adaug că **acest articol este o opinie personală și că nu angajează în niciun fel nici ARB și nici Raiffeisen Bank.**

Și să vă felicit pe aceia dintre voi care ați rezistat până la finalul articolului. ■

Provocări pentru profesia de evaluator

Interviu cu Konstantinos Pallis, Membru al Board-ului TEGOVA
- Președinte al Comitetului european pentru standardele
de evaluare a instalațiilor, mașinilor și echipamentelor
(EVSB-PME) și Președinte al Comisiei de recunoaștere

› Un interviu de Raluca Șlicaru

Raluca Slicaru: Care credeți că sunt principalele provocări pentru evaluatori?

Konstantinos Pallis: Evaluatorii se confruntă astăzi cu numeroase subiecte noi, însă aș dori să mă concentrez numai pe două dintre acestea: introducerea factorilor ESG și a conceptului de valoare prudentă. Valoarea prudentă nu este încă obligatorie, dar, mai devreme sau mai târziu, cel mai probabil la începutul anului viitor, acest concept va fi implementat odată cu varianta revizuită a Regulamentului privind cerințele de capital (CRR) al UE.

RS: Așadar, era de așteptat ca întregul concept ESG să fie introdus și în procesul de evaluare. În ce măsură ESG adaugă noi sarcini evaluatorilor



și, dincolo de aceasta, evaluatorul va avea nevoie de pregătire suplimentară pentru a putea analiza modul în care factorii ESG influențează opinia asupra valorii unui bun?

KP: Aș spune că este nevoie de cursuri de formare suplimentare. Factorii ESG se aplică întreprinderilor, nu persoanelor fizice, iar aspectele luate în considerare sunt factorii de mediu, sociali și de guvernanță. Din punctul



de vedere al evaluării, factorii de mediu sunt mai ușor de luat în considerare și, cu certitudine, acești factori joacă un rol cheie în valoarea activelor unei întreprinderi. Însă evaluatorul va avea nevoie de pregătire suplimentară pentru a putea aprecia modul în care se structurează performanța de mediu a unei proprietăți.

RS: Cum influențează scorul ESG valoarea unei companii?

KP: Cu cât scorul este mai mare, cu atât crește valoarea companiei și cea a activelor. De exemplu: o bună performanță de mediu a unei proprietăți conduce la economii la nivelul cheltuielilor de exploatare ale întreprinderii, ceea ce generează premisele pentru o mai bună performanță financiară. Apoi, să nu uităm că proprietățile imobiliare - mediul construit, contribuie cu 39% la emisiile globale de CO₂ și cu 40% la consumul de energie. Este evident că orice ameliorare a acestor aspecte, a emisiilor de CO₂, a consumului de energie, va îmbunătăți valoarea unei companii.

RS: Vorbiți-ne puțin și despre Taxonomie. Care este înțelesul acestui termen?

KP: Taxonomia este un cuvânt care, atunci când cineva îl aude pentru prima dată, poate crede că se referă la taxe, impozite, dar nu este așa. De fapt, acest cuvânt provine din limba greacă, din „taxis” și „nomos”, și se referă la regulile prin care clasificăm ceva, nu are legătură cu impozitele.

RS: Deci, mai degrabă o reglementare.

KP: Reglementarea este Regulamentul 852 al UE care stabilește un sistem pentru a evalua performanța de mediu a unei întreprinderi.

RS: Are legătură cu ESG?

KP: Desigur, are legătură directă cu ESG și în mod special cu performanța de mediu, cu atenuarea schimbărilor climatice, cu adaptarea la schimbările climatice. Regulamentul



2020/852 stabilește șase obiective de mediu:

- › Atenuarea schimbărilor climatice
- › Adaptarea la schimbările climatice
- › Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă și marine
- › Tranziția la o economie circulară
- › Prevenirea și controlul poluării
- › Protecția și refacerea biodiversității și a ecosistemelor

RS: Ce este valoarea prudentă și când va fi obligatorie aplicarea acesteia?

KP: Va fi obligatorie din momentul în care va intra în vigoare versiunea revizuită a noului regulament privind cerințele de capital, la începutul anului 2024, spe-

răm, adică anul viitor. Conceptul de valoare prudentă este descris în articolul 29 al Regulamentului CRR, articol care stabilește criteriile specifice de estimare prudentială a valorii proprietății. Prin urmare, valoarea trebuie să excludă așteptările privind creșterile prețurilor și, în al doilea rând, 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. Acesta este punctul cel mai înșelător și dificil și, cinstit vorbind, nu s-au stabilit încă reguli privind metoda prin care evaluatorul poate face acest lucru.

RS: Însă aceasta va fi obligatorie începând cu anul viitor? Fără

ca evaluatorii să aibă la dispoziție o metodologie de aplicare a acesteia?

KP: Da, va fi obligatorie începând de anul viitor. Se așteaptă ca băncile centrale să stabilească o serie de principii directoare privind modul de implementare a acestei cerințe.

RS: Care credeți că este viitorul profesiei de evaluator? Dacă ne gândim la inteligența artificială, de exemplu?

KP: Se discută intens despre instrumentele bazate pe inteligența artificială și care vor afecta profesia, însă eu cred că suntem de neînlocuit într-o oarecare măsură, în special în cazul proprietăților complexe. Bineînțeles, poate că în viitor vom efectua evaluări prost plătite și rapide ale proprietăților imobiliare simple, vom vedea. Dezvoltarea de instrumente matematice/statistice este constantă iar bazele de date utilizate sunt din ce în ce mai bune. Cred, însă, că viitorul va aduce în prim plan evaluarea proprietăților mai complexe, evaluarea factorilor încorporați în valoare, cum ar fi factorii de mediu, de exemplu. Ce vreau să spun este că evaluatorii ar trebui să se îndrepte spre noile drumuri care li se deschid în față, adică să investească în cursuri de formare, să facă un efort, însă sunt încredințat că perspectivele sunt bune. Poate că vom

schimba puțin modul în care lucrăm, însă perspectivele sunt bune.

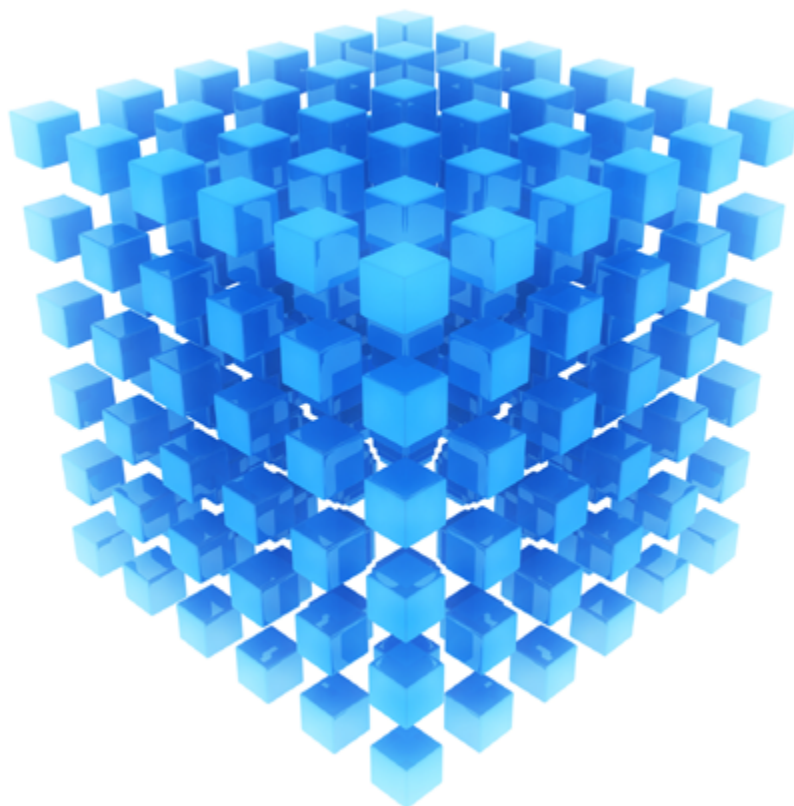
RS: ... și trebuie să sesizăm la timp oportunitățile, nu-i așa?

