

**Modificarea și completarea statutului  
Asociației Naționale a Evaluatorilor din România  
(ANEVAR)**

Conferința Națională ordinară a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) din 12 martie 2005, prin Hotărârea nr. 6, a aprobat modificarea și completarea Statutului ANEVAR.

Exemplificăm, în continuare, cele mai importante modificări și completări ale Statutului ANEVAR:

1. Cu privire la noul statut juridic al ANEVAR:
  - menționarea faptului că ANEVAR este o asociație de utilitate publică (conform H.G. nr. 1447/09.09.2004, publicată în M.Of. Partea I, nr. 839/13.09.2004) și a tuturor consecințelor legale implicate de acest statut;
2. Cu privire la membrii ANEVAR:
  - introducerea unei noi categorii de membri titulari ai ANEVAR și anume acea de „evaluator intern”, evaluatorul care își desfășoară activitatea de evaluare exclusiv ca angajat în cadrul unei instituții de stat sau al unei societăți comerciale, care nu are în obiectul de activitate activitatea de evaluare, conform codificării CAEN. Evaluatorul intern se bucură de drepturile membrului titular, cu următoarele amendamente:
    - nu are ștampilă;
    - nu trebuie să aibă asigurare profesională.Trecerea la categoria de „evaluator intern” se face pe baza cererii membrului titular interesat;
  - introducerea condiției, pentru cei care doresc să devină membri ANEVAR, de a fi urmat un program de practică agreat de ANEVAR;
  - introducerea unui program de monitorizare a activității profesionale a membrilor titulari ai ANEVAR;
  - îmbunătățirea pregătirii profesionale a membrilor ANEVAR prin stabilirea unei noi structuri a programului de perfecționare profesională continuă și anume cele 16 ore de pregătire profesională continuă, obligatorii la fiecare 2 ani, vor avea următoarea structură:
    - 12 ore structurate, specifice fiecărei secțiuni;
    - 4 ore nestructurate, obligatorii pentru toate secțiunile;
3. Cu privire la organizarea și funcționarea ANEVAR:
  - redefinirea rolului Senatului ANEVAR în structura organelor de conducere ale ANEVAR și completarea atribuțiilor Senatului cu aceea de a hotărî sau propune, după caz, aplicarea de sancțiuni disciplinare membrilor Consiliului Director;
  - prevederea referitoare la membrii supleanți a fost exclusă pentru Consiliul Director și a fost introdusă pentru Comisia de cenzori;
4. Cu privire la sancțiuni:
  - în scopul întăririi disciplinei în rândul membrilor ANEVAR a fost redefinită noțiunea de abatere disciplinară, în sensul că aceasta poate consta din acțiuni sau inacțiuni săvârșite cu vinovăție, prin care au fost încălcate prevederile Statutului

ANEVAR, Codului deontologic al profesiei de evaluator, regulamentelor și procedurilor statutar adoptate de ANEVAR.

Statutul ANEVAR va fi actualizat, prin includerea modificărilor și completărilor aprobate de Conferința Națională și după îndeplinirea formalităților legale, va fi adus la cunoștința membrilor ANEVAR, prin afișarea integrală pe site-ul ANEVAR (www.anevar.ro).

## **În atenția tuturor membrilor titulari ANEVAR**

Stimați colegi,

ANEVAR intenționează să lanseze în acest an o **revistă științifică de evaluare**, care să cuprindă atât aplicații practice cât și studii și cercetări în domeniul evaluării scrise de personalități în domeniu, din țară și din străinătate.

În măsura în care sunteți interesați în susținerea acestui proiect, puteți decide, în conformitate cu facilitățile prevăzute de Codul Fiscal, ca 1% din impozitul dumneavoastră pe venitul aferent anului 2004 să fie cedat ANEVAR.

