

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

■ Două în primăvară
și unul în toamnă
Adrian Vascu ▷ 6

■ Expertul judiciar în stabilirea
cuantumului despăgubirilor
Mihail Bojincă ▷ 12

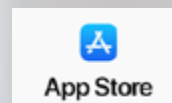
■ Monitorizarea
și evaluarea
în proceduri judiciare
Bogdan Rada ▷ 16

■ Factorii ESG
în România și în lume
Interviu cu Daniela Ropotă ▷ 22



INSTALEAZĂ ACUM APLICAȚIA REVISTA VALOAREA

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



05 Editorial

De Raluca Șlicaru

06 Două în primăvară și unul în toamnă

De Adrian Vascu

Titlul se referă la trei dintre evenimentele importante, cu impact asupra activității de evaluare și a noastră ca evaluatori, în anul 2024.

12 Expertul judiciar în stabilirea cuantumului despăgubirilor

Citind o sesizare în legătură cu un Raport de Expertiză Judiciară elaborat pentru un litigiu privind cuantumul despăgubirilor oferit la o expropriere de utilitate publică și apoi analizând Raportul de expertiză și alte documente depuse de petent, am constatat că experții evaluatori au deficiențe de exprimare și comportament în aplicarea legislației privind exproprierea de utilitate publică.

De Mihail Bojincă

16 Monitorizarea și evaluarea în proceduri judiciare

Ne aflăm astăzi în mijlocul unei noi proceduri de selecție organizată de Ministerul Justiției pentru popularea listei de experți tehnici judicari, iar unul dintre domeniile este cel al Evaluării de Întreprinderi – nou în Nomenclatorul domeniilor de expertiză tehnică judiciară.

De Bogdan Rada

22 Factorii ESG în România și în lume

Interviu cu Daniela Ropotă

26 Deprecierea funcțională a construcției imobiliare

Deprecierea funcțională se referă, de regulă, la pierderea utilității construcției subiect din cauza diferitelor forme de ineficiență generate de un concept învechit sau de tehnologii depășite.

De Igor Pșunder, Jure Kern, Samo Javornik



34 Evaluarea pe piețele netransparente

Determinarea cu precizie a valorii unei proprietăți imobiliare este esențială pentru diferiți actori de pe piața imobiliară: cumpărători și vânzători, proprietari și investitori, dezvoltatori ai proprietății imobiliare și agenți imobiliari, precum și bănci, autorități centrale și locale și administrația fiscală.

De Izabela Račka

40 Când media spune din ce în ce mai puțin, după ce ne ghidăm?

Piața imobiliară din România, asemenea multora din alte colțuri ale lumii, se află într-o perioadă de transformări profunde, ceea ce de multe ori înseamnă că paradigmele folosite în trecut nu mai funcționează atât de bine.

De Laurențiu Lazăr

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

56 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,

Iată-ne la numărul 42 al acestei publicații, cu informații și noutăți din activitatea de evaluare și detalii despre proiectele ANEVAR.

Anul acesta, în 19 ianuarie, a intrat în vigoare noul **Nomenclator al expertizei tehnice judiciare** aprobat prin Ordinul ministrului Justiției nr. 1190/C din 13 iulie 2023, iar ca urmare, Ministerul Justiției a demarat o serie de interviuri pentru popularea listelor cu experți. Membrii ANEVAR, care dețin specializarea EI (evaluarea întreprinderii), au fost invitați să participe la acest demers, aflat în desfășurare chiar în această perioadă. Importanța acestui domeniu este majoră, iar faptul că nișa expertizelor ce au ca obiectiv evaluarea întreprinderii este rezervată membrilor profesiei reglementată printr-o lege proprie, reprezintă o recunoaștere a calității activității noastre. Recunoașterea angajează însă responsabilitate, să nu uităm.

Adrian Vascu, în articolul său „Două în primăvară și unul în toamnă”, prezintă, pe lângă alte noutăți, premierele anului în materie de evenimente: două conferințe internaționale și Ziua Evaluatorului, care se va desfășura într-un format cu totul nou. Astfel, în perioada 9-11 mai, ANEVAR va fi gazda Adunării Generale a TEGoVA, prima dintre cele două pe care această organizație europeană de asociații de evaluatori le organizează în fiecare an. Cu această ocazie vom interacționa cu reprezentanții acestor asociații în data de 10 mai, în cadrul Conferinței „Standardele de evaluare pentru o Europă în tranziție”. Vă puteți înscrie până în data de 1 mai și veți avea astfel posibilitatea de a-i cunoaște pe colegii dvs. care activează în spațiul geografic și economic european.

În perioada 6-7 septembrie vom participa la o suită de evenimente care va cuprinde: Congresul WAVO, două sesiuni de conferințe plenare și alte 9 meetinguri planificate în cele trei săli moderne puse la dispoziție de locația Nord Events by Globalworth, pe parcursul celor două zile. În ultima seară vă așteptăm la **Gala Premiilor ANEVAR**, unde vom acorda premii colegilor noștri și colaboratorilor Asociației. Și pentru acest eveniment am pregătit surprize, una dintre ele fiind o nouă categorie de premii, pentru „Spețe complexe în evaluare”.

Mai multe detalii veți avea la dispoziție în pagina personală, pe site, în Newsletterele lunare și la noutățile postate în conturile de Social Media.

Această ediție mai cuprinde: două traduceri ale articolelor din European Valuer, publicație editată de TEGoVA; interviul cu Daniela Ropotă - Președinte AAFBR, Manager Valuation & Financial modelling PwC Romania, Membru titular ANEVAR; raportul trimestrial din BIG; evenimentele din primul trimestru al acestui an ș.a.

Așteptăm *feedback* și articole pe adresa de e-mail valoarea@anevar.ro!

Numai bine, până la ediția viitoare!

Două în primăvară și unul în toamnă

Titlul se referă la trei dintre evenimentele importante, cu impact asupra activității de evaluare și a noastră ca evaluatori, în anul 2024. Mai sunt și altele, poate la fel de importante, pentru că până la urmă importanța este determinată și definită de fiecare dintre noi în funcție de diverse criterii personale. Și cum nu suntem la fel, este firesc să avem „evaluări” diferite a ceea ce înseamnă important în viața fiecăruia.



Adrian Vascu,
Președinte ANEVAR
2014-2015, Senior
Partner Veridio

De ce am ales pentru articolul din acest număr al revistei acestea trei.

A Primul dintre ele este interviul pe care îl organizează Ministerul Justiției pentru atribuirea calității de expert judiciar în domeniul Evaluarea Întreprinderii. De ce consider că este un eveniment important pentru profesie cu bataie pe termen lung:

› Se adresează exclusiv membrilor ANEVAR, ceea ce înseamnă că toți experții judiciari din această specializare vor proveni din același corp profesional, având obligația să respecte aceleași standarde de evaluare și același cod de etică. Va dispărea astfel orice discuție, cum că îmbinarea dintre trecut și prezent precum și standardele de evaluare diferite utilizate (așa cum se mai întâmplă astăzi în evaluarea proprietăților

imobiliare) sunt cauzele care produc atâtea discuții încă în expertizele judiciare având ca obiect proprietăți imobiliare.

- › Domeniul de expertiză judiciară evaluarea întreprinderii este unul recent înființat, astfel încât există șansa „construirii” lui ca un domeniu de activitate modern și de perspectivă.
- › Este de așteptat ca și Ordonanța 2/2000, care reglementează expertiza judiciară, să fie supusă unor actualizări astfel încât prevederile valabile în anul 2000 să fie aduse în concordanță cu realitățile anului 2024. Aspecte precum obiectivele încuviințate de instanțe și onorariile sunt doi dintre pilonii care vor trebui repuși pe alte baze.
- › Numărul de solicitări de evaluări de întreprinderi este în creștere și va

continua această tendință în perioada următoare, astfel încât domeniul este unul de interes atât în expertiza judiciară, cât și în afara ei. Interviu organizat în această primăvară de către MJ este un imbold suplimentar în acest sens.

- › Faptul că s-a pornit această mică reformă a expertizei judiciare, începută cu modificarea nomenclatorului domeniilor de expertiză judiciară, anul trecut, apoi cu ghidul orientativ privind domeniile de expertiză judiciară și nu în ultimul rând cu interviul privind expertii judiciari în **Evaluarea întreprinderii**, este extrem de benefic pentru a crede că reforma va continua și expertiza judiciară din România va ajunge acolo unde trebuie să îi fie locul.

B Al doilea eveniment al primăverii îl constituie organizarea la București în luna mai (9-11 mai) a Adunării Generale TEGoVA, prima dintre cele două adunări generale anuale pe care le organizează această asociație.

Vă reamintesc că TEGoVA, pe numele ei întreg: The European Group of Valuers' Associations, adică Organizația Europeană a Asociațiilor de Evaluatori este o instituție neguvernamentală care are ca membri una sau mai multe asociații din aproape toate țările Europei. ANEVAR este membru al TEGoVA de cca. 30 de ani, iar România găzduiește, pentru a patra oară în istorie, una dintre adunările generale ale TEGoVA (trei la București și una în Cluj-Napoca).

ANEVAR este membru al TEGoVA de cca. 30 de ani, iar România găzduiește, pentru a patra oară în istorie, una dintre adunările generale ale TEGoVA (trei la București și una în Cluj-Napoca).

NEWS & EVENTS



În completarea faptului strategic că cca. 100 de reprezentanți ai evaluatorilor din întreaga Europă, precum și invitați din USA vin la București pentru această întâlnire, vineri dimineața, în 10 mai, va avea loc o conferință pe teme de evaluare.

În completarea faptului strategic că cca. 100 de reprezentanți ai evaluatorilor din întreaga Europă, precum și invitați din USA vin la București pentru această întâlnire, vineri dimineața, în 10 mai, va avea loc o conferință pe teme de evaluare.

Titlul conferinței este „**Standardele de evaluare pentru o Europă în tranziție**” și este adresată membrilor ANEVAR. În sală vor participa și delegații asociațiilor de evaluatori din țările Europei, din care nu lipsesc: Franța, Germania, Italia, Spania, Olanda, Grecia, Austria, UK, Irlanda, Polonia, Belgia, Portugalia, Bulgaria etc.

Speakerii conferinței vor fi, din partea ANEVAR: Adrian Popa Bochiș, Președinte ANEVAR și Daniel Manațe, Președinte ANEVAR 2014-2015; și reprezentanți nominalizați de TEGoVA dintre personalitățile care deservește această organizație, dintre care nu lipsesc Krzysztof

Grzesik (Președintele TEGoVA în exercițiu), Michael MacBrien, Cédric Perrière (Președintele Standard Board) și alții.

Toate detaliile privind conferința se regăsesc în mediile de informare ale ANEVAR (pagina personală, site, social media).

Este un eveniment important atât pentru ANEVAR, fiind gazda aleasă a acestei ediții a Adunării Generale, cât și pentru noi ca membri care avem ocazia să urmărim astfel preocupările de la nivel european vizavi de profesia de evaluator și, nu în ultimul rând, de a schimba experiențe în dialoguri cu evaluatori din celelalte țări ale Europei.

C Al treilea eveniment asupra căruia m-am oprit considerându-l important pentru acest an este poziționat în toamnă, în perioada 6-7 septembrie și are în vedere or-



ganizarea Zilei Evaluatorului (pe care, după cum știm, o celebrăm în 9 septembrie) într-un alt mod decât în anii precedenți. Scopul este să organizăm un eveniment care să reprezinte o sărbătoare a profesiei de evaluator întins pe două zile, în care să marcăm într-un mod cât mai amplu ziua profesiei.

În acest scop, structura celor două zile include atât conferințe, cât și Gala Premiilor ANEVAR, care va închide evenimentul.

Conferințele se vor desfășura atât în plen, cu toți participanții prezenți, cât și separat, în trei săli distincte care vor include câte trei sesiuni fiecare, cu teme de interes pentru profesia de evaluator și pentru evaluatori. Fiecare dintre participanți va putea alege sesiunea la care participă, din oferta care va fi prezentată detaliat în perioada următoare.

Locul de desfășurare va fi centrul modern de conferințe NORD EVENTS CENTER by GLOBALWORTH.

Cu același prilej, al evenimentelor din 6-7 septembrie, va avea loc în România și Congresul WAVO (Organizația Mondială a Asociațiilor de Evaluatori) unde ANEVAR deține în prezent președinția prin Adrian Crivii, Președinte ANEVAR 200-2001. Astfel, în cadrul conferințelor, vor fi prezentate și perspectivele WAVO privind profesia de evaluator, prin speakerii care vor fi prezenți în agenda evenimentului.

Nu în ultimul rând vom închide cele două zile cu Gala Premiilor ANEVAR la care toți cei doritori pot participa, în limita locurilor disponibile. Toate detaliile organizatorice vor fi publicate în pagina personală și în celelalte medii de comunicare ale ANEVAR.

În cadrul Galei Premiilor ANEVAR, care se va desfășura sub forma unei cine festive, vor fi desemnați, ca în fiecare an, câștigătorii premiilor ANEVAR. Începând din acest an, au fost adăugate câteva categorii de premii noi.

Dintre ele aș vrea să amintesc premiul „Spețe complexe în evaluare” prin care membrii ANEVAR atât persoane fizice, cât și companii, sunt invitați să transmită cazurile deosebite, rare, complexe, întâlnite în activitatea de evaluare și metodele aplicate în tratarea acestor spețe. Toate detaliile sunt cuprinse în Hotărârea CD care instituie acest premiu și care este atașată.

Rolul premiului, dincolo de competiția în sine, este și acela de a contribui, fiecare dintre evaluatori, la experiența comună, cu spețe pe care le-au întâlnit și care pot reprezenta și pentru ceilalți un exemplu de bună practică. Toate spețele transmise, nu doar cea sau cele câștigătoare, care vor respecta cerințele din hotărâre și vor fi validate de comisie, vor putea reprezenta exemple pentru întreaga breaslă, astfel încât vor fi făcute publice membrilor prin diverse modalități (workshop-uri, seminare, conferințe, studii de caz, broșuri dedicate, articole în revista Valoarea și așa mai departe). Invit toți evaluatorii să răspundă acestei provocări căutând în experiența proprie spețe pe care le-au întâlnit și care toate sunt extrem de valoroase. Chiar dacă nouă ni se par simple, ele pot fi foarte utile pentru alți evaluatori și, cum spuneam, pentru întreaga breaslă.

Cam așa arată, în linii mari, evenimentul din septembrie, care, fiind ceva mai îndepărtat în timp, necesită încă unele definitivări ale detaliilor. Dar merită trecut în calendar de acum. ■

Rolul premiului, dincolo de competiția în sine, este și acela de a contribui, fiecare dintre evaluatori, la experiența comună, cu spețe pe care le-au întâlnit și care pot reprezenta și pentru ceilalți un exemplu de bună practică.

Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România

HOTĂRÂRE
pentru organizarea concursului „Spețe complexe în evaluare”

În temeiul art. 5 alin. (2) și al art. 8 alin. (8) lit. j) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România adoptă prezenta hotărâre.

Art. 1. Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România organizează concursul „Spețe complexe în evaluare”, prin invitarea membrilor săi să transmită cazurile deosebite, rare, complexe, întâlnite în activitatea de evaluare și metodele aplicate în tratarea acestor spețe.

Art. 2. Membrii titulari și membrii corporativi trimit subiecte concrete, întâlnite în activitatea de evaluare desfășurată, cu descrierea clară a acestora și rezolvarea aferentă, cu respectarea următoarelor condiții, astfel încât să se poată realiza o jurizare imparțială:

- în format electronic pe adresa de email dedicată,
- denominalizate,
- în format A4,
- font Cambria, mărimea 12,
- orientare portret,
- fără a conține date cu caracter personal,
- fără a conține informații care pot conduce la identificarea cazului prezentat.

Art. 3. (1) Spețele vor fi evaluate de un juriu, stabilit de Consiliul director.

(2) Membrii juriului nu pot concura.

(3) Membrii juriului vor depune o declarație privind conflictul de interese.

Art. 4. Premiul câștigătorilor concursului constă în:

- Premiu în cadrul ceremoniei Ziua Evaluatorului – Gala Premiilor ANEVAR din septembrie 2024.

Art. 5. – Prezenta hotărâre se publică în Buletinul informativ și pe pagina web a Asociației și intră în vigoare la data publicării pe pagina web.

Președintele Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Adrian Ioan Popa Bochiș



Data: 20 martie 2024
Nr. 46

AN EVENT BY



**STANDARDELE DE EVALUARE
PENTRU
O EUROPA ÎN TRANZIȚIE**



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

10 MAI 2024 • RADISSON BLU HOTEL

Expertul judiciar în stabilirea cuantumului despăgubirilor



Mihail Bojincă

Președinte ANEVAR
2004-2005,
Membru CED

Citind o sesizare în legătură cu un Raport de Expertiză Judiciară elaborat pentru un litigiu privind cuantumul despăgubirilor oferit la o expropriere de utilitate publică și apoi analizând Raportul de expertiză și alte documente depuse de petent, am constatat că experții evaluatori au deficiențe de exprimare și comportament în aplicarea legislației privind exproprierea de utilitate publică.