KP: Desigur, să profităm de oportunități și să nu închidem ochii ori să întoarcem spatele și să mergem pe pilot automat, pentru că astfel ne prăbușim.

RS: Aveți un mesaj pentru membrii ANEVAR?

KP: Cunosc piața din România, pentru că lucrez deja pentru Alpha Bank de 30 de ani, prin urmare am vizitat de multe ori Bucureștiul și am buni prieteni și colegi aici. Sunt și membru ANEVAR, iar mesajul pentru asociație este să continue să facă ceea ce face pentru că se descurcă foarte bine. ANEVAR este un exemplu în Europa și sunt încântat să mă aflu aici pentru că admir ceea ce faceți.

RS: Mulțumesc foarte mult.



Evoluția creditării în era post-pandemică

Sistemul bancar din România se află într-o poziție prudențială și financiară adecvată, mai toți indicatorii fiind situați peste mediile sectoarelor bancare din Uniunea Europeană. Băncile din România sunt solide și bine capitalizate, indicatorul de solvabilitate a ajuns la aproape 23% în luna iunie 2023, de aproape trei ori peste minimul solicitat.



Gabriela Folcuț,
Director Executiv
Asociația Română a
Băncilor

Industria bancară din România a înregistrat rezultate bune în primul semestru al anului, cu o creștere de active nete de 11% până la 738 miliarde lei. Profitabilitatea sistemului bancar este mai ridicată pentru că traversăm un ciclu inflaționist, în care dobânzile sunt mai ridicate. În pofida acestui aspect, rentabilitatea industriei bancare s-a menținut inferioară ratei profitabilității companiilor nefinanciare în ultimul deceniu.

Sectorul bancar se situează la coada clasamentului rentabilității sectoarelor economice din România. În aceste condiții, este cu atât mai greu de înțeles pentru comunitatea bancară de ce sistemul bancar este vehiculat constant în spațiul public ca fiind un sector „foarte profitabil”.

Industria bancară se poziționează pe locul 20 din 24 în topul sectoarelor economice din perspectiva rentabilității capitalurilor, aceasta fiind de 3,6 ori mai redusă în sistemul bancar decât prima clasată, în anul 2022. Rentabilitatea capitalurilor companiilor nefinanciare (ROE mediu al

sectoarelor economice) a fost de 24% în anul 2022, în timp ce băncile au avut o rentabilitate a capitalurilor de 16,4%, cu 30% mai redusă.

Rentabilitatea activelor (ROA) sistemului bancar s-a situat la 1,5%, de aproape 5 ori mai mică decât media indicatorului aferent sectoarelor economice, de 7,1%, în anul 2022. În ceea ce privește poziționarea în topul sectoarelor economice în funcție de rentabilitatea activelor, sectorul bancar se situează pe ultima poziție, adică locul 24 din 24 de sectoare, fiind de 14 ori mai redusă decât prima clasată.

Din perspectiva lichidității, indicatorii se plasează la niveluri confortabile și, în plus, structura bilanțieră a băncilor este orientată către active lichide. Indicatorul de acoperire a necesarului de lichiditate se situa la 219,5%, potrivit datelor BNR la luna martie 2023, în timp ce media europeană era de 164,7% în decembrie 2022.

Gradul de acoperire cu provizioane a creditelor neperformante era de 66,19% în martie 2023, mult mai ridicat față de



media europeană, de 43,4%, asigurând astfel stabilitate și reziliență.

Rata creditelor neperformante se află pe un trend descendent, fiind de 2,65% la finele lunii iunie 2023, tendința fiind de aliniere la media europeană care este de 1,8%. Raportul credite/depozite pentru populație și societăți nefinanciare în România este de 68,81% în luna iunie 2023, în condițiile în care media Uniunii Europene este de 108,1% în luna decembrie 2022.

Băncile au suficientă marjă de manevră să crească creditarea pe baze sustenabile, toți indicatorii care indică stabilitatea, lichiditatea și reziliența fiind adecvați. Provocările pot veni însă din perspectiva contextului actual în care se manifestă încă crizele suprapuse și din zona măsurilor fiscale aplicate discriminatoriu între industriile din România, care nu tratează

corespunzător aspectele legate de reziliența sectorului bancar.

Asigurarea unei finanțări agile și sustenabile, posibilă într-un context în care băncilor le sunt asigurate inclusiv condiții optime privind creșterea capitalizării, produce ca efecte creșterea economică, prin creșterea consumului și a investițiilor și, implicit, asigurarea resurselor de care au nevoie, mai ales în actualul context, statul român, populația și companiile. În caz contrar, economia României devine mai vulnerabilă la eventuale șocuri externe de natura crizelor internaționale, în special în acest context când traversăm încă o serie de crize suprapuse. În România, măsurile discriminatorii sunt introduse într-o perioadă în care există riscul deteriorării rapide a încrederii investitorilor în economiile emergente.

De menționat că în criza financiară din 2008-2010 și nici după aceasta, siste-



mul bancar din România nu a înregistrat niciun faliment și nici nu a avut nevoie de vreun leu de la statul român pentru a face față efectelor crizei financiare. Astfel, sectorul bancar din România s-a numărat printre cele doar 6 țări europene care nu au solicitat sprijin din bani publici.

Finanțări noi cât soldul creditului neguvernamental

Băncile au demonstrat că sunt soluția la criză, acordând finanțări pe baze sustenabile și sprijin debitorilor care au întâmpinat dificultăți financiare. În cei peste trei ani de la declanșarea pandemiei, băncile au sprijinit aproximativ 800.000 de clienți care au întâmpinat probleme de lichiditate, adică peste o treime dintre clienții debitori ai sistemului bancar, într-un efort conjugat și cu autoritățile statului.

În perioada ianuarie 2020 - iulie 2023, volumul creditelor noi acordate de siste-

mul bancar românesc populației și companiilor s-a cifrat la 398 miliarde lei, cu 5% peste soldul creditului neguvernamental raportat la finele lunii iulie 2023. Sectorul bancar este cel mai mare finanțator al statului român, aproximativ 20% din totalul activelor bancare fiind reprezentat de dețineri de titluri de stat.

Relația dintre sectorul financiar și creșterea economică a fost analizată în numeroase studii de specialitate, pe parcursul mai multor ani. O analiză realizată pentru 80 de țări, pe durata a trei decenii, arată că intermedierea financiară creează premisele necesare creșterii economice viitoare. Există o corelație puternică, de 0,8, între nivelul intermedierei financiare și bunăstarea economică individuală măsurată ca PIB/capita, însă în România sunt ambele scăzute. Gradul de intermediere financiară, calculat ca pondere a creditului neguvernamental în PIB, este

de doar 25,5%, iar indicatorul PIB/capita este de doar 10.000 euro.

Cu o strategie de creștere a intermediării financiare, România ar putea recupera, pe termen lung, decalajele înregistrate la capitolul intermediere financiară în raport cu statele din regiune și cu media europeană. Intermedierea financiară este de peste 3 ori mai redusă ca media UE, de 88,8%, în 2022, și la jumătate față de Cehia (55,6%) și Bulgaria (48,8%). România are cel mai redus nivel de intermediere financiară în rândul statelor UE, calculat ca pondere a activelor bancare în PIB, de 52,55% (T2 2022) de peste 4 ori mai mic decât media UE, de 239%. Acest aspect s-a manifestat în pofida faptului că activele sistemului bancar au crescut cu 91%, în perioada 2012-2022. Este cu atât mai important ca măsurile legislative care s-au adoptat sau care urmează să fie aprobate să conserve capacitatea sistemului bancar de finanțare a populației și companiilor.