În declarația fiscală - formularul 200, „Declarație de venit global aferentă anului 2004”, la cap. H - Destinația sumei - reprezentând 1% din venitul anual datorat la pct. 2 - Sponsorizare entitate nonprofit - conform art. 90 alin. (2), din legea nr. 571/2003, privind codul fiscal, se vor înscrie următoarele :

- **Suma** - se completează cu suma solicitată de contribuabil a fi virată în contul entității nonprofit;
  - nu se va completa rubrica, în situația în care contribuabilul nu cunoaște suma care poate fi virată în contul ANEVAR; în acest caz suma va fi completată de către organul fiscal care va calcula și va vira suma admisă, conform legii.
- **Denumire entitate nonprofit** - Asociația Națională a Evaluatorilor din România - ANEVAR
- **Cod de identificare fiscală a entității nonprofit** - R5300467
- **Cont bancar (IBAN)** - RO63RNCB5010000007140001

### **NOTĂ :**

Contribuabilii care au realizat în anul 2004 numai venituri din salarii și pentru care angajatorul a efectuat calculul impozitului anual și regularizarea acestuia și care solicită virarea unei sume din impozitul anual datorat, pentru sponsorizarea unei entități nonprofit, vor completa declarația fiscală - formularul 200, după cum urmează:

- **cap A - se completează;**
- **cap B - G nu se completează;**
- **cap H se completează astfel :**
  - pct. 1 - se completează în situația în care contribuabilul a efectuat în cursul anului cheltuieli cu bursă privată;
  - pct. 2 - se completează conform instrucțiunilor mai sus menționate; se va înscrie, ca beneficiar, Asociația Națională a Evaluatorilor din România, cod fiscal R5300467.

Formularul 200 este disponibil pe internet la adresa <http://anaf.mfinante.ro/wps/portal>

Președinte ANEVAR  
Ing. Mihail Bojincă

## Conferința Națională ANEVAR Sinaia - 12.03.2005

### Realizări privind profesia de evaluator

- **Standardele Internaționale de Evaluare** (ediția a 6-a, 2003) publicate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC) au devenit standarde obligatorii pentru membrii ANEVAR, începând cu data de 1 ianuarie 2004,
- **Recunoașterea ANEVAR ca fiind de utilitate publică**, prin H.G. nr. 1447/09.09.2004.
- **Actualizarea Clasificării Ocupațiilor din România (C.O.R)** - aprobată prin Ordinul Ministrului Muncii și Protecției Sociale (nr. 9/12.01.2005) și al președintelui Comisiei Naționale pentru Statistică (nr. 14/14.01.2005) - cu ocupațiile corespunzătoare celor 4 secțiuni ale ANEVAR și anume:
  - expert evaluator de întreprinderi
  - expert evaluator de proprietăți imobiliare
  - expert evaluator de bunuri mobile
  - expert evaluator de active financiare

### Evoluția numărului de membri pe categorii

MEMBRI	TITULARI	ACREDITAȚI	ASOCIAȚI
Dec. 2003	5.229	43	178
Primiri	1.119	6	32
Excluderi	298	1	12
Dec 2004	6.050	48	198
Evoluție	+15,7%	+11,63%	+11,24%

**Structura pe secțiuni**

SECȚIUNEA	NR. MEMBRI	%*
Evaluarea Întreprinderii	3.996	57,21
Evaluarea Proprietății Imobiliare	2.496	35,73
Evaluarea Bunurilor Mobile	478	6,84
Evaluarea Activelor Financiare	15	0,22

\*Unii membri aparțin mai multor secțiuni

**Evoluția numărului de membri pe zone**

ZONA	MEMBRI TITULARI		
	Dec. 03	Dec. 04	Evoluție
CENTRU	609	756	+24,14%
VEST	680	855	+25,74%
NORD-VEST	591	769	+30,12%
NORD-EST	538	632	+17,47%
SUD-EST	536	659	+22,95%
SUD MUNTENIA	437	486	+11,21%
SUD-VEST OLTENIA	414	519	+25,36%
BUCUREȘTI	1126	1366	+21,31%

**Structura pe sexe**

MEMBRI	NUMĂR	PONDERE
BĂRBAȚI	3.848	63,60%
FEMEI	2.202	36,40%
TOTAL	6.050	100,00%

**Structura pe profesii**

PROFESIA	NR. MEMBRI	PONDERE
Ingineri	3.584	59,24%
Economiști	2.175	35,95%
Ingineri-economiști	13	0,21%
Arhitecți	62	1,02%
Juriști	156	2,58%
Alte profesii	60	0,99%
TOTAL	6.050	100%