Fiecare proprietar expropriat are dreptul la despăgubiri care se plătesc după o procedură administrativă prevăzută de Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, cu modificările și completările ulterioare. În această procedură sunt implicați evaluatorii ANEVAR care stabilesc valoarea bunurilor expropriate conform prevederilor Art. 11. (8) *Raportul de evaluare se întocmește avându-se în vedere expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici.*

Expropriatul nemulțumit de cuantumul despăgubirii se poate adresa instanței judecătorești competente.

Pentru soluționarea cauzei, instanța va constitui o **comisie de experți** compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse expropriării.

Art. 22 (6) prevede *Experții, la realizarea raportului de expertiză, precum și instanța vor ține seama de expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate.*

De fapt, Legea nr. 255/2010 este o lege specială aplicabilă numai unor tipuri de exproprieri și nu înlătură prevederile Legii nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, republicată, cu completările ulterioare. La Art. 34 se precizează că *Dispozițiile Legii 255/2010 se completează în mod corespunzător cu prevederile Legii 33/1994, precum și cu cele ale Codului civil și ale Codului de procedură civilă, în măsura în care nu contravin prevederilor prezentei legi.*

Din cauza contradicțiilor între modul de stabilire a despăgubirilor conform Art. 22 din Legea nr. 255/2010, respectiv Art. 26 din Legea nr. 33/1994, a fost nevoie de o precizare venită de la Înalta Curte de Casație și Justiție. Prin Decizia nr. 78/2021, ICCJ face precizări privind modul de estimare a despăgubirilor în cele două etape procedurale:

- **Etapa administrativă**, când se aplică Art. 22 (6) din Legea nr. 255/2010 și

- **Etapa judiciară a procedurii de exproprierie**, când la determinarea cuantumului despăgubirilor, dispozițiile Art. 22 alin. (6) din Legea nr. 255/2010 se **interpretează extensiv**, în sensul că se ține seama atât de „*expertizele întocmite și actualizate de camerele notarilor publici, la momentul transferului dreptului de proprietate*”, cât și de criteriile legale prevăzute de dispozițiile Art. 26 alin. (2) din Legea nr. 33/1994.

În etapa administrativă, evaluatorul, membru ANEVAR, se găsește în situația prevăzută de SEV 100 *Cadrul general*, paragraful 60.1: „O **„deviere de la standarde”** reprezintă o situație în care **trebuie urmate cerințe legislative particulare**, cerințe care nu corespund unora dintre cerințele cuprinse în SEV. Devierile au un caracter obligatoriu, în sensul că, pentru a asigura conformitatea evaluării cu SEV, **evaluatorul trebuie să respecte cerințele juridice**, adecvate scopului și jurisdicției evaluării. Evaluatorul poate declara în continuare că evaluarea a fost efectuată în conformitate cu SEV, atunci când există devieri de la standarde în astfel de circumstanțe.”

În plus, paragraful 60.2 afirmă că „*Cerința de deviere de la SEV, urmare a cerințelor legislative, corespunzătoare scopului și jurisdicției evaluării, **prevaliază asupra tuturor celorlalte cerințe ale SEV***”, ca urmare, evaluatorii care realizează evaluări pentru exproprieri pe baza Grilei notarilor respectă standardele ANEVAR.

În etapa judiciară, expertul evaluator trebuie să aplice și prevederile Art. 26 din Legea nr. 33/1994 (2): *La calcularea cuantumului despăgubirilor, experții, precum și instanța vor ține seama de prețul cu care se vând, în mod obișnuit, imobilele de același fel în unitatea administrativ-teritorială, la data întocmirii raportului de expertiză, precum și de daunele aduse proprietarului sau, după caz, altor persoane îndreptățite, luând în considerare și dovezile prezentate de aceștia.*

În etapa administrativă, evaluatorul, membru ANEVAR, se găsește în situația prevăzută de SEV 100 *Cadrul general*, paragraful 60.1



Pentru stabilirea despăgubirilor, instanța va constitui o comisie de trei experți compusă dintr-un expert numit de instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

Este clar că pentru litigiul din instanță trebuie estimată valoarea de piață a proprietății expropriate și nu reprezintă o deviere de la standarde.

Obiectivul expertizei dispus de instanță este stabilirea cuantumului despăgubirilor care, conform legii, este compus din prețul imobilului expropriat, la care se adaugă daunele aduse proprietarului. Pentru a răspunde la obiectivul dispus de instanță trebuie estimată valoarea de piață a imobilului conform standardelor ANEVAR și valoarea unor daune pentru care nu există standarde, deci trebuie aplicat un raționament motivat.

Pentru stabilirea despăgubirilor, instanța va constitui **o comisie de trei experți** compusă dintr-un expert numit de

instanță, unul desemnat de expropriator și un al treilea din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii.

În practică s-a constatat că există opinii diferite ale experților privind rolul și modul de lucru atunci când se găsesc în una din cele două poziții, aceea de expert făcând parte din comisia de trei experți desemnați de instanță și aceea de consultant al părților.

Răspunsuri la asemenea căutări necesită preliminar examinarea prevederilor despre expertiză, în mod sumar, așa cum acestea sunt dispuse în Codul de procedură civilă.

Art. 330 CPC alin. (1) definește obiectul expertizei și anume când, pentru lămurirea unor împrejurări de fapt, instanța consideră necesar să cunoască părerea

unor specialiști, va numi, la cererea părților ori din oficiu, unul sau trei experți.

Totodată, la alin. (5) se face precizarea că la efectuarea expertizei în condițiile prevăzute la alin. (1) și (2) pot participa experți **aleși de părți și încuviințați** de instanță, având **calitatea de consilieri ai părților**, dacă prin lege nu se dispune altfel. În acest caz, ei pot să dea relații, să formuleze întrebări și observații și, **dacă este cazul, să întocmească un raport separat** cu privire la obiectivele expertizei.

Astfel, conform legii, activitatea consilierului părților se rezumă la a da relații ajutătoare pentru expertul desemnat, să formuleze întrebări și să facă observații care sunt puse la dispoziția părții care l-a angajat pentru a le adresa instanței, aceasta fiind singura care poate solicita expertului numit să răspundă.

Sintagma „*dacă este cazul*” din cuprinsul Art. 330 CPC, alin. (5), privind raportul de expertiză separat efectuat de consilierul părților, semnifică pe de o parte faptul că nu este obligatorie întocmirea raportului de către consilier, iar pe de altă parte consilierul, dacă întocmește un raport, trebuie să se rezume la obiectivele încuviințate de către instanță și **nu să efectueze un raport la raportul inițial de expertiză, deci nu poate fi un Raport de verificare.**

Pe de altă parte, Art. 336. CPC, alin. (1), afirmă: *Constatările și concluziile motivate ale expertului ...vor fi consemnate într-un raport scris, ... iar (2) Când sunt mai mulți experți cu păreri diferite, lucrarea trebuie să cuprindă părerea motivată a fiecăruia.*

Observăm diferența dintre modul în care trebuie să se materializeze opinia separată a expertului numit de instanță (când sunt mai mulți experți) a cărui opinie trebuie să fie inclusă în același raport de expertiză și faptul că expertul consilier al uneia din părți are numai posibilitatea să întocmească un Raport separat.

Instanțele de judecată, conform Legii nr. 33/1994, desemnează o comisie de trei experți. Multele discuții sunt în legătură cu poziția celor trei experți, dacă aceștia sunt experți numiți de instanță sau doi dintre ei sunt consilierii părților.

Chiar dacă pentru formarea comisiei de trei experți instanța va primi propuneri de la expropriator și din partea persoanelor care sunt supuse exproprierii, acești experți nu sunt consilierii părților, ci membri ai comisiei de experți constituită de instanță.

Este total incorect ca în timpul desfășurării expertizei și la semnarea Raportului de expertiză cei doi să fie catalogați ca și consilieri ai părților atât timp cât, fiind membri ai comisiei, pot și trebuie să participe la elaborarea expertizei, au dreptul la opinii separate care obligatoriu sunt cuprinse în același raport de expertiză.

Așa cum am arătat mai sus, consilierii nu au o poziție activă în elaborarea Raportului de expertiză, ei putând numai să dea informații, să facă observații iar dacă vor considera necesar, pot face un raport separat, care nu va fi cuprins în Raportul de expertiză dispus de instanță.

Ca urmare, toți cei trei experți care efectuează expertiza în procedura judiciară prevăzută de Legea nr. 33/1994 sunt experți desemnați, fără ca vreunul să aibă calitatea de consilier al părților.

În concluzie

Nu uitați să specificați faptul că aplicarea cerinței Legii nr. 255/2010 privind utilizarea obligatorie a „Grilelor notariilor” este o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

Dacă sunteți membru în comisia de experți numită de instanță pentru aplicarea Art. 26 din Legea nr. 33/1994, trebuie să vă comportați ca un expert numit de instanță, nu ca un consilier al părților. ■

Nu uitați să specificați faptul că aplicarea cerinței Legii nr. 255/2010 privind utilizarea obligatorie a „Grilelor notariilor” este o deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

Monitorizarea și evaluarea în proceduri judiciare



Bogdan Rada,
MAA, REV,
Evaluator autorizat,
Expert tehnic judiciar

Ne aflăm astăzi în mijlocul unei noi proceduri de selecție organizată de Ministerul Justiției pentru popularea listei de experți tehnici judiciari, iar unul dintre domenii este cel al Evaluării de Întreprinderi – nou în Nomenclatorul domeniilor de expertiză tehnică judiciară.

Nu putem să nu observăm că, din 2006 încoace, pe lista experților tehnici judiciari evaluatori au fost incluși exclusiv persoane care au putut dovedi calitatea de membru al ANEVAR. Un succes pentru Asocia-

ție și o recunoaștere a bunelor practici, respectiv a renumelui solid construit în toți anii de la înființare. În egală măsură și o confirmare că ceea ce se întâmplă în cadrul ANEVAR din punct de vedere al managementului profesiei este la înălțime și merită încredere.



Este de reținut și faptul că în această perioadă Ministerul Justiției, prin Serviciul profesiei juridice conexe, organizează și un interviu pentru experți în specializarea Urbanism și amenajarea teritoriului și, la fel ca în cazul nostru, o condiție eliminatorie este apartenența la asociația profesională recunoscută legal – în speță Registrul Urbaniștilor din România. Coroborând această realitate cu faptul că OG nr. 2/2000 oferă îndrumare administrativă pentru activitatea de expertiză tehnică desfășurată în cauze judiciare și împrejurări extrajudiciare, putem concludiona că autoritățile recunosc utilitatea publică a asociațiilor profesionale, în respectul cadrului legislativ existent.

De asemenea, având în vedere faptul că în România nu există studii universitare de lungă durată în domeniul evaluării bunurilor, iar activitatea de evaluare este reglementată prin Legea nr. 99/2013 pentru aprobarea cu modificări și completări a OG nr. 24/2011 privind domeniul evaluării bunurilor, este evident că Ministerul Justiției urmărește și are vocație doar pentru verificarea gradului de însușire a dispozițiilor din codurile de procedură civilă și penală referitoare la expertiză, a prevederilor din alte acte normative care reglementează activitatea de expertiză tehnică judiciară, precum și drepturile și obligațiile experților tehnici judiciari, așa după cum rezultă și din cele menționate în anunțurile referitoare la organizarea interviurilor, lăsând responsabilitatea dovedirii calității profesionale pe baza Asociațiilor a căror activitate este reglementată.

Revenind la situația noastră, prezența pe această listă, fie în calitate de evaluator de proprietăți imobiliare, de bunuri mobile sau de întreprinderi, comportă o responsabilitate deosebită, dincolo de cea legală, dacă ne raportăm la trecutul comun care a permis ca azi listele să fie construite exclusiv cu membri ai Asociației. De asemenea, prezența pe această listă are ca principal argument cunoașterea profesiei și respectarea standardelor care sunt obli-

gatorii conform legii, cunoașterea prevederilor administrative fiind de natură a nu împiedica sau prelungi inutil cercetările în care este necesară proba furnizată de noi.

În acest context, este foarte important ca mecanismele de monitorizare sau evaluare etică să acționeze fără restricții și, foarte important, fără parti-pris-uri, în toate zonele în care se desfășoară activitate de evaluare. E important pentru a păstra renumele dobândit cu efort în trecut și pentru a proteja întregul corp profesional de comportamente la limită sau corigibile.

Temă contondentă și care polarizează pe cei care practică profesia de evaluare, monitorizarea evaluării este uneori insuficient înțeleasă, iar rolul ei este adesea demonizat în speranța păstrării unui status quo care nu a adus nimic bun pentru progres.

Din păcate, anii grei de dinainte de '89 au înrădăcinat în mentalul colectiv o frică de a discuta despre comportamente nedemne, ilegale sau vătămătoare în orice fel, din pricina neîncrederii în autorități. Totuși, practica din state civilizate, cu istorie în zona evaluării ne arată că responsabilitatea raportării unor comportamente neadecvate este importantă și conduce la o primenire a corpului de specialiști, respectiv la îmbunătățirea calității serviciilor de evaluare, deci implicit și la protejarea interesului public. Deși profesia noastră a fost reglementată ulterior dobândirii statutului de utilitate publică, acesta nu s-a pierdut, ci a fost întărit prin reglementarea domeniului evaluării bunurilor, astfel că, în considerarea acestuia ar trebui să fim preocupați de interesul public și de oferirea celor mai bune servicii care să ne protejeze și pe noi până la urmă.

În cei 10 ani în care am experimentat, fiecare dintre noi, practica monitorizării, cred că ne-am putut convinge că teama este nejustificată, iar rezultatul acestui ansamblu de activități a fost în beneficiul profesiei și al fiecărui membru a că-

Deși profesia noastră a fost reglementată ulterior dobândirii statutului de utilitate publică, acesta nu s-a pierdut, ci a fost întărit prin reglementarea domeniului evaluării bunurilor, astfel că, în considerarea acestuia ar trebui să fim preocupați de interesul public și de oferirea celor mai bune servicii care să ne protejeze și pe noi până la urmă.



Procesul de monitorizare a activității de evaluare a fost gândit pentru asigurarea calității serviciilor de evaluare desfășurate de evaluatorii autorizați, având un caracter preventiv, bazat pe principii de transparență, uniformitate și egalitate.

rui activitate e perfectibilă. De asemenea, inspectorii Departamentului de Verificare și Monitorizare care s-au întâlnit cu majoritatea covârșitoare a evaluatorilor autorizați care au raportat activitate, au dovedit probitate profesională și s-au păstrat în permanență dincolo de orice bănuieți, contribuind nemijlocit la creșterea încrederii în Asociație și în procedurile implementate.

Procesul de monitorizare a activității de evaluare a fost gândit pentru asigurarea calității serviciilor de evaluare desfășurate de evaluatorii autorizați, având un caracter preventiv, bazat pe principii de transparență, uniformitate și egalitate. Obiectivul principal al monitorizării este creșterea credibilității profesiei de evaluator autorizat în optica utilizatorilor desemnați, iar organele judiciare nu trebuie excluse din categoria utilizatorilor desemnați din moment ce, din 2006 în-

coace, nu au fost incluse în lista experților decât persoane care puteau dovedi calitatea și vechimea în calitatea de membru al ANEVAR.

La fel ca la orice schimbare, există în continuare o serie de apologeti ai interpretărilor aproximative ale Ordonanței nr. 2/2000 și care susțin că în procedurile judiciare evaluarea se face diferit de cea din zona extrajudiciară, că nu sunt necesari termenii de referință, că rapoartele de evaluare trebuie să fie scurte pentru că judecătorii nu au timp să citească argumentele, că analiza de piață este inutilă sau că evaluările se fac doar cu datele depuse de părți la dosar. Având în vedere faptul laudabil că Standardele de evaluare în vigoare în România au la bază standardele internaționale și europene de evaluare, iar statele din care a izvorât experiența care stă la baza acestor referențiale nu acceptă evaluări trun-

chiate, ci doar conforme cu standardele, orice contra-argumentare este de prisos.

Plec de la premisa că este absurdă teza că evaluarea în proceduri judiciare este diferită de cea extrajudiciară. În sprijinul acestei premise ar trebui să avem în vedere, așa cum am mai menționat, faptul că Ordonanța nr. 2/2000 stabilește reperi administrative pentru activitatea de expertiză tehnică judiciară, reperi aferente tuturor domeniilor din Nomenclatorul de specializări și nu are nicio referire la activitatea de evaluare în particular. Bineînțeles, mai cu seamă în anii din urmă, activitatea de evaluare este bine reglementată, iar prevederile actelor normative obligă la acțiune în reperatele standardelor, fără de care rezultatele nu pot fi valide altfel decât pur întâmplător.

Nu cred că putem convinge vreun solicitant al unei lucrări de evaluare că

nerespectând standardele putem realiza o lucrare de evaluare opozabilă și verificabilă. Oare ne-ar conveni ca o lucrare de evaluare realizată în afara standardelor de evaluare să fie verificată tot în afara standardelor, după criterii aproximative și păreri personale sau mai grav, interese personale imposibil de îndepărtat în lipsa referențialului?