Evoluția pieței imobiliare rezidențiale

Piața imobiliară rezidențială este afectată de efectele crizelor suprapuse. Băncile au continuat să accelereze per total procesul de creditare pe baze sustenabile, ceea ce este un semnal pozitiv, pentru că vorbim de bani care intră în economie și în progresul societal, cu toate că au existat luni în acest an în care volumul creditelor noi accesate de populație a fost mai scăzut pe fondul nivelului ridicat al inflației și al dobânzilor.

Numărul de tranzacții imobiliare individuale s-a diminuat cu 11%, în timp ce numărul creditelor ipotecare s-a contractat cu 26%, în martie 2023 versus martie 2022. Numărul debitorilor unici cu credite ipotecare era de 556.000, la luna martie 2023. Ponderea creditelor ipotecare în total tranzacții imobiliare a fost de 32% în intervalul aprilie 2022 martie 2023. Aproximativ 87% din creditele ipotecare acor-

date în anul 2022 sunt expuneri ipotecare standard restul fiind credite Prima/Noua Casă. În anul 2016 expunerile erau aproape similare cu cele din Prima Casă.

În contextul crizelor suprapuse, ponderea îndatorării totale a populației în PIB a continuat să scadă, cu 2 p.p. față de 2021, cel mai redus nivel din ultimii 15 ani.

În prezent, valoarea activelor imobiliare reprezintă $\frac{3}{4}$ din averea totală a populației, creșterea valorii fiind de 5% pe fondul reducerii ratei de creștere a prețurilor imobiliare. Ponderea activelor financiare ale populației și societăților fără scop lucrativ în PIB a fost de 72% în 2022. Din această perspectivă, România se situează în urma Poloniei (95%), Ungariei (130%) și Cehiei (139%).

Creditarea ipotecară/imobiliară rezidențială va cunoaște o revigorare mai amplă cel mai probabil la momentul în care dobânzile la creditele noi de acest tip vor intra pe un trend descendent, în contextul unor eventuale reduceri ale dobânzii de politică monetară.

Industria bancară din România asigură, datorită specificului activității sale, un rol cheie în buna funcționare a mecanismelor economice și financiare, cu impact deopotrivă asupra evoluțiilor macroeconomice, a dinamicii mediului de afaceri și a îmbunătățirii gradului de prosperitate economică din România. Având în vedere aceste considerente, este extrem de important să conservăm agilitatea sistemului bancar în finanțarea economiei românești. ■

Cât costă un raport de evaluare? Cum să ne calculăm eficient tariful



Mădălin Moraru,
Vicepresedinte
ANEVAR

Ideea de a discuta despre acest subiect mi-a venit în cadrul unei conferințe ce a avut loc la Timișoara, când aspectele expuse în cele ce urmează au constituit temă de dezbatere între colegi. Nu este un subiect simplu, pentru unii fiind chiar un subiect sensibil, cu ușoare tente de tabu.

La ce mă refer când spun „Cât costă un raport de evaluare”? Este simplu și cu toții ne aflăm în situația de a răspunde la această întrebare în momentul în care acceptăm să ne implicăm într-o nouă misiune de evaluare. Este inevitabil și se regăsește în primele două întrebări primite din partea clientului: „Când este

gata raportul de evaluare?” și „Cât costă?” Un client educat întreabă, bineînțeles, și dacă deținem competența necesară efectuării evaluării solicitate. Dar subliniez că este datoria noastră, chiar în lipsa acestei întrebări, să declinăm o cerere pe care nu considerăm că o putem rezolva la cele mai înalte standarde de calitate sau dacă ne aflăm într-o situație de incompatibilitate.



Revenind la tema noastră, eu cred că toți evaluatorii trebuie să-și prețuiască munca la adevărata valoare. Atenție, nu spun că este imposibil să apelați la compromisuri în ceea ce privește tarifele, dar atunci când o faceți trebuie să vă asumați consecințele. Este normal ca atât în viața de zi cu zi, cât și în afaceri, să existe situații în care recurgem la compromisuri. Și în niciun caz nu mă refer aici la rabat de la etică sau de la standardele profesionale! Doar la situațiile în care acceptăm să lucrăm pentru un tarif scăzut.

Practic, mă refer la PREȚUL pentru care vă oferiți TIMPUL și cunoștințele pe care le-ați acumulat în timp. Unii dintre noi ne vindem TIMPUL propriu sau TIMPUL propriilor angajați sau chiar TIMPUL colaboratorilor pentru a finaliza o misiune de evaluare. Astfel, prețul este necesar a fi privit ca un cumul de elemente componente, timpul petrecut pentru inspectarea activului, deplasarea către activ, execuție efectivă (muncă de birou) dar și resursele implicate în proces (active utilizate în tot procesul, pornind de la amortizarea mobilierului și echipamentelor utilizate până la costurile lunare și cele alocate pe proiect).

Nu voi insista pe o expunere detaliată a acestor costuri, pentru că firmele medii și mari (cu peste 5 – 10 angajați) cunosc aceste aspecte. Eu voi pune accent pe activitatea desfășurată de „micii evaluatori”, cei care au o firmă cu 1 angajat sau cei care lucrează în regim PFA sau PFI.

Deci, în cazul nostru, știind că activăm pe o piață a evaluărilor destul de așezată, nu putem spune că începând de azi stabilim noi prețul unui raport de evaluare pentru un apartament sau un lot de teren. Există deja o practică, în special pe segmentul evaluării pentru garantarea împrumutului.

Pentru a înțelege procesul, putem porni de la prețul unui raport de evaluare a unui apartament. Prețul perceput de

evaluator este un venit brut, care include toate costurile aferente, plus venitul net al evaluatorului, pe românește, parte din salariul lunar. Ce voi explica în continuare, cu rol de paralelă, este similar cu o speță pe care mulți au întâlnit-o: aflăm prețul de tranzacționare al unui spațiu comercial și cunoaștem detaliile legate de proprietate (drept proprietate, suprafețe, etc.). Fiind un evaluator bine informat, avem date cu privire la rata de capitalizare, gradul de ocupare, costuri de exploatare și toate datele ce sunt utilizate în cadrul abordării prin venit. Având aceste informații, ne este foarte facil să identificăm nivelul chiriei spațiului comercial subiect. Practic, abordarea prin venit este aplicată de la coadă la cap. Acest lucru vă invit și pe voi să-l practicați alături de mine, în continuarea acestui material.

Închizând paranteza referitoare la spațiul comercial, revin la subiect, „Cât câștigăm noi?” Simplu: rolul vostru este de a determina costurile pe care le aveți cu realizarea unui raport de evaluare, de la primirea solicitării, la încheierea contractului de prestări servicii (sau lucru pe bază de comandă) și livrarea raportului de evaluare.

Hai să pornim de la un exemplu facil, respectiv un apartament în bloc de locuințe. Scopul evaluării este garantarea împrumutului. Comanda este primită din partea băncii, deci nu este necesară redactarea și semnarea unui contract cu clientul, fiind vorba de comandă pe bază de borderou. În acest proces vom avea mai multe etape principale, respectiv:

- › Acceptarea comenzii și parcurgerea documentelor, pentru a identifica obiectul evaluării și a cunoaște în ce zonă este nevoie să vă deplasați. Aici vorbim de un timp foarte scurt, probabil sub 10 minute.
- › Contactarea clientului și realizarea inspecției. Aici, în majoritatea cazurilor, deplasarea se realizează cu automobi-



lul, fiind vorba de un timp de deplasare mult mai scurt. Deci, calculați cât timp a fost nevoie pentru tot acest proces. Să aproximăm la 1 oră. În această etapă avem și un cost cu automobilul. Recomandarea mea este ca fiecare să-și realizeze un calcul cu costul per kilometru, pentru a avea o evidență clară a costurilor. O să vedeți mai departe de ce vă recomand acest lucru.