**Afilierea la alte asociații profesionale**

ASOCIAȚIA	NR. MEMBRI	%*
CECCAR – Corpul Experților Contabili și Contabililor Autorizați	694	11,47
CET – Corpul Experților Tehnici	391	6,46
AGER – Asociația Generală a Economiștilor din România	37	0,61
AMCOR – Asociația Consultanților în Management din România	19	0,31
AROMAR – Asociația Română de Marketing	11	0,18
AGIR – Asociația Generală a Inginerilor din România	85	1,40
UNPRL – Uniunea Națională a Practicienilor în reorganizare și lichidare	77	1,27
UNIUNEA JURISTILOR	19	0,31
CAFR – Camera Auditorilor Financiarilor din România	59	0,98
OAR – Ordinul Arhitecților din România	35	0,58

\* pondere față de numărul total de membri ANEVAR

**Programul de asigurare ANEVAR derulat prin KaRo**

PROGR. DE ASIGURARE	2004 - 2005	
	Nr. asigurați	Prima de asigurare
Persoane fizice asigurate	1.122	732.423.049 lei
Persoane juridice asigurate	121	384.218.831 lei
TOTAL		1.116.641.880 lei
Cota parte cuvenită ANEVAR		346.000.000 lei

### **Pregătirea profesională în anul 2004**

- **Cursuri de formare**
  - 22 de cursuri de formare profesională
  - Evaluarea Întreprinderii – 3 cursuri
  - Evaluarea Proprietății Imobiliare – 12 cursuri
  - Evaluarea Bunurilor Mobile – 7 cursuri
  - Cursanți 963 de persoane din care:
    - membri aspiranți – 653
    - membri titulari – 310
- **Seminarii de pregătire și informare continuă**
  - 11 seminarii de pregătire și informare continuă
  - 1046 de participanți (reprezentând 17,29% din numărul total de membri ANEVAR)
  - Repartiția pe semestre :
    - Semestrul I – au participat 804 persoane
    - Semestrul II – au participat 242 persoane
- **Pregătirea lectorilor**
  - Cursul de bunuri mobile, modulele M205 și M206, în colaborare cu ASA
  - Sesiunea de testare a lectorilor, derulată în două etape:
    - prin internet și la sală
- **Curs de formare de noi lectori**
  - 13 cereri, solicitanții fiind de profesie:
    - ingineri – 9 (din care ingineri constructori 5)
    - economiști – 3
    - ingineri-economiști – 1

### **Activitatea editorială**

- **Apariții editoriale:**
  - Evaluarea mașinilor și echipamentelor – American Society of Appraisers;
  - Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a doua canadiană – Appraisal Institute;
  - Buletine Informativ – 3 numere, editate într-un nou format și distribuite prin poștă fiecărui membru ANEVAR în parte.
- **Suporturi de curs elaborate și editate**
  - Modul M 100 – Bazele Evaluării;
  - Modul EBM 101 – Abordări în evaluarea bunurilor mobile;
  - Modul EBM 102 – Aplicații în evaluarea bunurilor mobile;
  - Teste pentru evaluarea bunurilor mobile;
  - Modul EPI 201 – Procesul de evaluare a proprietăților imobiliare. Descrierea și inspecția proprietății imobiliare;
  - Modul EPI 202 – Evaluarea proprietăților imobiliare. Aplicații ale evaluării.

**Simpozioane și conferințe organizate de ANEVAR**

- „Evaluarea pentru piața de capital” – Academia de Studii Economice din București, pe data de 25 mai 2004
- „Evaluarea pentru înregistrarea în contabilitate a mijloacelor fixe aparținând instituțiilor publice” – Mamaia, 11-12 iunie 2004
- „Evaluarea bunurilor din patrimoniul cultural-istoric și natural” - Suceava, 08-09 octombrie 2004
- „Evaluarea pentru raportări financiare – valoarea justă”, organizată în colaborare cu PricewaterhouseCoopers la Hotel Athennee Palace Hilton pe data de 13 octombrie 2004

**Activitatea pe plan internațional**

- ANEVAR este membru al următoarelor organizații internaționale

<b>ORGANIZAȚIA</b>	<b>CATEGORIA DE MEMBRU</b>
IVSC – Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare	Membru al Consiliului Director
TEGoVA – Grupul european al Asociațiilor de Evaluatori	Membru asociat
WAVO – Asociația Mondială a Organizațiilor de Evaluatori	Membru fondator; Membru al Consiliului Director