La acest moment, în multe împrejurări și sub varii pretexte, activitatea de evaluare în proceduri judiciare este dincolo de brațul ANEVAR, care ar putea elimina extrem de mult echivoc. Situația e absurdă având în vedere situația din prezent de la interviurile organizate de Ministerul Justiției și în condițiile în care, în ultimii 18 ani cel puțin, nu au fost nou incluși în lista experților decât membri ai ANEVAR care au putut face dovada îndeplinirii condițiilor de păstrare a calității pentru minimum 3 ani.

Plec de la premisa că este absurdă teza că evaluarea în proceduri judiciare este diferită de cea extrajudiciară.



Expert Advice

① _____

② _____

③ _____



De asemenea, monitorizarea activității de evaluare ne permite să concluzionăm în interiorul Asociației, să prevenim și eventual să corectăm anumite exprimări anterior situației nedorite în care acestea să ne afecteze la nivel personal sau chiar colectiv.

Monitorizarea activității de evaluare în toate expresiile ei este importantă din perspectiva conștientizării mai bune a responsabilității comportate de exercitarea profesiei și a conștientizării posibilității ca un alt coleg, independent și specializat, să analizeze la o dată ulterioară argumentarea și construcția profesională a raportului în vederea emiterii unor clasificări. Această conștientizare este necesară pentru fiecare dintre noi care își asumă tot ceea ce presupune includerea pe lista experților.

Este de menționat aici feedback-ul furnizat de inspectorii care fac parte din Departamentul de Verificare și Monitorizare al ANEVAR, care afirmă pe baza experienței de mai bine de 10 ani că activitatea de evaluare pe care au monitorizat-o a înregistrat progrese ca urmare a existenței acestei inițiative. Mărturie în acest sens sunt și rezultatele care s-au îmbunătățit de la an la an.

Pentru a nu fi excesiv preocupați, ar trebui să ne gândim că nimeni nu este dincolo de posibilitatea unor erori, iar monitorizarea nu reprezintă o acțiune disciplinară, ci o modalitate de conștientizare a unor nevoi potențiale de creștere a nivelului profesional, de îmbunătățiri.

De asemenea, monitorizarea activității de evaluare ne permite să concluzionăm în interiorul Asociației, să prevenim și eventual să corectăm anumite exprimări anterior situației nedorite în care acestea să ne afecteze la nivel personal sau chiar colectiv. Azi, monitorizarea ne ajută să identificăm, la nivel individual și comun, zonele care au nevoie de îmbunătățiri și poate contribui chiar la recunoașterea excelenței în exercitarea profesiei de evaluator autorizat.

Aș vrea să lansez în discuție, pe această cale, și posibilitatea monitorizării activității de către colegi sau justițiabili. Riscantă

pe termen scurt, odată implementată, o asemenea inițiativă ne-ar putea da o bună indicație referitoare la zonele perfectibile și i-am putea identifica pe acei specialiști care își prețuiesc cu adevărat numele și respectă profesia.

Odată cu democratizarea instrumentelor software, o asemenea inițiativă nu ar fi dificil de implementat și chiar dacă am avea exclusiv personal acces la recenzii ne-ar fi de ajutor pe viitor permițându-ne să identificăm mai bine optica beneficiarilor serviciilor noastre. Criteriile pot fi legate de timpul alocat finalizării lucrărilor, de relaționarea cu părțile, reprezentanții acestora și ceilalți experți. Cred că mulți dintre noi am fost în situația în care s-a colportat la adresa noastră de către persoane cu nemulțumiri legate de valori, persoane care altminteri nu au găsit o justificare profesională pentru a-și îmbrăca interesele, limitându-se doar la pățarea imaginii. Nutresc

convingerea că fiecare dintre noi a înregistrat mai multe reacții pozitive la adresa activității desfășurate, dar care s-au pierdut, neexistând niciun instrument pentru contabilizarea acestora.

Având în vedere cele menționate, întreb retoric de ce ne-am feri de monitorizare dacă aduce atâtea beneficii? Ne împiedică monitorizarea în furnizarea celor mai bune rapoarte de evaluare? Oare au ceva de ascuns cei care argumentează în defavoarea monitorizării?

În speranța că toate argumentele prezentate și reluate în aceste rânduri vor fi de folos pentru felul în care ne raportăm la monitorizarea activității de evaluare și pentru catalizarea unor decizii viitoare să privim cu optimism către primenirea listelor și asanarea domeniului expertizei tehnice judiciare de evaluare prin prezența vizibilă a ANEVAR! ■

Azi, monitorizarea ne ajută să identificăm, la nivel individual și comun, zonele care au nevoie de îmbunătățiri și poate contribui chiar la recunoașterea excelenței în exercitarea profesiei de evaluator autorizat.



Factorii ESG în România și în lume

Interviu cu Daniela Ropotă,

CIIA, CESGA, Președinte AAFBR, Manager Valuation & Financial modelling
PwC Romania, Membru titular ANEVAR, specializarea EI



› Un interviu de Raluca Șlicaru

Colaborarea dintre ANEVAR și AAFBR a început în anul 2018. Vă rog să reîmprospătați, pe scurt, informațiile cu privire la activitatea AAFBR și care sunt punctele de interes comun ale celor două organizații.

AAFBR și ANEVAR sunt două Asociații non-profit care au la bază activitatea de analiză și dezvoltarea cunoștințelor în domeniul financiar și, prin urmare, parteneriatul nostru a venit în mod natural cu schimbul de experiențe și de opinii prin intermediul evenimentelor și newsletterelor.

În continuare, dorim să facilităm accesul membrilor la programele de educație ale celor două Asociații și să vedem cum putem veni în sprijinul membrilor cu privire la aprofundarea aspectelor de mediu, social și guvernanta corporativă (en: Environmental, Social and Corporate Governance - ESG) având în vedere tendințele și cerințele pe acest subiect la nivel internațional.

Asociația Analizților Financiar-Bancari din România (AAFBR) a fost înființată în 2008 și este membră a Federației Europene a Societăților de Analizți Financieri (en: European Federation of Financial Analysts Societies - EFFAS). Calitatea de membră a EFFAS ne ajută să ne conectăm la ceea ce se întâmplă pe plan extern și să cunoaștem din timp noutățile și mai ales preocupările analizților financieri la nivel global. Prin intermediul EFFAS, am putut aduce în România certificări și cursuri de top în domeniul financiar la discounturi mai mari față de standardul European, aliniate cu puterea de cumpărare mai redusă pe plan local.

Așa am adus în Romania, încă de la primele discuții pe ESG în anul 2020, Certified ESG Analyst (CESGA), dedicată în special experților în domeniul financiar-bancar și, începând de anul trecut, cursul ESG Essentials, dezvoltat de către EFFAS pentru a asigura un bagaj minim de cunoștințe în ESG, la orice nivel în carieră, pentru o înțelegere comună a tendințelor la nivel de departamente și o comunicare mai eficientă între profesioniști.

Alte două certificări de top la nivel european, care pot fi accesate prin intermediul AAFBR și care necesită un efort de pregătire mai mare (respectiv între 2 și 4 ani), pentru că acoperă un spectru mai larg de cunoștințe în domeniul financiar, sunt Certified European Financial Analyst (CEFA) și Certified International Investment Analyst (CIIA).

Pe lângă susținerea educației financiare, AAFBR și-a propus să prezinte un punct de vedere profesionist cu privire la perspectivele economiei românești prin intermediul conferințelor cu profil financiar, comunicatelor de presă, newsletterelor și al sondajelor de opinie. Nu în ultimul rând, încurajăm comunicarea între membri în cadrul Asociației prin proiectele și întâlnirile de networking.

Care sunt ultimele informații din sectorul ESG, la nivel mondial și cum sunt ele corelate cu legislația românească. Ce perspective se anunță?

Pentru a înțelege mai bine parcursul și unde ne aflăm în prezent, aș dori să aduc în vedere că primii pași la nivel de

cerințe au fost realizați prin directiva Non-Financial Reporting Directive (NFRD) în 2014, prin care se solicita companiilor listate, cu peste 500 de angajați, să adreseze aspectele ESG în raportări, urmând ca ulterior să apară European Green Deal cu obiective de reducere a emisiilor până în 2030 și 2050, Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) 2088/2019 cu privire la colectarea datelor ESG de către instituțiile financiare de la clienți și EU Taxonomy Regulation, unde sunt specificate activitățile și cerințele care trebuie îndeplinite pentru ca o activitate să fie considerată sustenabilă.

În continuare, urmează să intre în vigoare, din anul 2024, alte trei cerințe:

1. Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD)/2022, având ca obligație definirea strategiei și a obiectivelor ESG, cerința de publicare a indicatorilor listați în Taxonomie și atestarea raportului nefinanciar de către o entitate externă independentă.
2. Corporate Sustainability Due Dilligence Directive (CSDD) cu privire la identificarea și atenuarea efectelor negative actuale sau potențiale asupra mediului și asupra drepturilor omului în lanțul valoric.
3. Pay Transparency Directive (PTD), proiect ce abordează principiul egalității de remunerare pentru femei și bărbați pentru aceeași muncă.

Toate aceste cerințe pot fi adoptate mai departe într-un format mai scurt sau mai consolidat la nivel de țară. Mai întâi vor privi companiile mai mari și, pe termen mediu și lung, vor ajunge la companiile mai mici.

Dincolo de impunerile legislative, vom fi impulsionați să le aplicăm și noi pe plan local prin prisma relațiilor de business pe care le avem cu mediul extern.

De altfel, România a extins nivelul de acoperire sub NFRD la toate companiile cu peste 500 de angajați, nu doar cele listate.

În prezent, în ceea ce privește CSRD, România a transpus în ianuarie 2024 cerințele astfel:

1. În anul 2025 pentru anul financiar 2024 vor raporta în conformitate cu CSRD toate companiile de interes public cu mai mult de 500 de angajați.
2. În anul 2026 pentru anul financiar 2025 vor raporta în conformitate cu CRSD toate companiile care îndeplinesc 2 din 3 criterii:

- › mai mult de 50 angajați
- › cifra de afaceri mai mare de 8 mil. EUR
- › total active mai mari de 4 mil. EUR

Practic, România a întărit cerințele începând cu anul doi pentru toate companiile care trebuie să aibă audit statutar.

De asemenea, există mai multe țări care au instituit sancțiuni pentru diverse aspecte legate de sustenabilitate, inclusiv pentru prezentarea de informații necorespunzătoare (greenwashing). În România nu avem



încă astfel de sancțiuni, însă cel mai probabil urmează să apară și la nivel național.

Ce ne puteți împărtăși cu privire la digitalizarea ESG?

Strategiile europene și naționale privesc transformarea digitală și tranziția verde către o economie neutră din punct de vedere climatic și vor exista inițiative legislative menite să încurajeze digitalizarea, inclusiv a unui mediu „paperless” (fără hârtie).

Aspectele ESG influențează toate departamentele și aspectele de business ale unei companii. Prin urmare, colectarea datelor este destul de complexă și poate fi realizată prin diverse instrumente digitale/tooluri.

De asemenea, există sisteme care ajută la sintetizarea și cuantificarea impactului unor aspecte, în special de mediu pe zona de real estate.

Ce implicații au deja în activitatea de evaluare, în opinia dvs., factorii ESG?

La nivelul țărilor mai dezvoltate, integrarea factorilor ESG se realizează atât la nivel de afacere (business), cât și la nivel de active (cu precădere în domeniul real estate) de mai mulți ani. În ambele cazuri, se pleacă de la analiza riscurilor și oportunităților și a investițiilor necesare. Cu privire la evaluarea de întreprinderi și participării la întreprinderi, se poate face o analiză a impactului ESG asupra veniturilor, cheltuielilor, a profitabilității și, în final, asupra valorii companiei. În România, suntem abia la început.

Noile standarde de evaluare la nivel internațional (en: International



Valuation Standards – IVS), care vor intra în vigoare în ianuarie 2025, introduc o anexă specifică ESG în IVS 104 „Data and Inputs”.

IVS arată că factorii ESG pot afecta evaluarea atât calitativ, cât și cantitativ, și că este necesară analiza riscurilor și oportunităților.

De exemplu, cu privire la mediu - în ce mod activitatea poluează mediul înconjurător (aerul, pământul, apa), sau care este procesul de reciclare.

Referitor la aspectele sociale, ne uităm la rata de accidente într-o fabrică, cum arată investițiile în cursuri de protecție și de perfecționare ale angajaților, cât de sigure sunt produsele livrate pentru clienți, care este satisfacția clienților etc.

În ceea ce privește guvernanta corporativă, cât de diversificat este consiliul director, care este politica de remunerare, în ce mod este posibil să fie compania implicată în acte de corupție, are un audit corespun-

zător, se preocupă de integrarea aspectelor ESG în activitate etc.

De asemenea, se regăsesc referințe la ESG în cadrul IVS 103 Valuation Approaches Appendix, IVS 300 Plant, Equipment and Infrastructure și IVS 400 Real Property Interests și IVS 410 Development Property.

Ce alte noutăți din domeniu mai dețineți?

Primul congres CESGA organizat de EFFAS la Madrid a avut loc pe 3 & 4 Aprilie 2024 unde au fost atât speakeri, cât și participanți din mai multe țări din Europa care au experiență și studii în domeniu, ceea ce va ajuta la dezbaterea unor teme relevante în perioada următoare.

Așadar, se văd tot mai mult demersuri în acest sens, care sunt adoptate și în România și care vor contribui în final la o înțelegere completă a impactului ESG asupra businessului atât de către management, cât și de investitori. ■

Deprecierea funcțională a construcției

Deprecierea funcțională se referă, de regulă, la pierderea utilității construcției subiect din cauza diferitelor forme de ineficiență generate de un concept învechit sau de tehnologii depășite. Anumite surse (de exemplu, Investopedia, 2022) definesc deprecierea funcțională ca o reducere a utilității sau dezirabilității unui obiect pe motivul că prezintă caracteristici ale un concept învechit, care nu pot fi modificate sau actualizate cu ușurință.



Igor Pșunder,
Inginer civil,
Doctor și profesor
la Facultatea de
Inginerie și transport
civil și arhitectură la
Univeristatea
din Maribor,
igor.psunder@um.si



Jure Kern
Inginer civil și
evaluator autorizat,
K3 Kern, d.o.o., jure.
kern@k3-kern.si



Samo Javornik
Doctor în economie
și evaluator autorizat,
Regia Group, d.d.,
samo.javornik@gmail.com

Deprecierea funcțională a construcției presupune deprecierea unei componente a clădirii propriu-zise sau din interiorul acesteia, deși este posibil ca această componentă să-și îndeplinească funcția în mod adecvat. În contextul proprietății imobiliare, acest tip de depreciere este de asemenea cunoscut sub denumirea de depreciere tehnică, tehnologică¹ sau internă. Ultimul termen – deprecierea internă – este cel care subliniază cel mai mult faptul că tipul de depreciere analizat își are originea în interior, adică în însăși modul în care a fost proiectată construcția. Această depreciere poate fi consecința unor materiale învechite, a unor soluții arhitecturale inadecvate sau depășite sau a unor caracteristici tehnice care nu sunt – sau nu mai sunt – echivalente cu cele recunoscute la data evaluării.

Trebuie menționat că deprecierea funcțională nu este neapărat universală, ci că poate fi specifică unei piețe locale. Deprecierea funcțională poate fi abordată diferit pe piețe diferite, ca urmare a cerințelor diferite, scrise și nescrise, aferente unor medii diferite. De exemplu, tipurile diferite de climă pot impune soluții energetice diferite, la fel cum medii sociale diferite cer soluții arhitecturale diferite.

În ceea ce privește caracteristicile funcționale ale construcției, întâlnim adesea conceptul de amenajare neadecvată, cu alte cuvinte, o amenajare care nu conduce la cea mai bună utilizare. Această amenajare poate fi o amenajare deficitară (sub-adecvare) sau o amenajare excesivă (supra-adecvare). Faptul este de regulă evidențiat în cadrul analizei celei mai bune utilizări, aceasta indicând dacă construcția este afectată de depreciere economică sau funcțională.

Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă, fapt care depinde de costul remedierii față de creșterea valorii proprietății generată de recuperarea deprecierei funcționale. Această depreciere nu este neapărat cauzată de ceva ce este inferior standardelor formale sau așteptărilor firești ale utilizatorilor. Vrenčur și

Pšunder (2012) subliniază un caz special, acela al deprecierei funcționale care rezultă din utilizarea excesivă a elementelor care depășesc standardele (cunoscută uneori sub denumirea de supra-dimensionare). În situații de acest tip, putem determina deprecierea funcțională ca o consecință a costurilor unor elemente excesive, cu o capacitate supraestimată sau peste standarde.