- › Descărcarea fotografiilor realizate și demararea procesului de evaluare care se încheie cu un raport de evaluare redactat. Obținerea recipisei BIG. Încărcarea tuturor datelor, conform solicitărilor finanțatorului, în aplicația acestuia sau chiar întocmirea unei sinteze. Pentru această etapă consider că este nevoie de aproximativ 3 ore (fiind un timp minim, din punctul meu de vedere). Și aici am utilizat un calculator, am stat la un birou, cine știe, poate am utilizat aerul condiționat sau am utilizat centrala termică.

Adică avem ceva costuri, mici, dar se adună și trebuie avute în vedere.

- › Emitted factura aferentă lucrării efectuate, iar banii intrați în cont se înregistrează ca VENIT BRUT.

Acest VENIT BRUT este „afectat” de costurile enumerate mai sus. Dacă identificăm aceste costuri, cât mai corect și exact, putem ajunge la un venit net înainte de taxe și impozite. După deducerea acestor taxe și impozite (atenție, impozitul pe profit/ venit, CAS și CASS le calculăm ca procent din cifra de afaceri, adică înainte de deducere costuri), **rezultă venitul net efectiv**, adică banii care ajung în buzunarul dumneavoastră.

Ce urmează? Luați acest venit net și-l divizați la orele menționate anterior, respectiv cele 4 ore, și va rezulta venitul vostru orar.

Scopul acestui articol este simplu, din punctul meu de vedere, pentru că este nevoie:

- › să gândim cu toții în același mod și să înțelegem cu ce sumă netă rămânem.
- › să vedem dacă atunci când realizăm evaluări ocazionale la un preț „acceptabil”, ca activitate secundară, chiar este rentabil? Câștigăm mai bine decât la locul de muncă principal? Merită să consumăm acel timp sau este mai bine să-l petrecem cu familia?
- › cu cât costul evaluării este mai mic, cu atât și venitul net efectiv este mai mic. Nu face bine nimănui, nici profesiei.
- › să ne apreciem munca și profesia la adevărata ei valoare.

Scopul articolului l-am expus mai sus. Ținta este aceea să ne calibrăm, la nivel de profesie, astfel încât să obținem un venit net

corect, în funcție de experiență și în funcție de responsabilitățile pe care le avem față de asociația din care facem parte, cât și față de clienții noștri și utilizatorii rapoartelor de evaluare întocmite de către noi.

Este normal ca un evaluator cu o experiență vastă să ajungă la venituri nete lunare de 5 cifre, în lei!

Atenție, prin experiență vastă nu mă refer în mod expres la zeci de ani de membru titular în cadrul asociației și un total de doar 20 rapoarte de evaluare pentru proprietăți rezidențiale de tip apartament, în fiecare an.

În concluzie, dacă nu te ajuți, eu nu te pot ajuta, respectiv nu ne vom putea ajuta la nivel de profesie. Nu neglijați nici pregătirea profesională continuă. Este o parte extrem de importantă pentru evoluția dumneavoastră profesională.

SporT în ceea ce faceți și la venituri nete efective de peste 20-25 euro/oră! ■



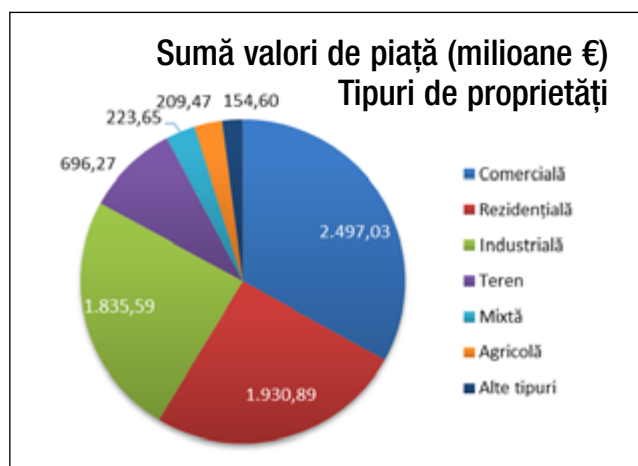
Raport de analiză statistică a Bazei Imobiliare de Garanții (BIG)

Q2 2023

A. STATISTICI GENERALE PE TIPURI ȘI SUBTIPURI DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE

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

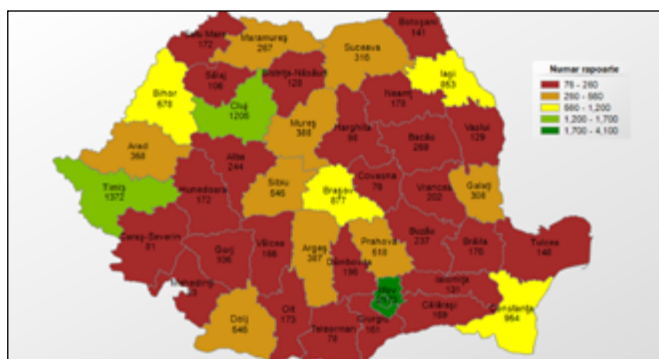
Tip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €) ¹	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Comercială	2.497,03	33,08	1.691	8,66
Rezidențială	1.930,89	25,58	14.195	72,72
Industrială	1.835,59	24,32	1.432	7,34
Teren	696,27	9,23	1.817	9,31
Mixtă	223,65	2,96	138	0,71
Agricolă	209,47	2,78	186	0,95
Alte tipuri	154,60	2,05	62	0,32
Total	7.547,50	100,00	19.521	100,00



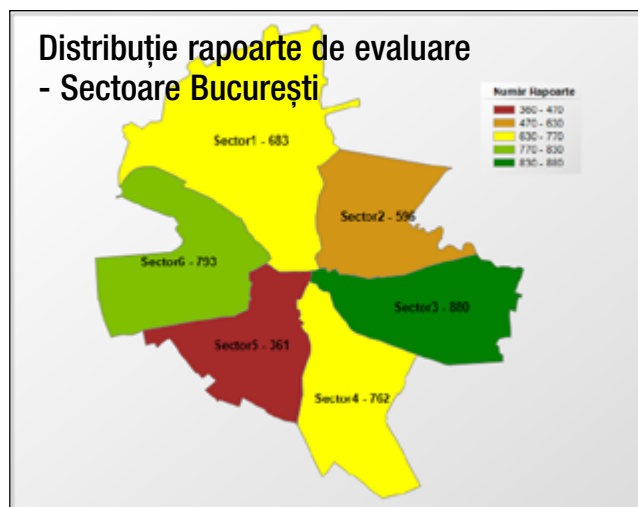
¹ Ordine descrescătoare a sumei valorilor de piață