**Activitatea pe plan internațional; participarea la conferințe internaționale**

- **Conferința IVSC și Congresul WAVO** din perioada 3-5 aprilie 2004, de la Vancouver;
- **Adunarea Generală TEGoVA** din perioada 13-16 mai 2004, organizată în Italia, la Santa Margherita Ligure;
- **Conferința și seminarul IVSC** din perioada 2-5 octombrie 2004, de la Haga;
- **Conferința internațională în evaluare imobiliară și funciară a țărilor francofone (CEPFRA)** care a avut loc în Quebec, în perioada 18-20 octombrie 2004;
- **Congresul Pan Pacific** care a avut loc la Taipei între 18-21 octombrie 2004;
- **Adunarea Generală TEGoVa de la Madrid**, din perioada 3-6 noiembrie 2004.

**Hotărâri adoptate în ședințele Consiliului Director din 2004**

<b>Categoria</b>	<b>Număr</b>	<b>Pondere</b>
Hotărâri strategice	31	28,18 %
Hotărâri organizatorice	69	62,73 %
Hotărâri disciplinare	10	9,09 %
Total	110	100 %

**Alte acțiuni ANEVAR**

- Propunere de ghid “Evaluarea pentru expropriere”
- Propunere de “Cod de măsurare”
- Propuneri de modificare a „Statutului ANEVAR”

**Lista Hotărârilor adoptate la Conferința Națională ANEVAR  
din data de 12.03.2005**

1. Hotărârea pentru aprobarea conținutului Raportului de activitate al Consiliului Director ANEVAR pe anul 2004, prezentat de către dl. Președinte în exercițiu, ing. Mihail Bojincă;
2. Hotărârea pentru aprobarea conținutului Raportului de activitate al Senatului pe anul 2004, prezentat de către dna. Veronica-Maria Gruzniczki;
3. Hotărârea pentru aprobarea conținutului Raportului de activitate al Comisiei de Cenzori pe anul 2004, prezentat de către dl. ec. Sevastian Bălescu;
4. Hotărârea pentru aprobarea Situațiilor Financiare Anuale la 31.12.2004, a bilanțului contabil și a contului rezultatului exercițiului pe anul 2004, prezentate de dl. Trezorer ec. Filip Stoica;
5. Hotărârea privind alegerea d-nei. ing. Cristina Burlacu ca membru al Consiliului Director, cu funcția de vicepreședinte al CD - președinte al Comisiei de Cercetare Științifică și Standarde Profesionale;
6. Hotărârea privind aprobarea modificării statutului ANEVAR, conform documentului "Propuneri de modificare a statutului ANEVAR".  
Se desemnează dna. Veronica Gruzniczki, membru fondator, pentru a semna actul adițional la statut, precum și statutul în forma actualizată; pentru autentificarea acestor documente, precum și pentru depunerea cererii pentru înscrierea modificărilor statutului în Registrul asociațiilor și fundațiilor de la Judecătoria sectorului 1;
7. Hotărârea privind Standardul de Evaluare cu titlul "Evaluarea pentru asigurări" (SEV 7.03), elaborat de ANEVAR, care este obligatoriu pentru membrii ANEVAR, până la data adoptării unui Standard Internațional de Evaluare pentru asigurare;
8. Hotărârea privind aprobarea Bugetului de venituri și cheltuieli pe anul 2005.



**Senatul Asociației Naționale a Evaluatorilor din România  
(ANEVAR)****Raport de activitate pe perioada martie 2004 - martie 2005**

Senatul Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR) („Senatul”) face parte din ansamblul organelor de conducere ale ANEVAR, are atribuții consultative și este subordonat Conferinței Naționale.

Senatul s-a constituit și a început să funcționeze începând cu luna martie 2004, ca urmare a nominalizării membrilor Senatului prin votul Conferinței Naționale ordinară a ANEVAR din 27-28 februarie 2004.

Componența nominală actuală a Senatului este următoarea:

1. Prof. univ. dr. Alexandru Gheorghiu, președinte de onoare al ANEVAR, președintele Senatului
2. Constantin Coțovanu                      membru
3. Victor Greavu                              membru
4. Traian Grigore                            membru
5. Veronica Gruzniczki                    membru
6. Ioan Pană                                    membru
7. Doru Tiberiu                              membru

Conform Statutului ANEVAR, au vocația de fi membri ai Senatului membrii fondatori și foștii președinți ai ANEVAR. În prezent, toți membrii Senatului au calitatea de membri fondatori ai ANEVAR.