Există situații în care aceste amenajări excesive pot reduce sau, în cel mai bun caz, pot să nu conducă la o creștere a valorii proprietății în cazul care ar fi vândută, deoarece participanții tipici de pe piață nu sunt dispuși să plătească pentru supra-dimensionare; această supra-dimensionare poate chiar să contravină funcționalității așteptate a unui tip de proprietate imobiliară. Supra-dimensionarea poate, de asemenea, să genereze cheltuieli de exploatare peste medie.

Deprecierea funcțională afectează valoarea (de piață) a unei proprietăți și, prin urmare, evaluarea unei construcții imobiliare trebuie să ia în considerare factorii care afectează deprecierea funcțională a acesteia. Acești factori includ caracteristicile de proiectare învechite, neconformitatea cu standardele tehnice și tehnologice curente (de exemplu, modificarea standardelor sau a tehnologiilor impun modificări la nivelul proiectării halelor industriale) sau, pur și simplu, un concept arhitectural care nu corespunde așteptărilor formale sau informale ale utilizatorului.

Factori care afectează deprecierea funcțională a construcției

În general, există două forme de depreciere funcțională, care se manifestă ca și:

- a. cheltuieli excesive de capital sau,
- b. cheltuieli excesive de exploatare a proprietății subiect.

Ambele tipuri sunt cauzate de conceptul învechit al construcției, de materiale sau tehnologiile învechite puse în

1 Sursele mai vechi abordează separat deprecierea tehnologică, însă sursele mai aproape de prezent includ deprecierea tehnologică în deprecierea funcțională.



operă în aceasta.

Prin urmare, deprecierea funcțională nu este doar o chestiune de percepție, ci poate fi cu certitudine luată în considerare atunci când, prin felul în care este concepută, o proprietate imobiliară nu generează suficient profit sau presupune costuri excesive.

Deprecierea funcțională este cel mai des asociată cu abordarea prin cost, dar nu este exclusă în celelalte abordări. Caracteristicile funcționale pot avea o influență semnificativă și asupra ajustărilor din abordarea prin piață; în abordarea prin venit, aceste caracteristici se reflectă, de regulă, în chirii potențiale mai mici.

Deprecierea funcțională poate fi influențată de o serie de factori, printre care:

a. **Inadecvarea.** Dacă o construcție nu îndeplinește standardele curente

ale pieței, este considerată depreciată funcțional chiar dacă se găsește într-o stare fizică foarte bună. Așa cum am punctat în introducere, aceste standarde pot fi formale, scrise (de exemplu, dimensiunile minime ale spațiilor de parcare) sau nescrise (de exemplu, aerul condiționat în zonele unde asemenea sisteme sunt comune).

b. **Lipsa caracterului practic.** O clădire poate fi considerată depreciată din punct de vedere funcțional dacă are o configurație nepractică sau alte caracteristici non-standard. Se poate considera că o casă în care spațiul de locuit este insuficient sau coridoarele și spațiile de serviciu sunt supradiimensionate este afectată de depreciere funcțională dacă aceste zone caracterizate de utilitate limitată, depășesc semnificativ standardele apli-

cabile structurilor asemănătoare din același cartier. Chiar și spațiile de parcare supradimensionate dintr-un garaj pot fi considerate ca suferind de depreciere funcțională, în situația în care pentru acestea nu se poate percepe o chirie proporțional mai mare.

- c. **Ineficiența energetică.** Clădirile mai vechi care nu au fost renovate din punct de vedere energetic pot avea cheltuieli cu încălzirea, ventilația, aerul condiționat și alte cheltuieli aferente consumului de energie (de exemplu, iluminatul) disproporționat mai mari față de clădirile moderne. În cadrul evaluării, trebuie să se determine și să se ia în considerare diferența de eficiență energetică a clădirii. Un investitor va trebui să facă investiții suplimentare, dacă dorește să reabiliteze în mod adecvat clădirea și să o aducă la nivelul de eficiență energetică comparabil cu cel al unei clădiri moderne. În cazul în care clădirea rămâne nerenovată, cheltuielile de exploatare vor fi disproporțional mai mari, ceea ce se poate reflecta în chirie mai mici.

Tipurile de depreciere funcțională

Deprecierea funcțională poate fi recuperabilă sau nerecuperabilă, ceea ce influențează totodată modul în care este luată în considerare în evaluarea proprietății imobiliare. În general:

- a. **Deprecierea funcțională recuperabilă** poate fi eliminată prin măsuri rezonabile. În aceste situații, elementele care perturbă exploatarea, funcționalitatea sau configurația clădirii pot fi corectate. Evaluatorul trebuie să determine dacă costurile aferente renovării clădirii se pot justifica prin-

tr-o valoare mai mare într-o tranzacție potențială sau printr-un profit superior.

- b. **Deprecierea funcțională nerecuperabilă** apare atunci când remedierea deprecierei funcționale nu se justifică, în mod rezonabil, sau nu este posibilă (de exemplu, modificarea mărimii camerelor într-un centru de îngrijire).

Prin urmare, determinarea posibilității de a recupera deprecierea presupune, de regulă, principiul maximizării valorii proprietății; cu alte cuvinte, remedierea deprecierei (de orice fel) poate fi justificată când costul remedierii va fi inferior creșterii valorii astfel generată (Vrenčur, Pšunder, 2012).

Deprecierea funcțională în cadrul abordării prin cost

Costul de înlocuire se bazează pe construirea ipotetică a unui activ modern echivalent; prin urmare, numeroase aspecte ale deprecierei funcționale identificate la clădirea existentă nu pot fi luate în considerare într-un bun imobil echivalent. Acest aspect nu este însă relevant pentru calculul costurilor de reconstruire.

Atunci când deprecierea funcțională se poate remedia prin investiții suplimentare, deprecierea funcțională este egală cu costul remedierii deficiențelor funcționale. Este o investiție pe care proprietarii unor clădiri comparabile, dar neafectate de depreciere funcțională, nu trebuie să o facă.

Atunci când deprecierea funcțională a unei construcții este generată de supra-dimensionare, aceasta se poate determina pe baza valorii investițiilor suplimentare care ar fi necesare pentru a remedia lipsa de adecvare funcțională a construcției. Dacă amenajările excesive conduc la cheltuieli de exploatare

În cadrul evaluării, trebuie să se determine și să se ia în considerare diferența de eficiență energetică a clădirii.

Dacă o proprietate imobiliară afectată de depreciere funcțională poate fi închiriată, deprecierea funcțională se poate calcula prin valoarea actualizată a chiriei „nerealizate” generată de inadecvarea funcțională a proprietății imobiliare.

excesiv de disproportionat și dacă nu pot fi eliminate prin măsuri rezonabile, deprecierea se determină pe baza valorii actualizate a surplusului de cheltuieli de exploatare ale proprietății. Dacă elementele supradimensionate sau peste standard nu generează alte costuri, este suficientă reducerea valorii acestora la elementele „standard”.

Dacă o construcție afectată de depreciere funcțională poate fi închiriată, deprecierea funcțională se poate calcula prin valoarea actualizată a chiriei „nerealizate” generată de inadecvarea funcțională a acesteia.

De asemenea, ar trebui să se ia în considerare influența deprecierei funcționale asupra duratei de viață economică utile a unei proprietăți imobiliare. Durata de viață economică utilă a unui bun imobiliar este perioada în care se așteaptă ca bunul să poată genera un profit financiar sau un beneficiu nefinanciar, ca urmare a utilizării curente a acestuia. Această durată va fi influențată de nivelul de depreciere funcțională sau economică a construcției.

Luarea în considerare a deprecierei funcționale în abordarea prin piață

Prețul de piață al proprietăților imobiliare cu clădiri afectate de depreciere funcțională este, de regulă, inferior prețurilor proprietăților comparabile cu clădiri nedepreciate din punct de vedere funcțional. Prin urmare, în evaluarea prin abordarea prin piață, este esențial ca evaluatorul mai întâi să identifice deprecierea funcțională a construcției subiect, iar apoi să o includă în evaluare. De exemplu, presupunând că, construcție subiect nu este izolată termic și consumul energetic al acesteia este mai mare decât cel al construcțiilor comparabile vândute și pentru care evalu-

atorul dispune de prețurile de vânzare, evaluatorul trebuie să ajusteze prețurile construcțiilor comparabile. În situația în care seria de tranzacții comparabile include construcții afectate de o depreciere funcțională asemănătoare cu cea a construcției subiect, evaluatorul poate selecta numai acele construcții comparabile cu subiectul, din punct de vedere funcțional. Bineînțeles, trebuie totodată întrunite toate condițiile necesare pentru această abordare în evaluare (numărul tranzacțiilor, intervalul valoric etc.).

Anumite diferențe de funcționalitate a construcțiilor pot fi dificil de identificat, ceea ce înseamnă că este posibil să nu contribuie la formarea prețurilor de piață. Prin urmare, aceste diferențe nu pot fi luate în considerare nici la evaluarea proprietății imobiliare. Pe de altă parte, există diferențe evidente de funcționalitate, fiind exprimate ca diferențe de costuri (sau costuri pe metru pătrat) sau de venit (venit pe metru pătrat). Un exemplu este un sistem de încălzire ineficient care, în sezonul rece, generează costuri lunare medii cu încălzirea mai mari sau un cost mai mare pentru un metru pătrat de spațiu încălzit.

Exemple de determinare a deprecierei funcționale

Exemplul 1a – Determinarea deprecierei funcționale a unei construcții neconforme cu standardele energetice moderne

Clădirea subiect este ineficientă din punct de vedere energetic, în comparație cu o clădire tipică. Am obținut datele privind surplusul de consum de energie generat de ineficiența energetică și am calculat în același timp cheltuielile pentru reabilitarea energetică.

În situația prezentată, deprecierea funcțională este recuperabilă, deoarece costul renovării este mai mic decât quantumul capitalizat al pierderilor anu-



Pierderi anuale generate de ineficiența energetică	1.000 EUR
Rata de capitalizare	5%
Pierderi capitalizate	20.000 EUR
Reabilitare energetică	15.000 EUR
Depreciere funcțională	15.000 EUR

ale din situația în care nu s-ar efectua lucrări de renovare.

Exemplul 1b – Determinarea deprecierei funcționale a unei construcții neconforme cu standardele energetice moderne

Situația este identică cu 1a, cu diferența că pierderile anuale estimate sunt mai mici.

În această situație, deprecierea funcțională este nerecuperabilă, deoarece costul renovării este mai mare decât quantumul capitalizat al pierderilor anu-

Pierderi anuale generate de ineficiența energetică	500 EUR
Rata de capitalizare	5%
Pierderi capitalizate	10.000 EUR
Reabilitare energetică	15.000 EUR
Depreciere funcțională	10.000 EUR

ale din situația în care nu s-ar efectua lucrări de renovare.

Exemplu 2 – Determinarea deprecierei funcționale generată de lipsa caracterului practic

Spațiul de birouri evaluat prezintă o proporție mai mare de zone neutilizabile (spațiu care nu poate fi închiriat) decât o clădire de birouri asemănătoare.

În această situație, deprecierea funcțională este nerecuperabilă, deoarece nu se poate reduce proporția suprafețelor neutilizabile.

Spațiu de birouri supus evaluării	
Spațiu de birouri subiect – suprafață construită desfășurată	100 mp
Spațiu de birouri – suprafață utilă (închirială)	70 mp
Venit potențial din chirii	10 EUR/mp/lună
Rată de capitalizare	5%
Valoare estimată	168.000 EUR
Valoare estimată pe mp de suprafață construită desfășurată	1.680 EUR/mp
Spațiu de birouri asemănător	
Spațiu de birouri asemănător – suprafață construită desfășurată	100 mp
Spațiu de birouri asemănător – suprafață utilă închirială	80 mp
Venit potențial din chirii	10 EUR/mp/lună
Rată de capitalizare	5%

Exemplul 3 – Determinarea depreciării funcționale generată de inadecvare

Prețul de piață al proprietăților imobiliare cu construcții afectate de depreciere funcțională este, de regulă, inferior celor al proprietăților imobiliare cu construcții nedepreciate din punct de vedere funcțional. În cadrul abordării prin piață, orice depreciere funcțională trebuie luată în considerare prin aplicarea ajustărilor adecvate, sau, și mai bine, atunci când este posibil, prin selectarea adecvată a proprietăților comparabile cu construcții afectate de o depreciere funcțională asemănătoare.

Din analiza pieței imobiliare, am constatat că prețurile apartamentelor cu 3 camere cu aceeași suprafață ca cea a

apartamentelor tipice cu 4 camere sunt inferioare prețurilor uzuale ale apartamentelor cu 4 camere:

Preț de vânzare apartamente cu 3 camere cu aceeași suprafață ca cea a apartamentelor tipice cu 4 camere	1.500 EUR/mp
Prețurile de vânzare ale apartamente cu 4 camere	1.600 EUR/mp
Depreciere funcțională	100 EUR/mp

În această situație, deprecierea funcțională este nerecuperabilă (dacă apartamentul nu poate fi transformat într-un apartament funcțional cu 4 camere).

Exemplul 4 – Determinarea depreciării funcționale generată de supradimensionare

Prețul de piață al locurilor de parcare noi, în garaj, cu suprafața de 13 mp este de 13.000 EUR. Ni se solicită să evaluăm un loc de parcare cu o configurație neobișnuită, cu o suprafață de 18 mp. Se poate să concluzionăm că nu este posibil ca un astfel de spațiu de parcare să fie vândut pe piață la un preț mai mare decât spațiile de parcare comparabile (cea ce înseamnă că prețurile de piață deja includ deprecierea funcțională generată de supradimensionare) și că profitul stabilizat al spațiului de parcare subiect este același cu profitul stabilizat al unui spațiu asemănător, cu suprafață tipică (650 EUR/an). Prin urmare, trebuie să operăm o ajustare în abordarea prin cost, așa cum se prezintă în tabelul următor.

Analiza a arătat că spațiul excedentă nu poate fi închiriat sau vândut, prin urmare, în cadrul abordării prin cost, trebuie să luăm în calcul și deprecierea funcțională.

Valoare de înlocuire pentru un spațiu de parcare tipic (fără depreciere funcțională)	13.000 EUR
Valoare de înlocuire a spațiului de parcare subiect (înainte de deprecierea funcțională)	18.000 EUR
Profit stabilizat al unui spațiu de parcare tipic (650 EUR/an)	50 EUR/mp
Profit stabilizat al spațiului de parcare existent (650 EUR/an)	36,11 EUR/mp
Profit nerealizat	13,99 EUR/mp
Rată de capitalizare	5%
Depreciere funcțională	277,8 EUR/mp
Depreciere funcțională	5.000,40 EUR

Concluzie

Deprecierea funcțională reprezintă orice formă de reducere a utilității construcției, aceasta manifestându-se în primul rând prin cheltuieli de exploatare sau cheltuieli de capital mult prea mari. Deprecierea funcțională este des întâlnită în practică, însă este adesea trecută cu vederea.

În contextul tendinței dezvoltării clădirilor prietenoase cu mediul și eficiente din punct de vedere energetic, trebuie să remarcăm că există numeroase situații când uităm de deprecierea funcțională generată de cheltuielile de exploatare excesive cauzate de soluțiile energetice învechite și de risipa energetică. Acestea

nu reprezintă totuși singurele probleme funcționale pe care le regăsim la clădiri. Nu este neobișnuit să întâlnim soluții sub-optime care, dacă ar fi înlocuite cu sisteme moderne, ar conduce la scăderea cheltuielilor de capital pentru întreținere. Ar trebui să includem în același grup și proprietățile care evidențiază cheltuieli de capital relativ mari față de rata potențială a rentabilității.

Atunci când proprietatea imobiliară este evaluată prin abordarea prin venit, deprecierea funcțională este, de regulă, „încorporată” în chiria așteptată (cu condiția să fie determinată în mod judicios); ca urmare, deprecierea este reflectată „automat” în evaluare. Se impune însă mai multă atenție la evaluarea proprietății imobiliare prin abordarea prin piață. În acest caz, este suficient să se identifice deprecierea funcțională și să se găsească proprietățile comparabile de pe piață cu aceleași deficiențe funcționale. În lipsa proprietăților comparabile, sunt necesare ajustările descrise anterior.

Abordarea prin cost necesită o analiză detaliată a proprietății. Atunci când este detectată un tip de deficiență funcțională, acesta trebuie calculat.

Surse și literatură de specialitate

Functional Obsolescence: Definition and Examples. Investopedia. Accessed on 31 March 2023 at <https://www.investopedia.com/terms/f/functional-obsolescence.asp>.

Vrenčur, R., Pšunder, INepremičninsko pravo in vrednost pravic na nepremičninah. Ljubljana: Slovenski inštitut zavezizijo [Institutul Auditorilor din Slovenia], 2012. ■

*Articolul a fost tradus din *European Valuer Journal*, publicație editată de TEGoVA, Nr. 32 din 2024

În contextul tendinței dezvoltării clădirilor prietenoase cu mediul și eficiente din punct de vedere energetic, trebuie să remarcăm că există numeroase situații când uităm de deprecierea funcțională generată de cheltuielile de exploatare exagerate cauzate de soluțiile energetice învechite și de risipă.