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

Distribuție rapoarte de evaluare - Județe



Distribuție rapoarte de evaluare - Sectoare București

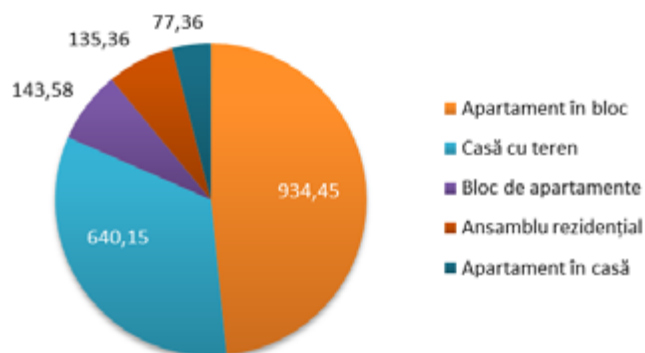


3. Rapoarte de evaluare introduse – distribuție pe subtipuri de proprietăți imobiliare

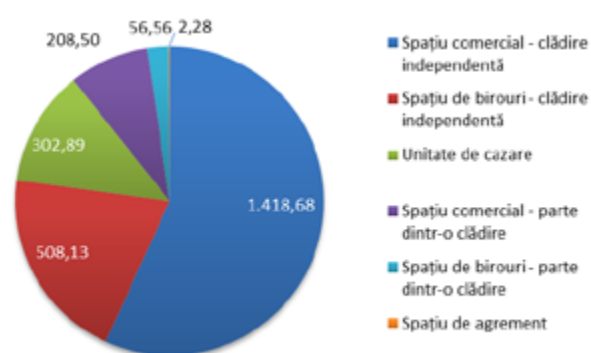
a. Proprietăți de tip rezidențial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Rezidențială	Apartament în bloc	934,45	48,39	9.936	70,00
	Casă cu teren	640,15	33,15	3.659	25,78
	Bloc de apartamente	143,58	7,44	39	0,27
	Ansamblu rezidențial	135,36	7,01	21	0,15
	Apartament în casă	77,36	4,01	540	3,80
Total		1.930,89	100,00	14.195	100,00

Sumă valori de piață (milioane €)
– Proprietăți rezidențiale



Sumă valori de piață (milioane €)
– Proprietăți comerciale



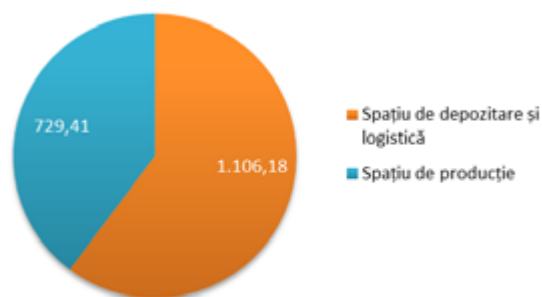
b. Proprietăți de tip comercial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Comercială	Spațiu comercial - clădire independentă	1.418,68	56,81	679	40,15
	Spațiu de birouri - clădire independentă	508,13	20,35	204	12,06
	Unitate cazare	302,89	12,13	160	9,46
	Spațiu comercial - parte dintr-o clădire	208,50	8,35	556	32,88
	Spațiu de birouri - parte dintr-o clădire	56,56	2,27	90	5,32
	Spațiu de agrement	2,28	0,09	2	0,12
Total		2.497,03	100,00	1.691	100,00

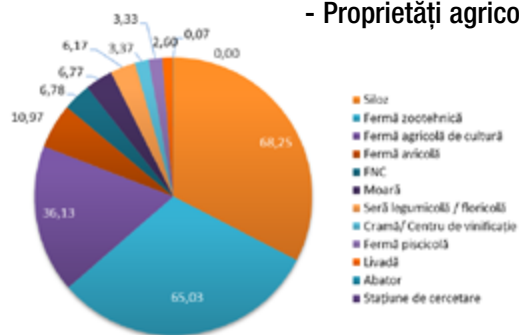
c. Proprietăți de tip industrial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Industrială	Spațiu de depozitare și logistică	1.106,18	60,26	832	58,10
	Spațiu de producție	729,41	39,74	600	41,90
Total		1.835,59	100,00	1.432	100,00

Sumă valori de piață (milioane €)
– Proprietăți industriale



Sumă valori de piață (milioane €)
- Proprietăți agricole



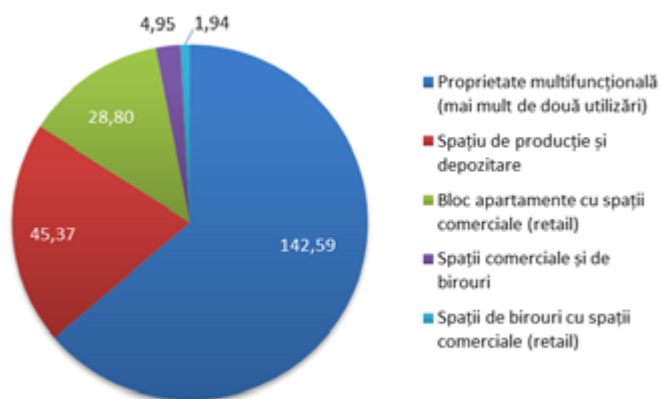
d. Proprietăți de tip agricol

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Agricolă	Siloz	68,25	32,58	49	26,34
	Fermă zootehnică	65,03	31,05	71	38,17
	Fermă agricolă de cultură	36,13	17,25	29	15,59
	Fermă avicolă	10,97	5,24	14	7,53
	FNC	6,78	3,24	2	1,08
	Moară	6,77	3,23	3	1,61
	Seră legumicolă / floricolă	6,17	2,95	7	3,76
	Cramă/ Centru de vinificație	3,37	1,61	2	1,08
	Fermă piscicolă	3,33	1,59	4	2,15
	Livadă	2,60	1,24	4	2,15
	Abator	0,07	0,03	1	0,54
	Stațiune de cercetare	0,00	0,00	0	0,00
Total		209,47	100,00	186	100,00

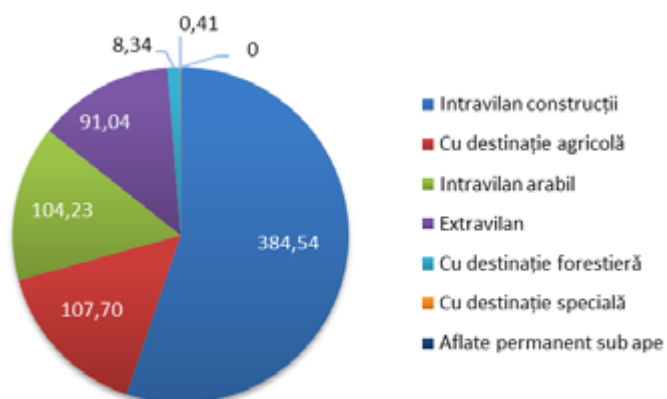
e. Proprietăți de tip mixt

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Mixtă	Proprietate multifuncțională (mai mult de două utilizări)	142,59	63,76	88	63,77
	Spațiu de producție și depozitare	45,37	20,29	27	19,57
	Bloc apartamente cu spații comerciale (retail)	28,80	12,88	7	5,07
	Spații comerciale și de birouri	4,95	2,21	12	8,70
	Spații de birouri cu spații comerciale (retail)	1,94	0,87	4	2,90
Total		223,65	100,00	138	100,00