În perioada la care ne referim, Senatul s-a întrunit în ședință ordinară, de regulă anterior ședinței trimestriale a Consiliului Director, la datele de 12 martie 2004, 7 iunie 2004, 7 octombrie 2004 și 10 februarie 2005.

La ședința constitutivă din 12 martie 2004, Senatul a aprobat „Regulamentul de organizare și funcționare a Senatului Asociației Naționale a Evaluatorilor din România”.

La ședința din 7 iunie 2004, Senatul a formulat recomandări cu privire la problemele aflate pe ordinea de zi a ședinței trimestriale a Consiliului Director din 12 iunie 2004 și anume cu privire la: „Reanalizarea principiilor de echivalență a cursurilor și seminariilor”, precum și la eficiența colaborării între Consiliul Director și Senat, în beneficiul ANEVAR și al membrilor săi.

La ședința din 7 octombrie 2004, Senatul a elaborat propunerile de modificare a Statutului ANEVAR, inclusiv cu privire la atribuțiile Senatului, cuprinse în Hotărârea nr.1/07.10.2004, care au fost prezentate Consiliului Director și se regăsesc, în marea lor majoritate, în propunerile finale de modificare a Statului, aprobate de Consiliul Director în ședința din 29.01.2005, urmând a fi supuse aprobării Conferinței Naționale ordinare din 12.03.2005.

La ședința din 10 februarie 2005, Senatul a aprobat proiectul de „Strategie a Asociației Naționale a Evaluatorilor din România pentru anii 2005-2010”, care a fost prezentat Consiliului Director pentru a fi definitivat și supus aprobării Conferinței Naționale ordinare din 12.03.2005.

În perspectiva modificării Statutului ANEVAR, se preconizează ca Senatul să exercite o importantă atribuție în domeniul disciplinei și eticii, îndeosebi cu privire la activitatea membrilor organelor de conducere ale asociației.

Perioada supusă atenției este primul an de funcționare a Senatului în structura organelor de conducere ale ANEVAR și considerăm că aportul său la realizarea obiectivelor statutare ale asociației a fost unul semnificativ.

Președinte de onoare al ANEVAR  
Președintele Senatului

Prof. univ. dr. Alexandru Gheorghiu

\*

\* \*

**Hotărârile adoptate în cadrul  
ședinței Consiliului Director din 11 martie 2005**

În ședința Consiliului Director din data de 11.03.2005, au fost luate următoarele hotărâri:

1. H 15 – Se aprobă raportul de activitate al Consiliului Director pe anul 2004.
2. H 16 – Se aprobă ca banii obținuți din administrarea polițelor de asigurare să fie folosiți pentru acordarea unor ajutoare membrilor ANEVAR, persoane fizice, implicate în cazuri ce antrenează răspunderea civilă profesională.
3. H 17 – Se aprobă acordarea unor ajutoare temporare membrilor ANEVAR, persoane fizice, aflate în dificultate din cauza vârstei, stării de sănătate și/sau alte motive bine determinate, în limita unui fond de 300 milioane lei, fond aprobat în Bugetul de venituri și cheltuieli pentru anul 2005.
4. H 18 - Se aprobă înființarea unei comisii pentru elaborarea codului de măsurare.
5. H 19 – Se aprobă ca Standardul de Evaluare cu titlul „Evaluarea pentru asigurări” (SEV 7.03), elaborat de ANEVAR, să devină Standard obligatoriu pentru membrii ANEVAR, până la data adoptării unui Standard Internațional de Evaluare pentru asigurări (vezi Anexa 1).
6. H 20 – Se nominalizează comisia care să analizeze ofertele și curriculum-urile vitae, pentru componența comisiei de etică și disciplină și pentru lista de arbitrii/mediatori, comisie formată din: dl. Anghel Ion, dl. Vascu Adrian și dl. Nistor Neculai.
7. H 21 – Se aprobă situațiile financiare anuale pe 2004.
8. H 22 – Se aprobă raportul comisiei de cenzori pe anul 2004.
9. H 23 – Se aprobă depunerea la Administrația Financiară a raportului Comisiei Cenzorilor în forma scurtă.
10. H 24 – Se aprobă Bugetul de venituri și cheltuieli pe anul 2005.
11. H 25 – Se aprobă propunerile de modificare a statutului ANEVAR.
12. H 26 – Se aprobă procedura de alegeri la Conferința Națională.
13. H 27 – Se aprobă lista membrilor titulari - persoane fizice și a membrilor asociați - persoane juridice, propuși pentru excluderea din ANEVAR.
14. H 28 – Se aprobă lista persoanelor care nu și-au plătit taxa de înscriere în asociație, propuse pentru scoaterea din evidența ANEVAR.