Evaluarea pe piețele netransparente

Determinarea cu precizie a valorii unei proprietăți imobiliare este esențială pentru diferiți actori de pe piața imobiliară: cumpărători și vânzători, proprietari și investitori, dezvoltatori ai proprietății imobiliare și agenți imobiliari, precum și bănci, autorități centrale și locale și administrația fiscală.



Autor: Izabela Račka, PhD REV is a evaluator autorizat, lector al University of Kalisz (Poland), Director al Property House și membru al European Valuation Standards Board



Practica evaluării proprietății imobiliare nu este universală, însă, indiferent de țara în care își exercită profesia, evaluatorii încearcă să acceseze cele mai bune informații de piață pe care să fundamenteze valorile proprietății imobiliare. În fiecare țară există legislație, cazuistică, standarde și/sau recomandări ale organismelor profesionale care indică tipul de date de piață comparabile considerat a fi cel mai bun.

În mod ideal, analiza pieței pentru evaluarea proprietății imobiliare se bazează pe prețul și pe caracteristicile proprietăților imobiliare vândute, așa cum rezultă din contractele de vânzare-cumpărare sau din alte documente. Acest lucru este posibil numai în anumite țări europene, în care prețurile proprietăților imobiliare sunt înregistrate oficial.

Prețul de vânzare al unei proprietăți este prețul credibil și real al proprietății vândute, extras din cea mai credibilă sursă, actul notarial. Prețul de vânzare al unei proprietăți este cunoscut de asemenea sub denumirea de preț de transfer.

Prețul de vânzare este rezultatul ecuației dintre cererea și oferta imobiliară. De regulă, oferta se determină pe baza numărului de proprietăți imobiliare disponibile pe piață. În ceea ce privește oferta, informațiile nu sunt colectate de instituțiile publice, acestea înregistrând de obicei fondul imobiliar existent. Oferta imobiliară este raportată de agenții comerciale care monitorizează piața în mod constant (rapoartele privesc de regulă proprietățile premium aflate în locații importante). Informațiile despre ofertă pot fi obținute de la numeroasele agenții imobiliare, precum și de pe site-urile populare care prezintă proprietăți de vânzare. În țările în care nu

există practica unor acorduri exclusive cu agențiile imobiliare, aceeași proprietate imobiliară apare ca fiind de vânzare de mai multe ori – deoarece este afișată de mai mulți agenți imobiliari concomitent – uneori la prețuri diferite, iar localizarea și caracteristicile proprietății variază. Oferta este determinată de: fondul imobiliar existent, amploarea lucrărilor de renovare și modernizare efectuate, pierderile din fondul imobiliar (demolări) și modificarea funcțiilor proprietăților, construcțiile noi, planurile de urbanism, durata de eliberare a autorizațiilor de construire, nivelul activității economice, nivelul prețurilor din industria construcțiilor etc. Cererea din sectorul imobiliar se măsoară prin numărul de tranzacții de piață încheiate în mod real. Principalii factori care modelează cererea imobiliară includ: prețurile (chiriile, ratele dobânzii), nevoile specifice și nivelul la care acestea sunt satisfăcute, factorii economici, situația de pe piața muncii, factorii demografici, procesele de migrație, preferințele etc.).

Din nefericire, piețele imobiliare nu sunt transparente în toate țările. Atunci când piețele sunt transparente, evaluatorii au acces la informațiile directe privind tranzacțiile și tind să nu ia în considerare informațiile privind prețurile ofertelor, deoarece sunt prea diferite de prețurile de vânzare. Prin urmare, ofertele ar trebui tratate cu precauție. Cu toate acestea, pe piețele în care este dificil să avem acces la tranzacțiile reale, devin utile informațiile despre prețurile ofertelor. Sunt țări în care există probleme privind disponibilitatea informațiilor despre prețurile de vânzare – contractele nu sunt înregistrate sau accesul la acestea este costisitor, ceea ce la face de neatins pentru un evaluator care lucrează independent. Uneori informațiile din contractele de vânzare-cumpăra-

Atunci când piețele sunt transparente, evaluatorii au acces la informațiile directe privind tranzacțiile și tind să nu ia în considerare informațiile privind prețurile ofertelor, deoarece sunt prea diferite de prețurile de vânzare.

re cu privire la prețurile proprietăților imobiliare nu sunt suficient de credibile. Prețurile de vânzare din contracte pot fi prețurile reale (egale cu suma pentru care a fost achiziționată proprietatea) sau pot fi „false”. Prețurile reale includ în primul rând prețurile de piață, însă pot să apară și „prețuri de amator”, adică, sumele reale plătite pentru proprietăți, însă influențate de subiectivismul vânzătorului și/sau cumpărătorului. Pe de altă parte, prețurile „false” apar când părțile la o tranzacție doresc să subestimeze sau să supraestimeze prețul de vânzare. Subestimarea prețului poate viza reducerea bazei fiscale pentru achiziția proprietății, iar supraestimarea poate facilita supraevaluarea garanției pentru un împrumut sau reducerea depozitului minim necesar pentru obținerea unui credit.

În plus, informațiile cuprinse în actele notariale se limitează la informațiile despre adresă și la date laconice privind caracteristicile proprietății imobiliare, ceea ce face imposibilă identificarea caracteristicilor care diferențiază proprietățile și analiza modului în care caracteristicile individuale contribuie la formarea prețurilor. Există un decalaj variabil între data încheierii tranzacțiilor și data la care prețurile de vânzare sunt disponibile evaluatorilor, ceea ce îngreunează analiza modificării prețurilor în timp. Există situații în care piața este statică, iar atunci nivelul prețurilor de vânzare rămâne neschimbat, însă piața poate de asemenea să crească sau scadă.

Dezavantajele utilizării exclusive a prețurilor de vânzare în cadrul analizei pieței și al evaluării proprietății imobiliare ne îndreaptă către utilizarea ofertelor. Absența transparenței pieței cauzată de nedezvăluirea a ceea ce cuprinde cu adevărat prețul de vânzare face necesar ca evaluatorii să utilizeze prețurile ofer-

telor ca element de comparație sau ca unul dintre elementele de comparație din cadrul abordării prin piață.

Pentru o proprietate imobiliară, prețul ofertei reprezintă un preț determinat de către vânzător cu ajutorul unui evaluator, agent imobiliar sau în mod independent. De regulă, prețul ofertei se fundamentează pe prețurile de pe piață, pe nivelul cererii, starea tehnică și fizică a proprietății imobiliare, localizarea și alte caracteristici ale acesteia. Adesea, ofertantul mărește prețul cerut numai pentru a avea o marjă de manevră în timpul negocierilor cu un potențial cumpărător. Prețul ofertei poate fluctua în timp, de exemplu, acesta scade dacă proprietatea suscită prea puțin interes în timp, ori crește, dacă generează un interes puternic.

Observațiile privind comportamentul ofertanților ne arată că, pe anumite sectoare ale pieței, există un preț minim care determină decizia de a vinde sau, pentru vânzătorii care nu sunt forțați să vândă, determină decizia de a amâna vânzarea, mai degrabă decât să vândă la un preț nesatisfăcător.

Datorită diversității proprietăților imobiliare și a așteptărilor vânzătorilor, intervalul valoric al ofertelor este larg, adesea mai larg decât cel al prețurilor de vânzare.

O problemă evidentă generată de utilizarea prețurilor ofertelor la analiza pieței și la evaluarea proprietății imobiliare este (de regulă) lipsa corespondenței cu prețurile reale de vânzare. În funcție de starea pieței, sunt țări în care prețurile cerute sunt mai mici decât prețurile de vânzare. În alte țări, este invers. Acest fapt nu se datorează numai etapei din cadrul ciclului pieței în care se situează, ci și factorilor culturali. Sunt țări în care cumpărătorii negociază prețurile, iar în

De regulă, prețul ofertei se fundamentează pe prețurile de pe piață, pe nivelul cererii, starea tehnică și fizică a proprietății imobiliare, localizarea și alte caracteristici ale acesteia.



Luând în considerare ciclul pieței și nivelul de lichiditate al acesteia, un evaluator cu experiență pe o piață specifică poate face un raționament cu privire la relația dintre prețul ofertei și prețul probabil de vânzare al unei proprietăți imobiliare...

alte fac o ofertă ne-negociabilă vânzătorului. Luând în considerare ciclul pieței și nivelul de lichiditate al acesteia, un evaluator cu experiență pe o piață specifică poate face un raționament cu privire la relația dintre prețul ofertei și prețul probabil de vânzare al unei proprietăți imobiliare, iar astfel, în absența altor date credibile despre prețul de vânzare, utilizarea informațiilor privind prețul ofertei este importantă și de dorit.

Literatura de specialitate internațională privind evaluarea proprietății imobiliare recunoaște că pentru a interpreta piața este importantă analiza relației dintre prețurile cerute și prețurile de vânzare sau a perioadei de expunere pe piață.

Raportul dintre nivelul tranzacțiilor de pe piață și mărimea ofertei determină dacă piața se găsește în echilibru ori este o piață favorabilă vânzătorului sau cumpărătorului. Unii analiști consideră că piața proprietății imobiliare se află într-un echilibru relativ atunci când numărul curent al proprietăților de pe listele agențiilor imobiliare este egal cu numărul tranzacțiilor finalizate în ultimele patru trimestre. Alții susțin că, cel mai adesea, piața imobiliară se află într-un dezechilibru permanent, cauzat, printre altele, de rigiditatea prețurilor ofertelor. Menținerea pe termen lung a unui nivel ridicat al prețurilor cerute, pe o piață caracterizată de supra-ofertă, generează dezechilibre pe termen lung.



Există două tipuri de dezechilibru al pieței: supra-cerere (piața favorabilă vânzătorului) și supra-ofertă (piața favorabilă cumpărătorului).

Piața favorabilă vânzătorului apare atunci când cererea pentru proprietăți imobiliare este mai mare decât oferta. Aceasta înseamnă că pe piața curentă sunt mai puține oferte decât numărul de tranzacții încheiate. O diferență mică sau în scădere între prețul cerut și prețul de vânzare implică o poziție favorabilă a vânzătorului sau una în curs de îmbunătățire. Acest tip de piață înseamnă și ușurința de a dispune de proprietate,

fapt care se manifestă în timpul scurt necesar finalizării tranzacției.

O piață favorabilă cumpărătorului apare atunci când oferta de proprietăți imobiliare este mai mare decât cererea – ceea ce se întâmplă mai ales atunci când cumpărătorii potențiali au o capacitate financiară redusă (de exemplu, politici de creditare mai stricte ale băncilor, încetinirea creșterii economice sau crize economice). Pe această piață, numărul curent al proprietăților imobiliare de vânzare este mai mare decât numărul tranzacțiilor încheiate. O diferență mare sau în creștere între prețul de vânzare și

prețul ofertei implică o poziție favorabilă a vânzătorului. Într-o situație de acest tip, clienții se așteaptă la reduceri de preț (mai ales clienții care finanțează achiziția cu fondurile proprii). Astfel, vânzătorii trebuie să decidă să reducă prețul sau să amâne vânzarea. Prevalența mare a prețurilor ofertelor față de prețurile de vânzare, în combinație cu reticența vânzătorilor de a reduce prețurile sau amânarea acestei decizii, prelungesc perioada de expunere a proprietății pe piață.

Trebuie remarcat că prețurile cerute nu reprezintă un rezultat tangibil al forțelor cererii și ofertei, prin urmare, nu reprezintă o sursă pe deplin credibilă de informații despre situația pieței. Înainte de orice, aceste prețuri reflectă așteptările părții de ofertă a pieței. Prin comparație cu prețurile de vânzare, ofertele sunt totuși utile pentru a identifica etapa din ciclul pieței.

În cazul unei piețe favorabile vânzătorului, ne situăm cel mai adesea în faza de expansiune (scăderea prevalenței prețurilor cerute față de prețurile de vânzare) sau în faza de boom (o ușoară prevalență a prețurilor cerute față de prețurile de vânzare). Mai mult decât atât, în perioadele de dezvoltare (de boom) sau atunci când pe piețele imobiliare se manifestă „bule de preț”, anumite proprietăți (un număr mic) se pot vinde la prețuri mai mari decât prețul cerut, ceea ce poate fi rezultatul, de exemplu, al „licitației agresive” pentru o serie de oferte.

O piață favorabilă cumpărătorului va corespunde fazei de recesiune (prevalență în creștere a prețurilor cerute față de prețurile de vânzare) sau faza de depresie (prevalență confirmată și de durată a prețurilor cerute față de prețurile de vânzare).

Prețul proprietății imobiliare este supus regulilor pieței, supus schimbării datorate influenței factorilor derivați din piață în mod direct, precum și a factorilor externi, macroeconomici. Prețurile de vânzare informează participanții de pe piață dacă modul în care își alocă resursele va produce cele mai bune rezultate. Prin urmare, aceste prețuri reprezintă un semnal care indică direcția fluxului de resurse, precum și un stimulent pentru a se angaja în anumite activități sau de a le abandona. Informațiile privind tranzacțiile încheiate și prețurile convenite ca urmare a negocierii dintre părți sunt de regulă disponibile după un timp. Procesul de achiziție poate dura de la câteva săptămâni până la câteva luni, interval care adesea depinde de sursa finanțării (un interval mai scurt atunci când cumpărătorul dispune de fonduri proprii, mai lung, pentru un credit bancar). În plus, din cauza dispersiei pieței imobiliare și a formalităților de natură legală care însoțesc tranzacțiile proprietății imobiliare, timpul scurs de la precontractul de vânzare-cumpărare și data la care evaluatorul poate obține informații privind prețul de vânzare din contractul final poate atinge și jumătate de an.

Într-un mediu de schimbări dinamice ale pieței este, așadar, foarte important să urmărim ofertele proprietăților imobiliare, în ciuda faptului că reprezintă numai un substitut al prețurilor de vânzare.

**Articolul a fost tradus din European Valuer Journal, publicație editată de TE-GoVA, Nr. 32 din 2024*

Procesul de achiziție poate dura de la câteva săptămâni până la câteva luni, interval care adesea depinde de sursa finanțării (un interval mai scurt atunci când cumpărătorul dispune de fonduri proprii, mai lung, pentru un credit bancar).

Când media spune din ce în ce mai puțin, după ce ne ghidăm?



Laurențiu Lazăr,
Managing Partner
Colliers

Piața imobiliară din România, asemenea multora din alte colțuri ale lumii, se află într-o perioadă de transformări profunde, ceea ce de multe ori înseamnă că paradigmele folosite în trecut nu mai funcționează atât de bine. Nu ne propunem să vorbim în acest articol despre o reinventare a metodelor de evaluare, ci mai degrabă despre faptul că diferențele dintre valorile diverselor categorii de clădiri se măresc de la un an la altul și nu vedem că această tendință se va opri sau va încetini, dimpotrivă. Așadar acum, mai mult ca niciodată, a poziționa un proiect imobiliar în piață folosind referința pieței în ansamblul ei, ca medie generală, oferă un rezultat din ce în ce mai puțin conectat la realitate.



Să luăm piața de birouri din București. Din prisma cererii totale de închiriere de spații de birouri, am avut un an record în 2023: peste 420,000 metri pătrați de birouri moderne au fost închiriați, în creștere cu 52% față de anul precedent. Totuși, rata de neocupare a crescut ușor de la 15% la 15,5% la finalul anului în condițiile în care mare parte din această cerere record a provenit din renegocieri sau relocări, iar unii chiriași și-au redus suprafața cu ocazia semnării acestor noi contracte. Dar nu toate clădirile sunt egale și există clar variante preferate de chiriași, ceea ce se vede și într-o diferențiere tot mai mare din prisma gradului de ocupare de la o clădire la alta.

Spre exemplu, să luăm rata de neocupare pentru clădirile vechi, „îmbătrânite” din punct de vedere tehnic și care nu fac față criteriilor ESG, tot mai stricte, precum și pentru cele care au o conectivitate mai slabă la rețeaua de transport. Acestea au o rată de neocupare care merge spre 20%, în timp ce pentru clădirile noi, care se pliază pe rigorile de eficiență de mediu și, foarte important, care au acces bun la metrou, acestea au mai degrabă o rată de neocupare de o singură cifră, în medie. Există, așadar, o varietate destul de mare de la o clădire la alta (deseori, în interiorul aceleiași subpiețe), dar ar fi suficient să punctăm și că la final de 2023, rata de neocupare în zonele căutate, cu acces la metrou, cum ar fi Piața Victoriei (9% rata de neocupare) sau Floreasca-Barbu Văcărescu (12%) era sensibil mai mică decât în cazul Pipera (28%) sau Piața Presei Libere/Expoziției (27%).

Astfel, sunt anumite zone/subzone foarte competitive și căutate din București unde putem vorbi, în mod clar, de o piață unde proprietarii fac legea, deși

pentru un privitor de la distanță, o rată de neocupare de 15% ar sugera cel mult o piață neutră, poate chiar una a chiriașilor; mai mult, pe fondul unui calendar foarte scăzut de livrări în următorii ani, devine tot mai dificil pentru anumiți chiriași (mai ales cei peste o anumită mărime) să aibă prea multe variante pe tavă când își analizează opțiunile.