Sumă valori de piață (milioane €) – Proprietăți mixte



Sumă valori de piață (milioane €) – Terenuri



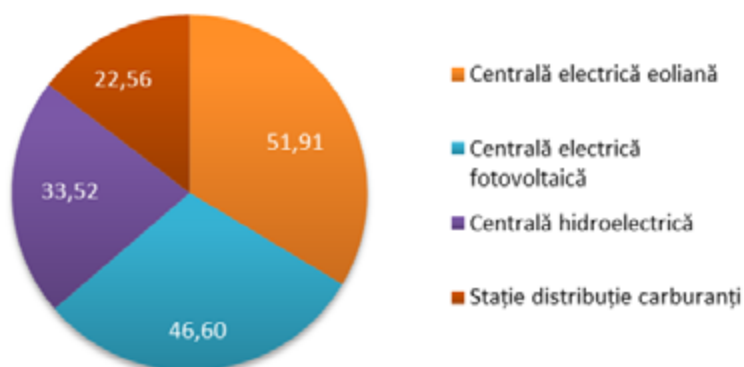
f. Proprietăți de tip teren

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Teren	Intravilan construcții	384,54	55,23	828	45,57
	Cu destinație agricolă	107,70	15,47	299	16,46
	Intravilan arabil	104,23	14,97	311	17,12
	Extravilan	91,04	13,08	373	20,53
	Cu destinație forestieră	8,34	1,20	3	0,17
	Cu destinație specială	0,41	0,06	3	0,17
	Aflate permanent sub ape	0,00	0,00	0	0,00
Total		696,27	100,00	1.817	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 eoliană	51,91	33,58	3	4,84
	Centrală electrică fotovoltaică	46,60	30,14	9	14,52
	Centrală hidroelectrică	33,52	21,68	3	4,84
	Stație distribuție carburanți	22,56	14,59	47	75,81
Total		154,60	100,00	62	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	1.109
Arad	Apartament în bloc	1.103
Arad	Casa cu teren	1.094
Bacău	Apartament în bloc	1.053
Baia Mare	Apartament în bloc	1.105
Botoșani	Apartament în bloc	1.092
Brăila	Apartament în bloc	976
Brașov	Apartament în bloc	1.540
București	Apartament în bloc	1.570
București	Casa cu teren	1.673
Buzău	Apartament în bloc	1.207
Cluj-Napoca	Casa cu teren	2.210
Cluj-Napoca	Apartament în bloc	2.329
Constanța	Casa cu teren	1.553
Constanța	Apartament în bloc	1.442
Craiova	Apartament în bloc	1.368
Craiova	Casa cu teren	1.176
Deva	Apartament în bloc	1.144
Drobeta-Turnu Severin	Apartament în bloc	992
Focșani	Apartament în bloc	991
Galați	Apartament în bloc	1.112
Giurgiu	Apartament în bloc	894
Iași	Apartament în bloc	1.391
Iași	Casa cu teren	1.448
Oradea	Apartament în bloc	1.314
Piatra-Neamț	Apartament în bloc	955
Pitești	Apartament în bloc	1.137
Ploiești	Apartament în bloc	1.087
Râmnicu Vâlcea	Apartament în bloc	1.173
Reșița	Apartament în bloc	838
Satu Mare	Apartament în bloc	981
Sibiu	Casa cu teren	1.485
Sibiu	Apartament în bloc	1.375
Slatina	Apartament în bloc	1.234

Municipiu/ oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Suceava	Apartament în bloc	1.218
Târgoviște	Apartament în bloc	1.019
Târgu Jiu	Apartament în bloc	1.326
Târgu Mureș	Apartament în bloc	1.440
Timișoara	Casa cu teren	1.510
Timișoara	Apartament în bloc	1.393
Tulcea	Apartament în bloc	1.217
Zalău	Apartament în bloc	951

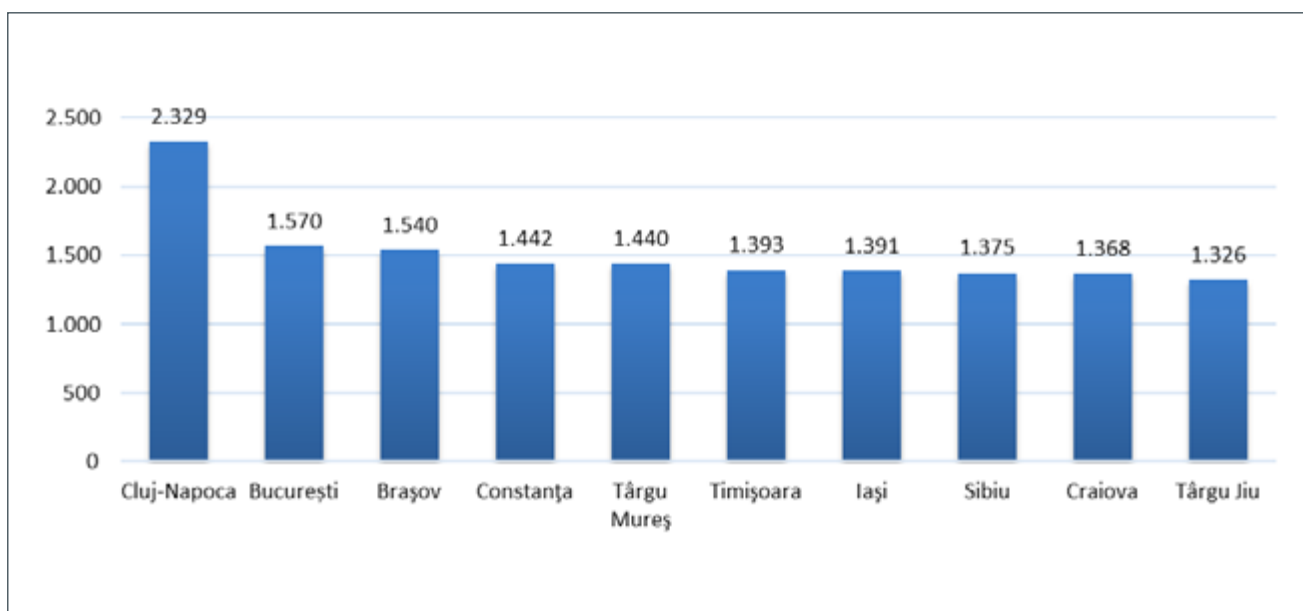
În cazul proprietăților imobiliare de tip casă cu teren se prezintă în tabelul de mai sus valoarea de piață unitară a proprietății (teren+casă) calculată în €/mp de suprafață utilă a casei.

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	2.329
2	București	1.570
3	Brașov	1.540
4	Constanța	1.442
5	Târgu Mureș	1.440
6	Timișoara	1.393
7	Iași	1.391
8	Sibiu	1.375
9	Craiova	1.368
10	Târgu Jiu	1.326

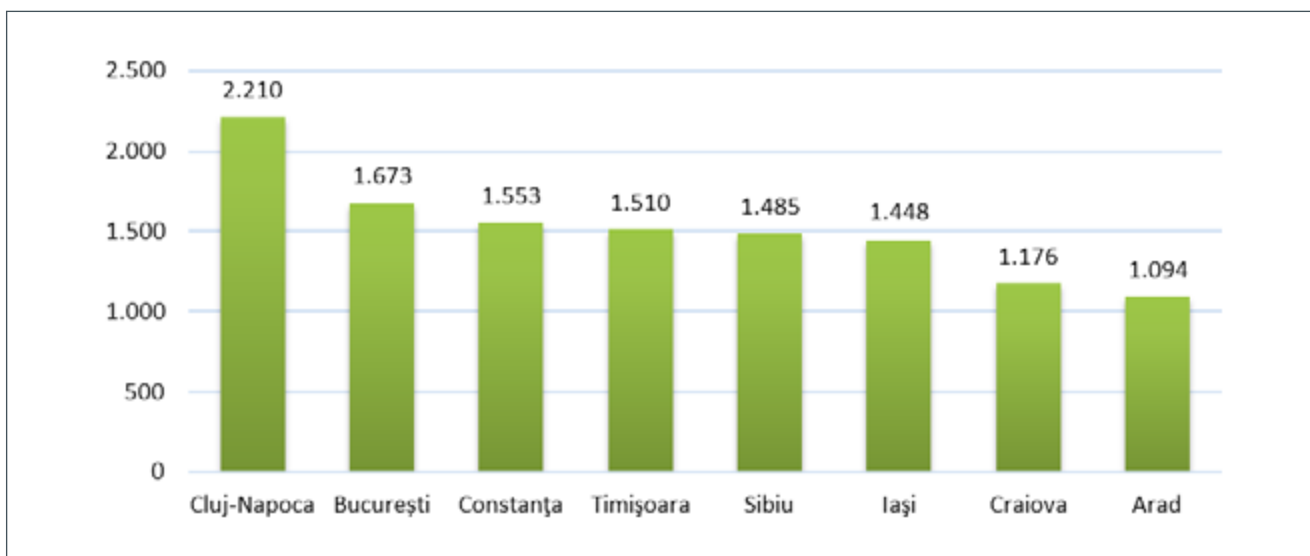
Valoare de piață/ mp - Apartament în bloc