15. H 29 – Se respinge lista persoanelor care cer plata cotizației retroactiv.
16. H 30 – Se scutesc de la plata cotizației pe anul 2004 următorii: dl. Chirev Pavel, dna. Lozinschi Tatiana și dl. Cernăuțeanu Victor, cetățeni ai Republicii Moldova, membrii ai C.T. Suceava, pe motiv că situația politică din Republica Moldova nu le-a permis să-și plătească cotizația.
17. H 31 – Se aprobă mutarea Biroului Zonal Sud - Muntenia de la Ploiești la București și a Biroului Zonal Nord – Est de la Bacău la Iași.
18. H 32 – Se aprobă instituirea unor premii ANEVAR, ca stimulente pentru activitatea deosebită depusă în cadrul asociației.
19. H 33 – Se aprobă ca în cazul de la Satu Mare, de folosire a unei ștampile false, ANEVAR să facă plângere penală.
20. H 34 - Se aprobă ca dna. Munteanu Speranța – membră a Consiliului Director, să ne reprezinte la cel de-al VI-lea Congres al UNPRL.

Anexa 1

## **Standarde de evaluare SEV 7.03**

### **Evaluarea pentru asigurări**

1. **INTRODUCERE**
2. **DOMENIUL DE APLICARE**
3. **DEFINIȚII**
4. **RELAȚIA CU STANDARDELE CONTABILE**
5. **MODALITĂȚI DE APLICARE ȘI EXECUȚIE**
6. **COMENTARI**
7. **CERINȚELE RAPORTULUI DE EVALUARE**
8. **PRECIZĂRI FINALE**
9. **DATA INTRĂRII ÎN VIGOARE**

#### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. Obiectivul standardului SEV 7.03 este de a stabili diferențele între evaluările realizate în scopul asigurării bunurilor și evaluările destinate raportării financiare (IVA 1) sau destinate garantării împrumutului (IVA 2).
- 1.2. Standardul 7.03 precizează cadrul în care evaluatorii pot executa lucrări de evaluare la cererea unor societăți comerciale specializate în asigurarea bunurilor sau a unor beneficiari/utilizatori de asigurări, aceste lucrări urmând a îndeplini condițiile Comisiei de Supraveghere a Asigurărilor.

- 1.3. Asigurarea presupune existența unui interes asigurabil și implică apariția unui prejudiciu material, pentru asigurat, în cazul producerii unui eveniment acoperit prin contractul (polița) de asigurare.
- 1.4. Promovarea înțelegerii corecte a procesului de asigurare cere ca evaluatorul și utilizatorul serviciilor de evaluare să cunoască și să facă o diferențiere atentă între tipurile și clauzele contractelor de asigurare. În acest fel se poate evita luarea unor decizii incorecte sau recomandate în mod eronat și la prezentarea/interpretarea greșită a valorilor raportate.
- 1.5. Conținutul SEV 7.03 reprezintă o abordare sistematică ce reflectă Principiile General Acceptate de Evaluare, precum și cerințele altor standarde de evaluare aplicabile.
  - IVS 1 – Valoarea de piață – bază de evaluare
  - IVS 2 – Categoriile de valori în afara valorii de piață
  - GN 1 – Evaluarea proprietăților imobiliare
  - GN 3 – Evaluarea instalațiilor, mașinilor și echipamentelor
  - GN 5 – Evaluarea bunurilor mobile
  - GN 7 – Considerații privind substanțele periculoase și toxice în cadrul evaluării
  - GN 8 – Costul de înlocuire net
- 1.6. Standardul SEV 7.03 urmărește să promoveze experiența internațională referitoare la evaluarea pentru asigurări. Evaluatorii care aplică standardele internaționale sunt responsabili pentru alegerea corectă a metodelor de evaluare și înțelegerea lor clară de către beneficiarii evaluării, pentru evitarea împrejurărilor care ar putea induce în eroare utilizatorul raportului de evaluare și pentru raportarea obiectivă a evaluărilor realizate.