Din aceste motive putem vedea clar diferențierea dintre chiria efectivă a spațiilor de birouri din piață, chiar dacă acestea sunt localizate în aceeași zonă geografică. Spre exemplu, în 2018, abaterea standard de la media de chirie pentru zona Floreasca - Barbu Văcărescu era de 2 euro pentru clădirile moderne de birouri pe care le avem incluse în stoc; la finalul anului trecut, abaterea standard sârise de 3 euro pentru această piață. În zona Centru - Vest, cea mai dinamică piață din prisma creșterii stocului în această perioadă, am sesizat o creștere mai modestă, dar tot o creștere, în timp ce în Piața Victoriei, care este, totodată, asimilată CBD-ului (central business district) bucureștean, abaterea a urcat de la 2,9 la 3,3 euro. Altfel spus, plaja de oferte de chirie este sensibil mai mare decât acum 5-6 ani. Putem spune că s-a mărit sensibil diferența dintre clădirile cele mai bune și cele din zona medie sau cea inferioară a clasamentului, semne ale unei piețe din ce în ce mai polarizate, evoluție care încă nu și-a atins punctul terminus.

Ca un exercițiu suplimentar, ne-am uitat la variația chiriei pentru cele mai bune 5 clădiri și a celor de la coada clasamentului. În 2018, în Piața Victoriei, chiria medie pentru cele mai „scumpe” clădiri era de 20 de euro și varia între 18,5 euro/mp și 25 euro/mp, în timp ce, în aceeași zonă, la coada clasamentului aveam chirie de aproximativ 12,5 euro/mp,

Putem spune că s-a mărit sensibil diferența dintre clădirile cele mai bune și cele din zona medie sau cea inferioară a clasamentului, semne ale unei piețe din ce în ce mai polarizate, evoluție care încă nu și-a atins punctul terminus.

Astfel, s-a mărit ecartul dintre clădirile cu poziții de top și restul pieței, în opinia noastră. Există o suită de factori diferențiatori care devin tot mai relevanți de la un an la altul și care influențează gradul de ocupare sau chiria efectivă pe care o poate obține o clădire.



între 12 și 13 euro/mp. Cinci ani mai târziu, la final de 2023, chiria medie pentru cele mai bune clădiri, a urcat la 22 euro/mp, cu variație între 20 și 25 de euro/mp, în timp ce la coada clasamentului, vedem 13 euro/mp și chirii cuprinse între 12 și 14 euro/mp.

Când ne uităm la chiriile pentru clădirile prime (cele mai căutate), putem vorbi despre faptul că anul trecut am avut un salt de aproximativ 16% pentru chiria cerută în zona CBD din București, mult peste rata inflației/peste indexări. În paralel, în zonele periferice ale Bucureștiului, unde conexiunile de transport nu sunt atât de bune (adică zone cum ar fi Pipera, Dimitrie Pompeiu sau Otopeni/Băneasa) și pentru clădirile cu specificații tehnice învechite, chiriile au stat pe loc. Astfel, s-a mărit ecartul dintre clădirile cu poziții de top și restul pieței, în opinia noastră. Există o suită de factori diferențiatori care devin tot mai relevanți de la un an la altul și care influențează gradul de ocupare sau chiria efectivă pe care o poate obține o clădire.

Discutăm despre aspecte precum: calitatea tehnică a clădirii, accesibilitatea la rețeaua publică de transport în comun, precum și cât de conectată este la arterele principale, consumul energetic și calificativele din zona ESG, precum și facilitățile oferite ocupanților clădirilor.

Am dori să punctăm și faptul că pentru anumite aspecte nu există nuanțe, vorbim despre criterii aproape binare pentru chiriași. Există sau nu există un prag de eficiență energetică atins, există sau nu există o stație de metrou în apropierea clădirii la cel mult 10 minute, să zicem. Există sau nu, la parterul clădirii sau în apropiere, facilități precum restaurante sau diverse servicii. Există sau nu spații verzi în campusul respectiv sau în apropiere, ceea ce ar permite angajaților din zonă să petreacă timp în aer liber într-un mediu plăcut. Nu de puține ori, colegii Colliers din cadrul departamentului de închirieri de birouri au fost constrânși de cerințele chiriașilor să reducă dramatic lista de proiecte pe care le pot propune.

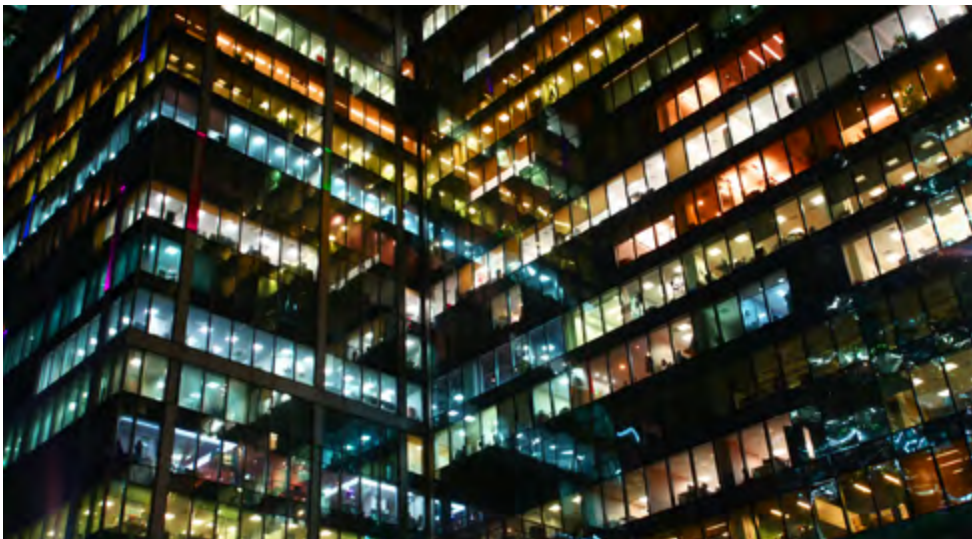
Implementarea etapizată a pactului ecologic Green Deal al Uniunii Europene poate fi percepută de o parte din jucătorii din piață (proprietari sau chiriași) ca o prelungire a perioadei de inserție a măsurilor solicitate. În realitate, nu mai este așa mult timp, iar pentru anumite lucruri ar fi trebuit să acționeze deja. Spre exemplu, începând cu 2024, marile companii europene (cele cu peste 500 de angajați), precum și IMM-urile listate la bursă, sunt obligate să genereze un raport de sustenabilitate privind propria companie – datele se colectează pentru anul în curs, iar din 2025 vor apărea primele rapoarte. Aceste rapoarte sunt menite să ofere tuturor actorilor informațiile menite să judece impactul companiilor asupra oamenilor și mediului, precum și să judece riscurile financiare și oportunitățile care pot fi generate de schimbările climatice și alte provocări de sustenabilitate. Un aspect central în toată această ecuație este tocmai zona imobiliară.

După ce am trecut în revistă aceste aspecte am putea să menționăm și că în zona sustenabilității clădirilor va fi o luptă continuă: clădirile care obțin criterii de eficiență dorite vor fi obligate să

facă investiții în mod constant pentru a păstra aceste standarde la acel nivel, un cost suplimentar permanent pe care proprietarii și chiriașii va trebui să și-l împartă.

Am discutat aici aproape numai despre piața de birouri din București, dar în opinia noastră, ținând cont și de cifrele pe care le avem (așadar nu doar dovezi „anecdotice”), aceste observații sunt valabile pentru mai toate segmentele pieței imobiliare, indiferent dacă discutăm despre zona rezidențială sau de spații industriale sau despre centre comerciale. Media este o măsură din ce în ce mai depășită pentru a judeca validitatea unui produs imobiliar extras dintr-o mulțime, întrucât un anumit grup de clădiri poate avea rezultate chiar mai bune decât ar fi avut înainte de pandemie, spre exemplu, chiar dacă mare parte din celelalte se află într-o zona suferindă. O altă concluzie ar fi tendința de polarizare a clădirilor din prisma valorii, a rezultatelor financiare, a chiriilor, a gradului de ocupare și așa mai departe. Nu în ultimul rând, am început să observăm existența unor criterii absolut necesare pentru succesul (sau chiar existența) unui produs imobiliar. ■

Media este o măsură din ce în ce mai depășită pentru a judeca validitatea unui produs imobiliar extras dintr-o mulțime, întrucât un anumit grup de clădiri poate avea rezultate chiar mai bune decât ar fi avut înainte de pandemie, spre exemplu, chiar dacă mare parte din celelalte se află într-o zona suferindă.



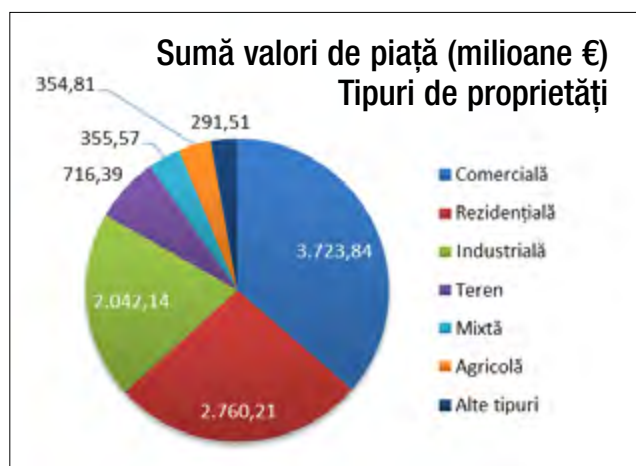
Raport de analiză statistică a Bazei Imobiliare de Garanții (BIG)

Q4 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	3.723,84	36,35	1.782	6,81
Rezidențială	2.760,21	26,94	20.496	78,29
Industrială	2.042,14	19,93	1.453	5,55
Teren	716,39	6,99	2.014	7,69
Mixtă	355,57	3,47	125	0,48
Agricolă	354,81	3,46	228	0,87
Alte tipuri	291,51	2,85	80	0,31
Total	10.244,47	100,00	26.178	100,00



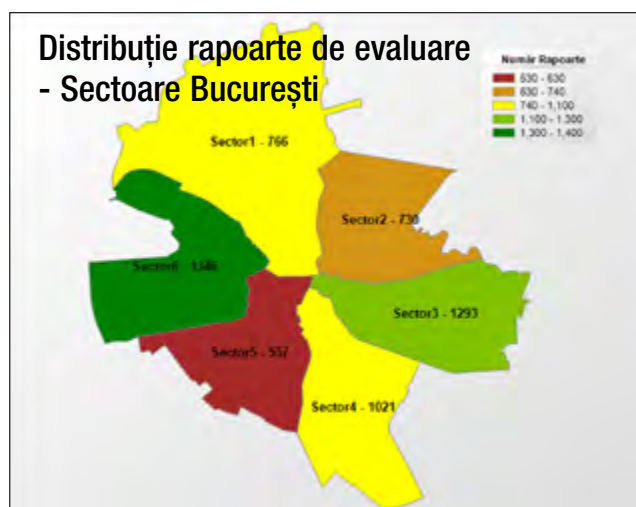
¹ Ordine descrescătoare a sumei valorilor de piață

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

Distribuție rapoarte de evaluare - Județe



Distribuție rapoarte de evaluare - Sectoare București

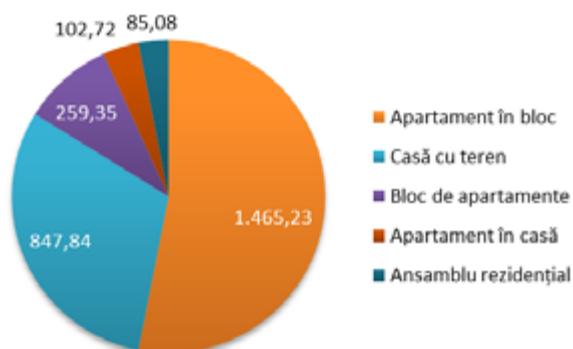


3. Rapoarte de evaluare introduse – distribuție pe subtipuri de proprietăți imobiliare

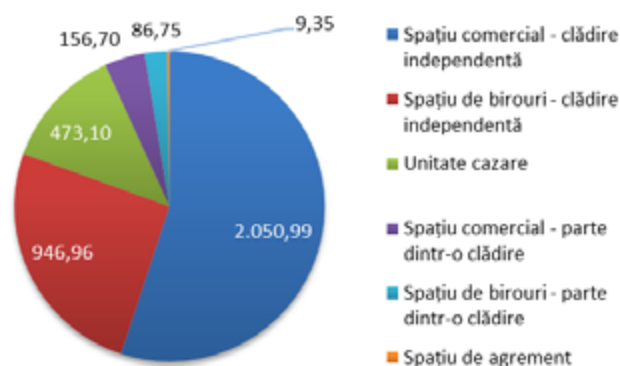
a. Proprietăți de tip rezidențial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Rezidențială	Apartament în bloc	1.465,23	53,08	14.878	72,59
	Casă cu teren	847,84	30,72	4.764	23,24
	Bloc de apartamente	259,35	9,40	71	0,35
	Apartament în casă	102,72	3,72	764	3,73
	Ansamblu rezidențial	85,08	3,08	19	0,09
Total		2.760,21	100,00	20.496	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	2.050,99	55,08	653	36,64
	Spațiu de birouri - clădire independentă	946,96	25,43	228	12,79
	Unitate cazare	473,10	12,70	208	11,67
	Spațiu comercial - parte dintr-o clădire	156,70	4,21	575	32,27
	Spațiu de birouri - parte dintr-o clădire	86,75	2,33	110	6,17
	Spațiu de agrement	9,35	0,25	8	0,45
Total		3.723,84	100,00	1.782	100,00

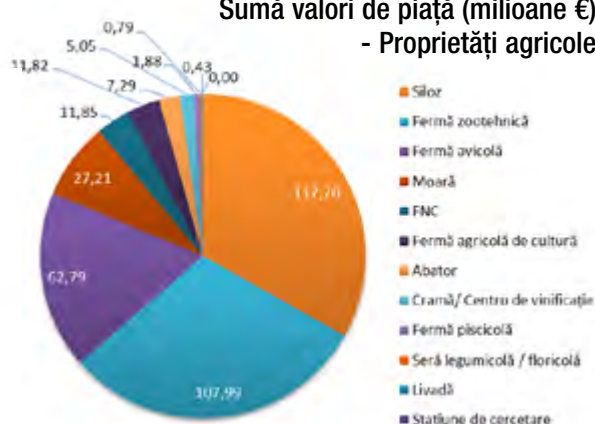
c. Proprietăți de tip industrial

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Industrială	Spațiu de producție	1.169,65	57,28	626	43,08
	Spațiu de depozitare și logistică	872,49	42,72	827	56,92
Total		2.042,14	100,00	1.453	100,00

Sumă valori de piață (milioane €)
– Proprietăți industriale



Sumă valori de piață (milioane €)
- Proprietăți agricole



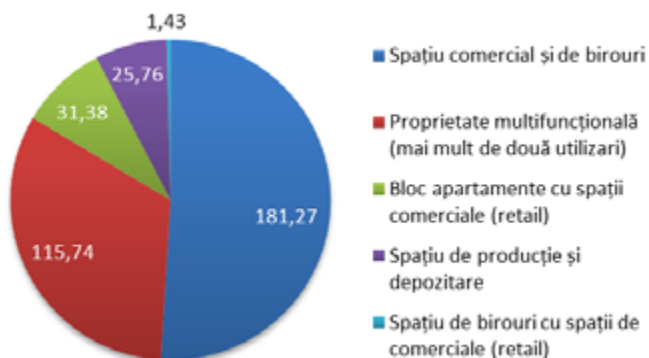
d. Proprietăți de tip agricol

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Agricolă	Siloz	117,70	33,17	57	25,00
	Fermă zootehnică	107,99	30,44	85	37,28
	Fermă avicolă	62,79	17,70	35	15,35
	Moară	27,21	7,67	4	1,75
	FNC	11,85	3,34	3	1,32
	Fermă agricolă de cultură	11,82	3,33	28	12,28
	Abator	7,29	2,05	1	0,44
	Cramă/Centru de vinificație	5,05	1,42	8	3,51
	Fermă piscicolă	1,88	0,53	3	1,32
	Seră legumicolă/floricolă	0,79	0,22	3	1,32
	Livadă	0,43	0,12	1	0,44
	Stațiune de cercetare	0,00	0,00	0	0,00
Total		354,81	100,00	228	100,00