Casă cu teren – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.210
2	București	1.673
3	Constanța	1.553
4	Timișoara	1.510
5	Sibiu	1.485
6	Iași	1.448
7	Craiova	1.176
8	Arad	1.094

Valoare de piață/ mp - Casă cu teren



Valori de piață (€/ mp) – Sectoare București

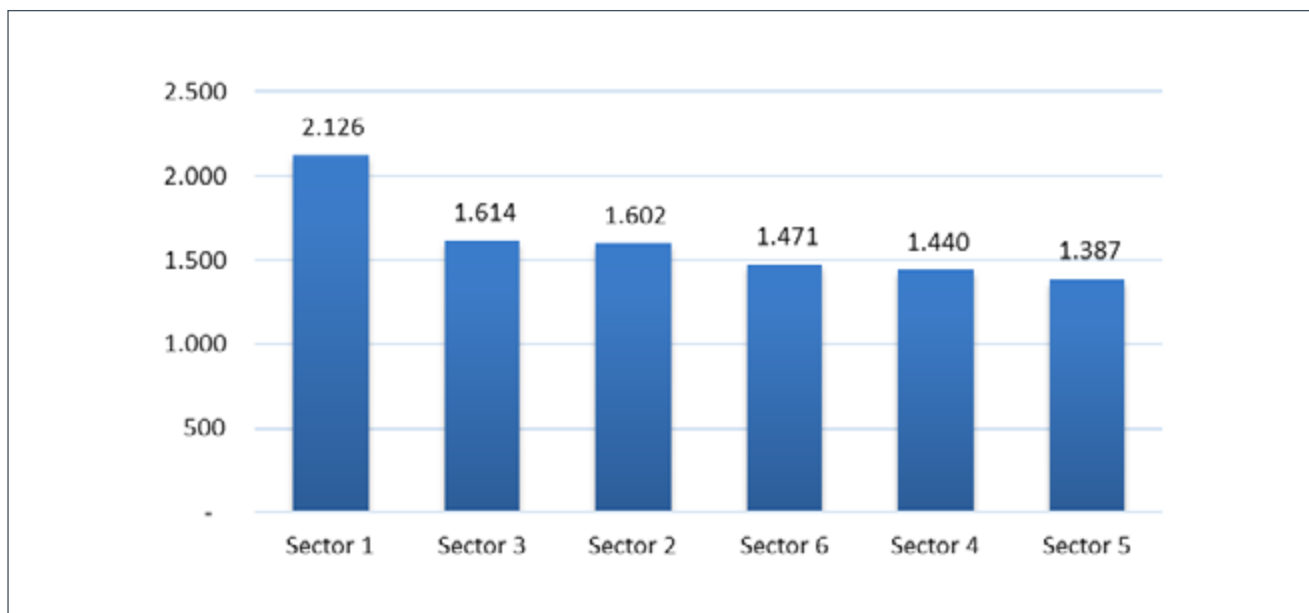
Valori de piață (€/ mp) – Sectoare București

Sector București	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Sector 1	Apartament în bloc	2.126
	Casă cu teren	2.001
Sector 2	Apartament în bloc	1.602
Sector 3	Apartament în bloc	1.614
Sector 4	Apartament în bloc	1.440
Sector 5	Apartament în bloc	1.387
	Casă cu teren	1.497
Sector 6	Apartament în bloc	1.471

Apartament în bloc – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Sector București	Valoare de piață (€/ mp)
1	Sector 1	2.126
2	Sector 3	1.614
3	Sector 2	1.602
4	Sector 6	1.471
5	Sector 4	1.440
6	Sector 5	1.387

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	489

c. Teren

Valori de piață (€/ mp) – Județe

Extravilan

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Călărași	0,82

Cu destinație agricolă

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Constanța	0,77

Cifrele de mai sus sunt valori mediane 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.

ZIUA EVALUATORULUI 2023

Conferința „Garantarea împrumutului și alte teme de interes” și Gala Premiilor ANEVAR, ediția a 8-a, au avut loc la București, în data de 8 septembrie.

Ziua Evaluatorului a fost marcată în acest an printr-o conferință profesională ce a cuprins teme din sfera evaluării pentru garantarea împrumutului și alte subiecte actuale specifice activității de evaluare, precum ESG, Valoarea prudențială și directiva europeană care o introduce și o reglementează, Inteligența Artificială, pregătirea profesională continuă, etica etc. Conferința a fost urmată de ceremonia de decernare a premiilor ANEVAR, în prezența a peste 300 de participanți, colegi și invitați.

Președintele ANEVAR, Radu Timbuș, a deschis seria de evenimente și a acordat cuvântul invitaților: Președintele CCF și UPLR - Dan Manolescu, a realizat o radiografie la zi a inițiativelor comune, evocând și parteneriatul fructuos cu ANEVAR, iar reprezentantul Ministerului Justiției - Dragoș-Ionel Nicolae, a subliniat buna desfășurare a recentei colaborări cu ANEVAR și a menționat faptul că va urma o nouă etapă în procesul de cooperare dintre cele două instituții, pentru completarea listelor cu experți judiciari cu noua specializare introdusă în Nomenclatorul specializărilor expertizei tehnice judiciare. De asemenea, domnul Dragoș-Ionel Nicolae a anunțat lansarea unui soft, pentru finalul anului, util magistraților și avocaților, ce va facilita și va asista demersul acestora în procesul de numire a experților.

DI. Președinte Radu Timbuș i-a asigurat la rândul său de întregă disponibilitatea a ANEVAR de a sprijini demersurile Ministerului, maturitatea și organizarea corespunzătoare a Asociației oferind garanția unui suport de valoare.

Alături de noi au mai fost și reprezentanți ai altor instituții partenere, precum: ARB, ASF, UPLR, CAFR.

Ne-am bucurat de prezența celor care au condus Asociația de-a lungul anilor și le mulțumim tuturor președinților ANEVAR care au sărbătorit Ziua Evaluatorului împreună cu noi – Gheorghe Bădescu, Mihail Bojincă, Ion Anghel, Filip Stoica, Marian Petre, Adrian Vascu, Daniel Manațe, Dana Ababei, Sorin Petre.

Speakerii invitați au fost:

- **Konstantinos P. PALLIS** - Membru al Board-ului TEGOVA - Președinte al Comitetului european pentru standardele de evaluare a instalațiilor, mașinilor și echipamentelor (EVSb-PME) și Președinte al Comisiei de recunoaștere
- **Gabriela FOLCUȚ** - Director executiv ARB
- **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.
- **Cristina GRIGORESCU** - Head of Collateral Department Risk Division Raiffeisen Bank
- **Ioan BERCU** - Lector ANEVAR | Director General NEOCONSULT VALUATION SRL

Moderatori: **Adrian Popa Bochiș** - Prim-vicepreședinte ANEVAR | Senior Partner, COO Darian DRS S.A. și **Radu TIMBUȘ** - Președinte ANEVAR | Director EVAL TRANSILVANIA CONSULTING S.R.L.