## 2. DOMENIUL DE APLICARE

- 2.1 Acest standard este întocmit pentru a oferi sprijin în elaborarea sau utilizarea evaluărilor realizate în scopul asigurării bunurilor sau a altor interese asigurabile.
- 2.2 Acest standard nu are intenția de a fi o bază pentru stabilirea de despăgubiri civile și nu trebuie să creeze nici o supoziție sau probă cum că o obligație legală a fost respectată, cu excepția cazurilor în care prevederile acestui standard luate în totalitate sunt încorporate într-un text legal.
- 2.3 Deoarece în evaluarea pentru asigurări se aplică principii, abordări și metodologii descrise în standardele internaționale, standardul ANEVAR SEV 7.03 trebuie înțeles ca încorporând toate celelalte pasaje aplicabile din standardele internaționale.

## 3. DEFINIȚII

- *activitatea de asigurare* (insurance) este activitatea exercitată în sau din România, care desemnează, în principal, oferirea, intermedierea, negocierea, încheierea de contracte de asigurare și reasigurare, încasarea de prime, lichidarea de daune, activitatea de regres și de recuperare, precum și investirea sau fructificarea fondurilor proprii și atrase prin activitatea desfășurată.

- riscul (risk) în asigurare reprezintă un pericol, o primejdie la care sunt supuse bunurile, oamenii, afacerile și pentru care societățile de asigurări pot oferi protecție. Pentru a fi asigurabile, riscurile trebuie să îndeplinească o serie de criterii de asigurabilitate, și anume:
  - să fie calculabile adică să poată fi determinate probabilistic și să se poată produce cu o anumită probabilitate cuprinsă între 0 și 1;
  - să nu poată fi evitate;
  - să fie suportabile ca mărime și frecvență, din punct de vedere financiar, de către asigurator;
  - să fie compensatorii prin posibilitatea asiguratorului de a compensa pierderea financiară rezultată din producerea lor;
  - să fie contractuale prin protecția prevăzută în contractul de asigurare.
- interes asigurabil (insurable interest) reprezintă exprimarea motivației potențialului asigurat față de obiectul/subiectul asigurării ca urmare a existenței unui risc în urma căruia poate să apară un prejudiciu material sau să se nască o anumită răspundere din partea acestuia;
- contractul de asigurare (poliță) (insurance policy) este documentul prin care se concretizează încheierea asigurării; prin contractul de asigurare, asiguratul se obligă să plătească o primă asiguratorului, iar acesta se obligă ca, la producerea unui anumit risc să plătească asiguratului sau beneficiarului, despăgubirea sau suma asigurată, denumită și indemnizație, în limitele și în termenele convenite;
- daună/daune (damage/s) reprezintă prejudiciul material în urma producerii unui eveniment compensat de asigurator conform contractului;
- prima de asigurare (insurance premium) este suma plătită de asigurat asiguratorului în schimbul transferului riscului de la asigurat la asigurator; poate fi o valoare fixă sau o cotă procentuală aplicată la suma asigurată;
- societatea de asigurare (asigurator) este persoana juridică română sau filială a unui asigurator străin, autorizată de către Comisia de Supraveghere a Asigurărilor, potrivit prevederilor legale în vigoare;
- intermediarii în asigurări (brokers/agents) sunt agenții de asigurare și brokerii de asigurare:
  - agenții de asigurare sunt persoane fizice și juridice abilitate în baza autorizării unui asigurator, să negocieze sau să încheie în numele sau în contul asiguratului contracte de asigurare cu terții, conform condițiilor stipulate în contractul de mandat, fără să aibă calitatea de asigurator sau de broker de asigurare;
  - brokerii de asigurare sunt persoane juridice române sau străine, autorizate în prealabil de comisia de Supraveghere a Asigurărilor care, pentru clienții lor, negociază sau încheie contracte de asigurare și acordă alte servicii în legătură cu protecția împotriva riscurilor sau cu regularizarea daunelor.
- valoarea asigurabilă sau suma asigurată (insurable value) reprezintă suma maximă pe care societatea de asigurări se angajează că o va plăti dacă bunul este deteriorat sau distrus. Aceasta este suma înscrisă în polița de asigurare și reprezintă valoarea răspunderii maxime de despăgubire din partea asiguratorului în cazul producerii unui risc asigurat;