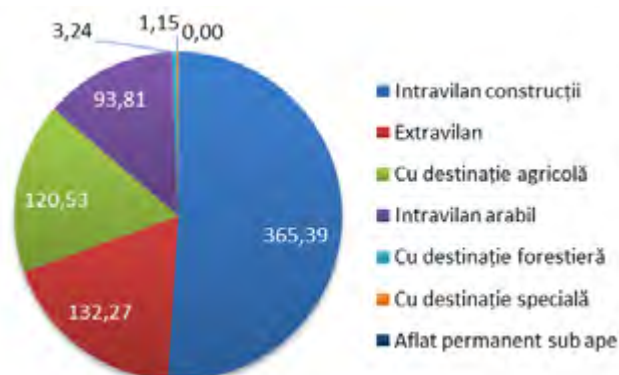
e. Proprietăți de tip mixt

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Mixtă	Spațiu comercial și de birouri	181,27	50,98	15	12,00
	Proprietate multifuncțională (mai mult de două utilizări)	115,74	32,55	78	62,40
	Bloc apartamente cu spații comerciale (retail)	31,38	8,83	11	8,80
	Spațiu de producție și depozitare	25,76	7,24	17	13,60
	Spațiu de birouri cu spații comerciale (retail)	1,43	0,40	4	3,20
Total		355,57	100,00	125	100,00

Sumă valori de piață (milioane €) – Proprietăți mixte



Sumă valori de piață (milioane €) – Terenuri



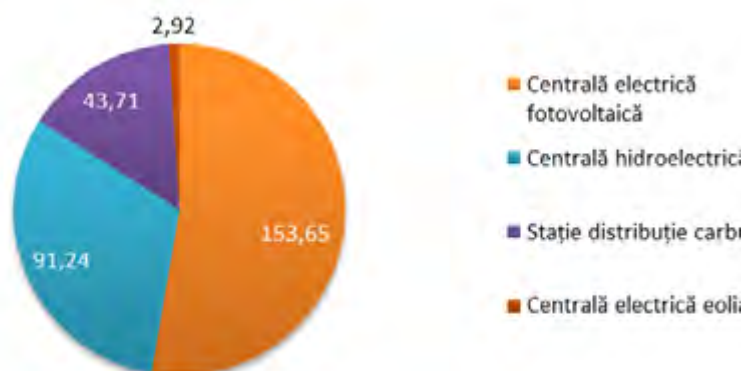
f. Proprietăți de tip teren

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Teren	Intravilan construcții	365,39	51,00	959	47,62
	Extravilan	132,27	18,46	382	18,97
	Cu destinație agricolă	120,53	16,82	314	15,59
	Intravilan arabil	93,81	13,09	351	17,43
	Cu destinație forestieră	3,24	0,45	2	0,10
	Cu destinație specială	1,15	0,16	6	0,30
	Aflat permanent sub ape	0,00	0,00	0	0,00
Total		716,39	100,00	2.014	100,00

g. Alte tipuri de proprietăți

Tip proprietate	Subtip proprietate	Sumă valori de piață (milioane €)	Procentaj valoric (%)	Număr rapoarte	Procentaj cantitativ (%)
Alte tipuri	Centrală electrică fotovoltaică	153,65	52,71	23	28,75
	Centrală hidroelectrică	91,24	31,30	15	18,75
	Stație distribuție carburanți	43,71	14,99	41	51,25
	Centrală electrică eoliană	2,92	1,00	1	1,25
Total		291,51	100,00	80	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

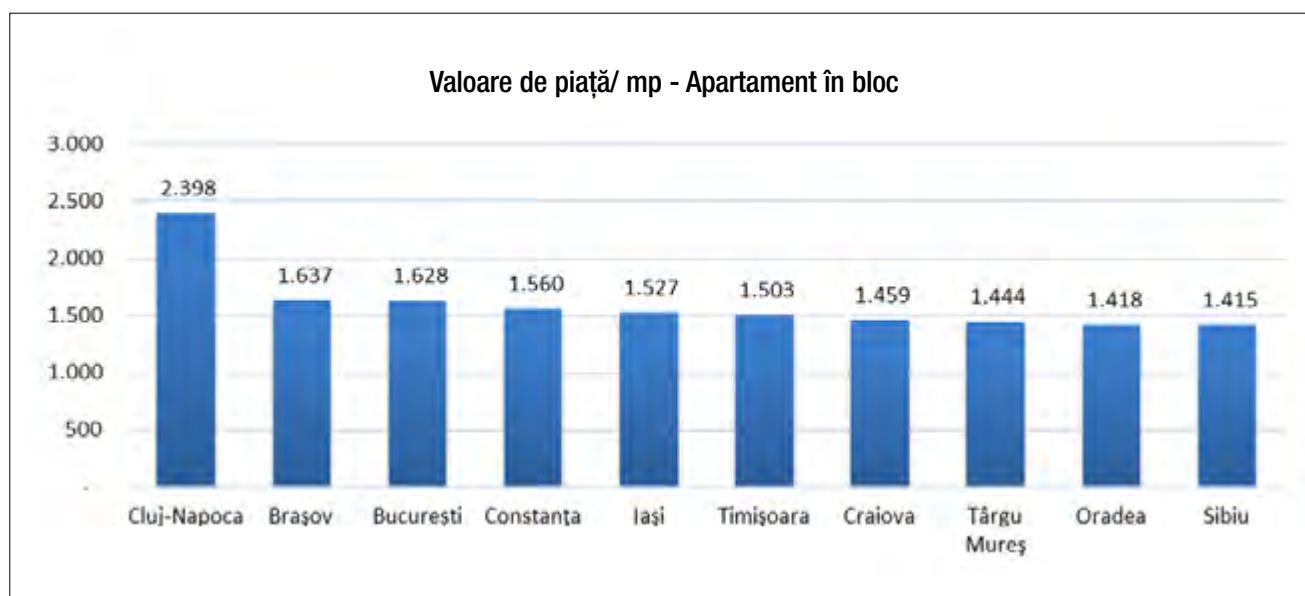
Municipii/ oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Alba Iulia	Apartament în bloc	1.137
Alba Iulia	Casă cu teren	1.110
Arad	Apartament în bloc	1.124
Arad	Casă cu teren	1.225
Bacău	Apartament în bloc	1.053
Baia Mare	Apartament în bloc	1.151
Bistrița	Apartament în bloc	1.077
Botoșani	Apartament în bloc	1.043
Brăila	Apartament în bloc	998
Brașov	Apartament în bloc	1.637
Brașov	Casă cu teren	1.471
București	Apartament în bloc	1.628
București	Apartament în casă	1.760
Buzău	Apartament în bloc	1.194
Călărași	Apartament în bloc	1.107
Cluj-Napoca	Apartament în bloc	2.398
Cluj-Napoca	Apartament în casă	2.302
Cluj-Napoca	Casă cu teren	2.423
Constanța	Apartament în bloc	1.560
Constanța	Casă cu teren	1.452
Craiova	Apartament în bloc	1.459
Deva	Apartament în bloc	1.073
Drobeta-Turnu Severin	Apartament în bloc	974
Focșani	Apartament în bloc	1.069
Galați	Apartament în bloc	1.129
Galați	Casă cu teren	1.155
Giurgiu	Apartament în bloc	823
Iași	Apartament în bloc	1.527
Iași	Casă cu teren	1.311
Oradea	Apartament în bloc	1.418
Oradea	Casă cu teren	1.297
Piatra-Neamț	Apartament în bloc	1.037
Pitești	Apartament în bloc	1.189
Ploiești	Apartament în bloc	1.120
Râmnicu Vâlcea	Apartament în bloc	1.143
Reșița	Apartament în bloc	874
Satu Mare	Apartament în bloc	984
Sfântu Gheorghe	Apartament în bloc	1.063
Sibiu	Apartament în bloc	1.415
Sibiu	Casă cu teren	1.726
Slatina	Apartament în bloc	1.212
Slobozia	Apartament în bloc	1.068

Municipiu/ oraș	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Suceava	Apartament în bloc	1.140
Târgoviște	Apartament în bloc	1.072
Târgu Jiu	Apartament în bloc	1.293
Târgu Mureș	Apartament în bloc	1.444
Târgu Mureș	Casă cu teren	1.177
Timișoara	Apartament în bloc	1.503
Timișoara	Apartament în casă	1.347
Timișoara	Casă cu teren	1.652
Tulcea	Apartament în bloc	1.200
Zalău	Apartament în bloc	989

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. În cazul apartamentelor amplasate în blocuri sau în case se utilizează suprafața utilă.

Apartament în bloc – Top 10 valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Cluj-Napoca	2.398
2	Brașov	1.637
3	București	1.628
4	Constanța	1.560
5	Iași	1.527
6	Timișoara	1.503
7	Craiova	1.459
8	Târgu Mureș	1.444
9	Oradea	1.418
10	Sibiu	1.415



Casă cu teren – Valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Municipiu/ Oraș	Valoare de piață (€/ mp)
1	Alba Iulia	1.110
2	Arad	1.225
3	Brașov	1.471
4	Cluj-Napoca	2.423
5	Constanța	1.452
6	Galați	1.155
7	Iași	1.311
8	Oradea	1.297
9	Sibiu	1.726
10	Târgu Mureș	1.177
11	Timișoara	1.652

Valoare de piață/ mp - Casă cu teren



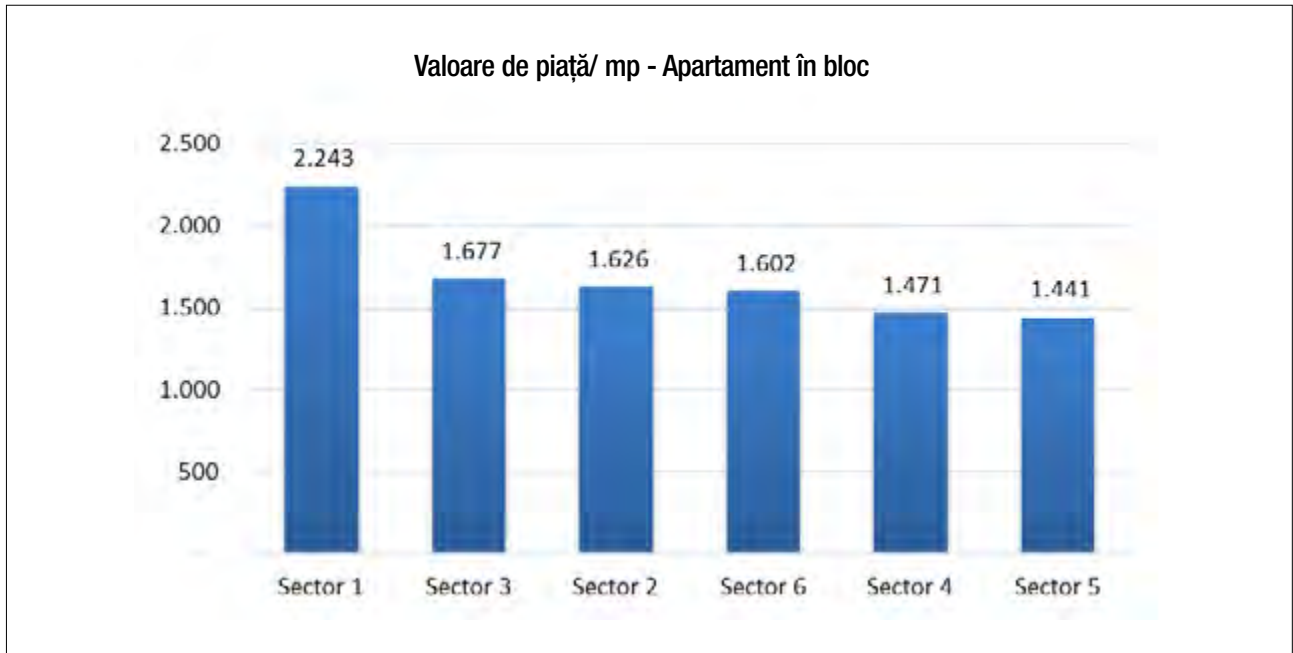
Valori de piață (€/ mp) – Sectoare București

Valori de piață (€/ mp) – Sectoare București

Sector București	Subtip proprietate	Valoare de piață (€/ mp)
Sector 1	Apartament în bloc	2.243
	Casă cu teren	2.115
Sector 2	Apartament în bloc	1.626
Sector 3	Apartament în bloc	1.677
Sector 4	Apartament în bloc	1.471
Sector 5	Apartament în bloc	1.441
Sector 6	Apartament în bloc	1.602

Apartament în bloc – Top valoare de piață/ mp

Nr. crt.	Sector București	Valoare de piață (€/ mp)
1	Sector 1	2.243
2	Sector 3	1.677
3	Sector 2	1.626
4	Sector 6	1.602
5	Sector 4	1.471
6	Sector 5	1.441



b. Proprietăți de tip industrial

Valori de piață (€/ mp) – Județe

Spațiu de depozitare și logistică

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Ilfov	508

În cazul acestor proprietăți, pentru calculul valorii de piață pe metru pătrat se utilizează suprafața construită desfășurată.

c. Teren

Valori de piață (€/ mp) – Județe

Extravilan

Nr. crt.	Județ	Valoare de piață (€/ mp)
1	Brăila	0,81

Cu destinație agricolă

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

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.

Conferința „Evaluarea pentru raportare financiară și pentru impozitare”

Cluj-Napoca, 3 Februarie 2024

În perioada 2-3 februarie, la Cluj-Napoca a avut loc prima conferință profesională din anul 2024 și un seminar cu tema *Evaluarea pentru impozitare a clădirilor și pentru raportare financiară*, susținut de lectorii **Adrian VASCU** și **Radu TIMBUȘ**, programat în ziua precedentă conferinței. Astfel:

În cadrul Conferinței „Evaluarea pentru raportare financiară și pentru impozitare”, de sâmbătă, 3 februarie 2024, am discutat pe larg, împreună cu speakerii invitați, subiecte precum:

- Evaluarea în raportarea financiară a fondurilor de investiții;
- Importanța datelor financiar-contabile în evaluarea pentru raportare financiară;
- Evaluarea imobilizărilor necorporale - Criterii de recunoaștere / Aspecte metodologice / Studii de caz;
- Procesul de evaluare - implicații în contextul fuziunii la valori de piață și surse de informații;
- Modificări fiscale în anul 2024. Provocarea e-Factura;
- Evoluția costului construcțiilor în perioada 2018-2023;
- Legătura dintre evaluarea pentru raportare financiară a activelor și evaluarea afacerii care le deține;
- Scop, context, adecvare și fructificare valori. Studiu de caz: Activ industrial.

Adrian POPA-BOCHIȘ, Președinte ANEVAR | Senior Partner, CEO Darian DRS S.A., a subliniat în cuvântul său din deschidere importanța conferinței, aflată la cea de-a 17 ediție, pentru profesioniștii în evaluare și a mulțumit tuturor participanților, în număr de peste 300, pentru interesul acordat evenimentelor organizate de ANEVAR. Tot el a moderat discuțiile primei părți a conferinței.

Adrian VASCU – Președinte ANEVAR 2008-2009 și 2014-2015, Vicepreședinte - președinte al Comisiei de calificare și atestare profesională | Senior Partner VERIDIO S.R.L., a vorbit despre capacitățile tot mai rafinate ale Inteligenței Artificiale de a prelua din activitatea noastră, în contextul unei serii de informații actuale din domeniul pro-

fesional. A continuat subliniind importanța evaluării pentru raportare financiară ca activitate ce se remarcă din punct de vedere al ponderii lucrărilor ce au acest scop și al cifrei de afaceri declarată de membrii ANEVAR (pentru anul 2022). Soluțiile propuse de el pentru o abordare completă a evaluării în scopul înregistrării în situațiile financiare, au condus la concluzia că legătura dintre evaluarea pentru raportare financiară a unor active și valoarea de utilizare (valoarea afacerii generată de activele subiect), este de o importanță majoră.

Sorin PETRE – Președinte ANEVAR 2020-2021 | Partner PricewaterhouseCoopers, a adus în atenția celor prezenți metodologia de evaluare pentru raportarea financiară a valorii juste pentru trei grupe de bunuri: Start-up-urile, instituții financiare de tipul băncilor și investițiile în imobiliare (PGA - clădiri de birouri).

Sorana CRIȘAN – Vicepreședinte - președinte al Comisiei științifice și de standarde | Director Asociat - Departament Evaluare KPMG Advisory, a analizat cum se utilizează informațiile financiar-contabile în evaluarea pentru raportare financiară și efectele negative asupra rezultatului final al lucrării pe care le pot produce ignorarea acestor date: alocare incompletă/ incorectă pe numerele de inventar, evaluare incompletă a numărului de active, eroare la stabilirea valorii etc. Recomandările sale au fost: întocmirea unei liste complete a informațiilor financiare necesare, informarea clientului despre efectul alocării valorilor și analiza minuțioasă a informațiilor primite de la acesta.

Mihaela KOCȘIS – Autor Program Kost Plus și Kost Wizz, a încheiat prima sesiune cu o trecere

în revistă a evoluției costurilor construcțiilor în perioada 2018 - 2023, din surse precum: Cataloagele IROVAL, Îndreptarul MATRIX, Cataloagele 1964, INS.

Moderatorul din cea de-a doua parte a conferinței a fost **Ioan BERCU** - Prim-vicepreședinte ANEVAR | Director general NEOCONSULT Valuation S.R.L.