Temele abordate:

Evaluarea în domeniul bancar – noi provocări pentru evaluatori

Întrebări actuale și de perspectivă privind activitatea de evaluare

- Dura lex, Sed lex
- Aspecte legate de factorii ESG în sfera lărgită a evaluării pentru garantarea împrumutului
- Etica pozițiilor inegale
- Evoluția creditării în era post-pandemică

Gala Premiilor ANEVAR a avut anul acesta cinci laureați pentru patru dintre categoriile de premii consacrate, dar au fost anunțate cu această ocazie două noi premii, pe care le vom acorda începând de anul viitor: Premiul pentru cel mai bun absolvent al cursurilor de formare profesională și un premiu care va evidenția cea mai interesantă speță întâlnită în activitatea noastră din anul precedent.

Câștigătorii ediției a VIII-a a Galei Premiilor ANEVAR au fost:

- Premiul „Alexandru Gheorghiu” - **Anamaria Ciobanu**, înmănat de Irina Bene
- Premiul pentru o carieră de valoare - **Filip Stoica**, înmănat de Rodica Hășmășan
- Premiul pentru sprijinirea profesiei de evaluator - **Camelia Despina & Marian Cebuc**, înmănat de Adrian Popa Bochiș, respectiv de către Daniel Manațe
- Premiul „Sorin Stan” - **Mihai Pa-pasteri**, înmănat de Ion Anghel.

În încheiere, am participat cu toții la un cocktail, prilej pentru manifestarea evidentei bucurii a reîntâlnirii la sală.

La mulți ani tuturor evaluatorilor din România!

Imagini din timpul evenimentelor sunt disponibile și în conturile noastre de Social Media.







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 Q2 2023:

> 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: 20 -central: 14-19,5 -semicentral: 12,5-16,50 -periferie: 8-10	11 - 17	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	15.44%	Iasi: 13.2% Cluj Napoca: 8.7% Brasov: 11.3% Timisoara: 12.9%	10%-14%
Rata de capitalizare (%) *	7,5%	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 (%) *	7,5%	8%-8,5%	9%-10%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4,25 pentru suprafete < 10.000 mp 3,10 - 3,70 pentru suprafete > 10.000 mp	3,40 - 4,10 in functie de suprafata	3,40 - 4,10 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	5.8%	3.5%	4.5%
Rata de capitalizare (%) *	7,75%	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	15.00%	Timișoara, Iași	11%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.00-7.25%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.50-8.50%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	7.50-9.00%					
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	7.00-7.50%	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	4.5-5.0	Brașov, Timișoara, Ploiești, Arad, Pitești	4.0 - 5.0	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	4.0-4.5
		> 3,000 mp	3.75 - 4.5	Constanța, Iași, Cluj Napoca	4.0 - 5.0		
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	5.0%	Brașov	n.a.	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca, Timișoara	7%		
				Iași, Constanța	n/a		
	Rata de capitalizare (%)	medie piață	7.25-7.75%	produse primare	7.75-8.50%	Sibiu, Craiova, Târgu Mureș	8.25 - 9.00 %

> 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 - 20 central: 13 - 18 semi-central: 11 - 16	Iasi: 10 - 16 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 - 10
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 - 30 Cluj Napoca: 15 - 40 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 15 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 12 - 25 Craiova: 15 - 25 Targu Mures: 7 - 15 Ploiesti: 10 - 25 Pitesti: 10 - 20 Arad: 12 - 20
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 - 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: 20 - 22 -semicentral: 15.5 - 18.0 -periferie: 9 - 12	13.50- 16.00	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.8%	Iași: 14% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 7% Timișoara: 9%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.00%	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	50-65	30 - 35
Rata de capitalizare (%)	7,00%	7.50 - 7.85%	8.25 - 8.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.25 - 4.50 pentru suprafețe < 5,000 mp; 4.00 - 4.25 pentru suprafețe > 5,000 mp	4.25 - 4.50 in funcție de suprafața	4.00 - 4.25 in funcție de suprafața
Rata medie de neocupare (%)	4.8%	4.1%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.50 - 8.00%	8.25 - 9.00%

> iO Partners - JLL preferred partner

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 (%)	12.8%	Cluj: 3.9% Iasi: 6.8% Brasov: 8.6% Timisoara: 14.6%	n/a
Rata de capitalizare	7.50%	8.75%	9.00 – 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	64-77	29-36	18-24
Rata de capitalizare	7.50%	8.25 – 8.75%	8.75 – 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	3.85 – 4.50 (suprafete < 10,000 m ²) 3.55 - 4.00 (suprafete > 10,000 m ²)	3.75 – 4.50 in functie de suprafata	3.75 – 4.50 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare	5.5%	Cluj: 3.6% Iasi: 0% Brasov: 1.4% Timisoara: 4.5%	4.5%
Rata de capitalizare	7.50%	8.00 – 9.00%	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: 20	11-14.5	8 - 12
	central: 15-17		
	semicentral: 13-16		
	periferic: 8-11		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	16%	5-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7%	8 - 8.5%	9 - 10%
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)	4.25-4.5	3.5-4.5	3 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	5%	5%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.8%	8.5%-9.5%	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

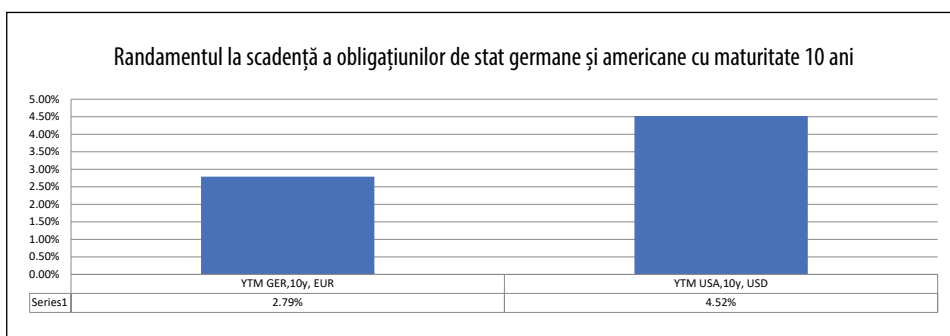
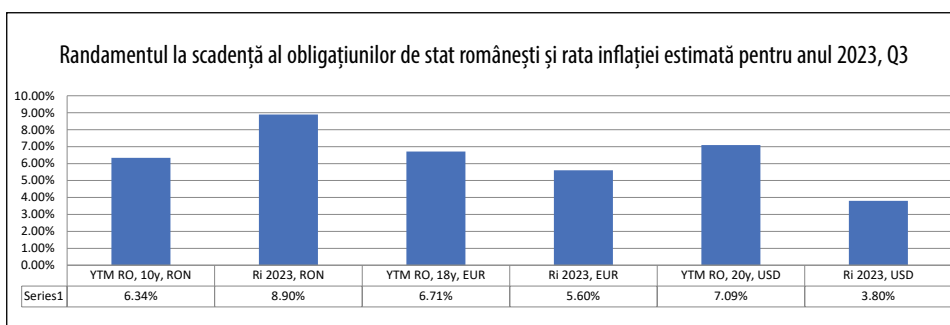
oferit de obligațiunile de stat românești, nu se recomandă luarea în considerare și a unei prime de risc de țară. Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea 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 25 septembrie 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 20 ani (YTM RO, 20y, 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	6.34%
Ri 2023, RON	8.90%
YTM RO, 18y, EUR	6.71%
Ri 2023, EUR	5.60%
YTM RO, 20y, USD	7.09%
Ri 2023, USD	3.80%
YTM GER,10y, EUR	2.79%
YTM USA,10y, USD	4.52%



 *magazin.iroval.ro*

Black Friday

**Ofertă specială
pentru o serie de titluri!**

1 – 30 NOIEMBRIE 2023



DETALII: WWW.ANEVAR.RO