Astfel, a dat cuvântul următorului speaker invitat, **Oana Maria RADA** – Managing Partner Darian DRS Tax, care a realizat un rezumat al principalelor modificări fiscale ale anului 2024, cu accent pe provocările născute odată cu introducerea e-Factura.

Bogdan RUSE – Vicepreședinte - președinte al Comisiei de evidență a membrilor 2022-2023 | Senior Manager Fairvalue Consulting S.R.L., a descris cum se realizează evaluarea imobilizărilor necorporale, ce metode și abordări sunt aplicabile și a încheiat cu trei studii de caz elocvente pentru teoria din deschidere.

Ileana GUȚU – CFA | Expert Evaluare, Modelare Financiară & Ajutor de Stat, a abordat tema implicațiilor pe care le presupune procesul de evaluare în contextul fuziunii la valori de piață, exemplificând prin aplicații practice. Iar în încheiere a furnizat o serie de surse de informații utile activității de evaluare.

Conferința s-a încheiat cu studiul de caz al evaluării unui activ industrial în scopul garantării împrumutului, raportării financiare, asigurării și al impozitării, prezentat în detaliu de **Radu Călin TIMBUȘ** – Președinte ANEVAR 2022 - 2023 | Director EVAL TRAN-SILVANIA CONSULTING S.R.L.

Mulțumim celor prezenți pentru atenție, pentru întrebările adresate speakerilor invitați și mai ales pentru ocazia, pe care am construit-o împreună, de a interacționa și a schimba informații valoroase pentru dezvoltarea profesională.

Această conferință a fost reluată într-o întâlnire **online**, în data de 6 martie.



Adunările generale ale celor 8 filiale ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

Adunările generale ale celor 8 filiale ale Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România au avut loc la distanță, în următoarele date:

- **FILIALA VEST:** 11 martie 2024, ora 14:00
- **FILIALA SUD-EST:** 12 martie 2024, ora 13:00
- **FILIALA SUD:** 13 martie 2024, ora 09:00
- **FILIALA SUD-VEST:** 13 martie 2024, ora 13:00
- **FILIALA CENTRU:** 14 martie 2024, ora 09:00
- **FILIALA BUCUREȘTI:** 14 martie 2024, ora 13:00
- **FILIALA NORD-VEST:** 15 martie 2024, ora 09:00
- **FILIALA NORD-EST:** 15 martie 2024, ora 13:00

Ordinea de zi a Adunărilor filialelor a fost următoarea:

- Aprobarea raportului de activitate al Consiliului Filialei pentru anul 2023
- Prezentarea situațiilor financiare pentru anul 2023
- Prezentarea programului de activitate și a proiectului de buget pentru anul 2024
- Alegerea delegaților care vor reprezenta filiala la Conferința națională ANEVAR din 12 aprilie 2024
- Diverse, unde au fost discutate subiecte precum: interviul organizat de Ministerul Justiției în perioada **15 aprilie – 24 mai 2024** pentru dobândirea calității de expert tehnic judiciar de către membrii ANEVAR care dețin **specializarea EI**; lansarea noului set de **Standarde Internaționale de Evaluare - IVS** care urmează să fie transpuse în colecția autohtonă și la care se lucrează chiar în această perioadă; evenimentele anului, dintre care au fost evidențiate: *Spring Meeting TEGoVA* - Adunarea generală a organizațiilor europene de evaluatori, unite sub umbrela TEGoVA, ce va avea loc în 10-11 mai la București și **Ziua Evaluatorului**. Dorim ca de anul acesta să accentuăm importanța momentului de sărbătoare

anuală a profesiei, astfel încât am rezervat 2 zile pentru desfășurarea acestui eveniment, după cum urmează: două sesiuni plenare de conferințe, în deschidere și de încheiere a lucrărilor, și alte 9 sesiuni de dezbateri ce vor avea loc concomitent, în trei săli. Iar în ultima seară vom asista împreună la decernarea Premiilor ANEVAR, în cadrul ediției a 9-a a Galei noastre anuale. Vă așteptăm pe toți la cea mai amplă acțiune de networking, în persoană, a anului 2024 și la toate evenimentele pe care le-am planificat pentru dumneavoastră.

La adunările filialelor participă membrii titulari ai Asociației care au domiciliul în circumscripția teritorială a filialei, respectiv pe raza județelor în care se organizează și funcționează filiala sau pe raza Municipiului București, după caz.

Adunările generale s-au desfășurat în mai multe etape, în conformitate cu prevederile **Hotărârii Consiliului director nr. 25/2024**, începând cu ora 09:00, respectiv cu ora 13:00 și ora 14:00, pe platforma zoom.us și, concomitent, pe platforma resurse.anevar.ro, trecându-se prin următoarele etape: **Sesiunea de votare prezentă;**

- Verificarea cvorumului. În cazul în care până la ora 09:00, respectiv până la ora 13:00 și până la ora 15:00 nu este înregistrată prezența a cel puțin jumătate plus unu din numărul evaluatorilor autorizați cu drept de vot din cadrul filialei, votul prezenței se continuă până la ora 10:00, până la ora 14:00 respectiv până la ora 15:00;
- Accesul membrilor filialei pe platforma zoom.us;
- Desemnarea unui evaluator autorizat de către președintele filialei, din cadrul membrilor filialei (inclusiv din Consiliul filialei), care va redacta procesul verbal al adunării, urmărind înregistrarea;

- Prezentarea raportului de activitate a Consiliului Filialei pentru anul 2023;
- Prezentarea situațiilor financiare pentru anul 2023;
- Prezentarea programului de activitate și a proiectului de buget pentru anul 2024;
- **Sesiunea de votare pentru raportul de activitate al Consiliului Filialei pentru anul 2023, situațiile financiare pentru anul 2023 și programul de activitate și proiectul de buget pentru anul 2024;**
- Autopropunerea membrilor prezenți pentru a fi aleși delegați care vor reprezenta filiala la Conferința națională ANEVAR din data de 12 aprilie 2024; această acțiune se realizează de către membrii prezenți (înregistrați pe formular), pe un formular dedicat și disponibil în timpul adunării, precum și prin intermediul platformei zoom.us, prin exprimarea verbală a autopropunerii;
- Anunțarea rezultatului votului pentru raportul de activitate al Consiliului Filialei pentru anul 2023, situațiile financiare pentru anul 2023 și programul de activitate și proiectul de buget pentru anul 2024;
- **Sesiunea de votare pentru delegații care vor reprezenta filiala la Conferința națională ANEVAR;**
- Anunțarea rezultatului votului pentru delegații care vor reprezenta filiala la Conferința națională ANEVAR.

În conformitate cu art. 8 alin. (8) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013, cu modificările și completările ulterioare, în temeiul art. 5 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, **Consiliul director al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România** convoacă **Conferința națională** în data de **12 aprilie 2024, ora 14:00, la distanță.**

◆◆◆
**ADUNĂRILE
GENERALE
ALE
FILIALELOR**



11 - 15 MARTIE 2024

ONLINE

www.anevar.ro

 **ANEVAR®**

**CONFERINȚĂ
NAȚIONALĂ**



12 APRILIE 2024

 **ANEVAR®**

◆◆◆ **ONLINE**

www.anevar.ro

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.
- › iO Partners - JLL preferred partner: 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, iO Partners - JLL preferred partner, 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, iO Partners - JLL preferred partner, 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.
- › iO Partners - JLL preferred partner: Atât pentru București, cât și pentru orașele principale din țară, s-au luat în considerare doar produsele primare.
- › C&WE: Pentru București și orașele principale din țară s-au luat în considerare doar produsele moderne (minim 5.000 de mp suprafața închiriabilă, unde suprafața supermarketului/hipermarketului nu depășește suprafața galeriei comerciale).
- › Chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de către chiriaș (impozitele, utilitățile și reparațiile sau cheltuielile aferente spațiilor comune și alte cheltuieli cerute pentru menținerea și exploatarea proprietății închiriate). Acestea pot fi plătite de către proprietar, dar sunt refacturate chiriașilor prin „service charge” (incluzând, dar fără a fi limitate la, categoriile listate mai sus).

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

Nota bene: cheltuielile de capital rămân în sarcina proprietarului.

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

și prețul de tranzacționare/prețuri negociate.

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

3. SPAȚII INDUSTRIALE

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

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

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

Urmează tabele cu date la Q4 2023:

> CBRE România

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 rent: 20.50 central: 15-20 semicentral: 13.00-17.00 periferie: 10-12	11 - 17	7 - 12
Rata medie de neocupare (%)	14.7%	Iași: 13.1% Cluj Napoca: 9.2% Brasov: 15.8% Timisoara: 13.6%	10%-14%
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.25% - 8.75%	9.25%-9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter. moda (eur/mp/lună)	80	30 - 35	18 - 20
Rata de capitalizare (%) *	7.75%	8.25%-8.75%	9.25%-10.25%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.50 pentru suprafete < 10.000 mp 3.70 - 4.25 pentru suprafete > 10.000 mp	3.70 - 4.50 in functie de suprafata	3.40 - 4.50 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	5.5%	5.5%	3.6%
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	19 - 22	13 - 16.5		8 - 12	
		Semicentral	16 - 18				
		Periferic	8 - 13				
	Rata medie de neocupare (%)	medie piață	15.50%	Timișoara, Iași	14.5%	Sibiu & Târgu Mureș	n.a.
				Cluj Napoca			
				Brașov			
Rata de capitalizare (%)	produse primare	7.25-7.75%	produse primare în Iași, Cluj Napoca, Timișoara	7.75-8.75%	interes foarte limitat din partea investitorilor și transparență redusă a tranzacțiilor	n.a.	
	produse secundare	8.00-9.50%					
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	4.0 - 4.75	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: 14 - 18 semi-central: 11 - 16	Iasi: 11 - 17 Cluj Napoca: 12 - 17 Brașov: 10 - 16 Timișoara: 13 - 17 Constanța: 7 - 14	Sibiu: 8 - 14 Craiova: 12 - 17 Targu Mures: 8 - 11 Ploiesti: 8 - 14 Pitesti: 8 - 12 Arad: 7 - 10
Rata medie de neocupare (%)	10-15%	Iasi: 10% - 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: 8 - 9%	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: 16 - 43 Brașov: 15 - 35 Timișoara: 18 - 30 Constanța: 10 - 25	Sibiu: 13 - 25 Craiova: 15 - 28 Targu Mures: 8 - 15 Ploiesti: 10 - 27 Pitesti: 10 - 20 Arad: 12 - 20
Rata de capitalizare (%)	Artere comerciale principale: 7 - 8%	Artere comerciale principale: 8 - 9.5%	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 - 6.0	Iasi: 3 - 5 Cluj Napoca: 3 - 5.5 Brașov: 3.5 - 6 Timișoara: 3.5 - 5.2 Constanța: 3 - 5	Sibiu: 2.8 - 5 Craiova: 4 - 6 Targu Mures: 2.5 - 4.5 Ploiesti: 3 - 6 Pitesti: 3 - 4.5 Arad: 2.5 - 4.5
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	12.50- 17.00	9 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.7%	Iași: 20.4% Cluj Napoca: 6.2% Brașov: 11.8% Timișoara: 10.7%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.25%	8.25 - 8.75%	9.25 - 9.75%
Centre comerciale			
Chirie cerută, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80-85	50-65	30 - 35
Rata de capitalizare (%)	7.25%	7.75 - 8.00%	8.50 - 9.00%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.30 - 4.70 pentru suprafețe < 5.000 mp; 4.10 - 4.35 pentru suprafețe > 5.000 mp	4.35 - 4.70 in functie de suprafata	4.10 - 4.35 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare (%)	5.4%	4.2%	n/a
Rata de capitalizare (%)	7.40%	7.60 - 8.10%	8.35 - 9.10%

> 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 - 22 Semicentral: 14.5-17.5 Periferie: 9 - 12.5	Cluj: Central: 12.5-16 Periferie: 8-12.5 Iasi: Central: 12.5-17 Periferie: 11-12 Brașov: Central: 13.5-14.5 Periferie: 11-13.5 Timișoara: Central: 10-15 Periferie: 7.5-12.5	10 - 13
Rata medie de neocupare (%)	14.3%	Cluj: 7.1% Iasi: 15.8% Brașov: 8.4% Timișoara: 16.2%	n/a
Rata de capitalizare	7.75%	8.75% (Cluj, Iasi, Timișoara); 9.00% pentru Brașov	9.00 – 10.50%
Spații comerciale			
Chirie cerută pentru un spațiu de 100 mp la parter, modă (eur/mp/lună)	64-77	29-36	18-24
Rata de capitalizare	7.75%	8.25 – 8.75%	8.75 – 9.75%
Industrial			
Chirie medie clasa A (eur/mp/lună)	4.35 – 4.75 (suprafete < 10.000 m ²) 3.70 - 4.25 (suprafete > 10.000 m ²)	3.80 – 4.75 in functie de suprafata	3.80 – 4.75 in functie de suprafata
Rata medie de neocupare	5.4%	Cluj: 0.3% Iasi: 0% Brașov: 2.1% Timișoara: 6.7%	4.3%
Rata de capitalizare	7.75%	8.25 – 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: 21	11-14.5	8 - 12
	central: 15-17.5		
	semicentral: 13-16		
	periferic: 8-12		
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	14%	5-10%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.50%	8.5 - 9%	9 - 10%
Centre comerciale			
Chirie contractuală, pentru un spațiu de 100 mp la parter, moda (eur/mp/lună)	80-85	40-55	20-35
Rata de capitalizare (%), produse primare	8.0%	8%-8.5%	8.5%-10%
Spații industriale			
Chirie contractuală clasa A (eur/mp/lună)	4.5-5.0	4.0-4.5	3.5 - 4.5
Rata medie de neocupare (%), media pe piață	5%	4%	n.a.
Rata de capitalizare (%), produse primare	7.75%	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

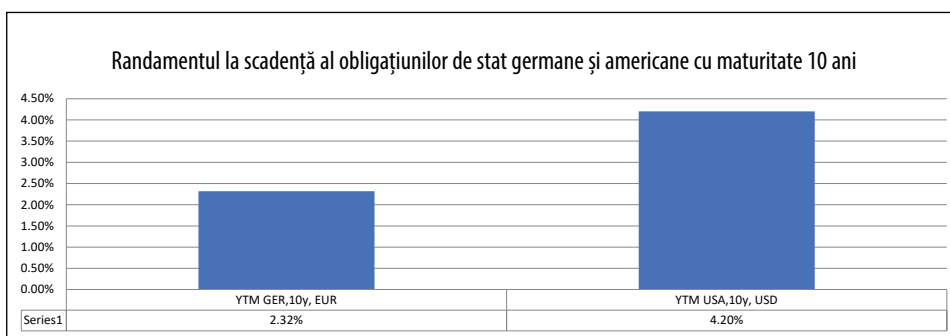
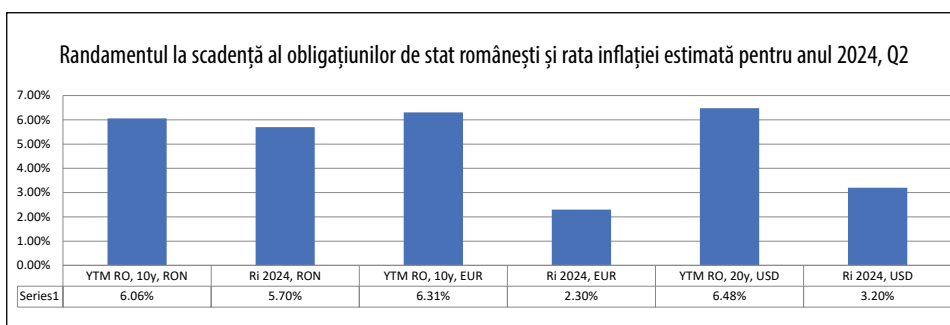
oferit de obligațiunile de stat românești, nu se recomandă luarea în considerare și a unei prime de risc de țară. Marja de risc de credit aferentă obligațiunilor de stat românești poate fi o referință privind nivelul primei de risc de țară. Nivelul marjei de risc de credit poate fi aproximat prin luarea 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 2024 pentru RON, Euro și USD ce au fost colectate din surse de date publice credibile la data 24 martie 2024 din surse de date publice.

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 10 ani (YTM RO, 10y, 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 2024 pentru lei sunt furnizate de Banca Națională a României (BNR), pentru Euro și USD sunt preluate de pe tradingeconomics.com. ■

YTM RO, 10y, RON	6.06%
Ri 2024, RON	5.70%
YTM RO, 10y, EUR	6.31%
Ri 2024, EUR	2.30%
YTM RO, 20y, USD	6.48%
Ri 2024, USD	3.20%
YTM GER,10y, EUR	2.32%
YTM USA,10y, USD	4.20%



AN EVENT BY



**STANDARDELE DE EVALUARE
PENTRU
O EUROPĂ ÎN TRANZIȚIE**



TEGOVA

The European Group
of Valuers' Associations

10 MAI 2024 • RADISSON BLU HOTEL