- valoarea reziduală (residual value IVSC) este valoarea rămasă a unui bun la sfârșitul unei perioade de timp sau în urma unui eveniment;
- valoarea netă de valorificare (net realisable value IVSC) este prețul estimat de vânzare a unui bun, din care se scad cheltuielile de vânzare;
- valoarea finală de restaurare (reinstatement value IVSC) este dată de costurile totale de refacere identică și integrală a bunului (imobil sau mobil) la condiția inițială, dar nu mai bună sau mai extinsă decât situația de nou;
- baza de despăgubire (claim base) este o clauză specială într-o poliță de asigurare care specifică în clar baza de evaluare adoptată pentru acordarea despăgubirilor; se include, de obicei, în polițele la care valorile asigurate se ajustează pe parcursul perioadei de asigurare;
- subasigurarea (under insurance) este compensarea parțială a pagubei corespunzător raportului dintre suma asigurată și valoarea asigurabilă;
- costul de reconstrucție (reproduction cost IVSC) este costul curent de a construi sau achiziționa o replică exactă a bunului asigurat, folosind aceleași proiecte, materiale normative, tehnologii și calificare a forței de muncă;
- costul de înlocuire brut (replacement cost new IVSC) este costul curent de achiziție a unui bun nou, similar sau cu o capacitate operațională sau potențial de servicii echivalent, folosind materiale, tehnologii, proiecte și normative moderne;
- costul de înlocuire net (net replacement cost IVSC) este costul ce ar apărea pe piață pentru achiziția unui bun substituit egal satisfăcător; mai simplu, costul de înlocuire brut minus deprecierea;
- deprecierea (depreciation IVSC) este pierderea de valoare din costul de reproducere/înlocuire cauzată de uzură fizică, neadecvarea funcțională și/sau neadecvarea din cauze economice/externe.

#### 4. RELAȚIA CU STANDARDELE CONTABILE

Evaluările executate în legătură cu asigurările nu îndeplinesc în mod necesar aceleași condiții ca și cele executate pentru raportări financiare. Evaluatorul trebuie să analizeze dacă cerințele Standardelor Internaționale pentru Raportarea Financiară (IFRS / IAS), sunt aplicabile, iar dacă sunt aplicabile trebuie să se asigure că ele sunt corect aplicate și explicate.

#### 5. MODALITĂȚI DE APLICARE ȘI EXECUȚIE

5.1. În estimarea valorii pentru asigurare, evaluatorul va estima una sau mai multe din următoarele tipuri de valori:

- a) pentru bunuri imobile:
  - costul de reconstrucție brut;
  - costul de înlocuire brut;
  - costul de înlocuire net.

b) pentru bunuri mobile, se face evaluarea folosind ca bază, după caz:

- costul de producție;
- costul de achiziție;
- prețul de vânzare cu amănuntul, mai puțin adaosul comercial.

- 5.2. În evaluarea pentru asigurare, valoarea de piață ar putea să nu fie adecvată și estimarea valorii de piață se va face numai la cererea clientului, explicând clar și fără echivoc consecințele.
- 5.3. La cererea clientului sau când se indică anumite norme de calcul, evaluatorul va estima tipul de valoare cerut sau cel adecvat bazei de despăgubire specificată prin polița de asigurare.
- 5.4. Dacă în opinia evaluatorului, anumite aspecte ale unui angajament indică faptul că este necesară și adecvată o derogare de la oricare din prevederile din standarde, această derogare va fi menționată, iar motivul pentru care a fost făcută va fi clar menționat în raportul prezentat de evaluator.
- 5.5. Evaluatorul trebuie să ia toate măsurile pentru a se asigura că toate sursele de informații care s-au folosit sunt adecvate și de încredere pentru derularea evaluării. Evaluatorul va urma etapele rezonabile pentru verificarea acurateții și credibilității surselor de informații, precum și dacă acestea sunt în concordanță cu prevederile legale sau uzanțele de pe piețele locale unde se efectuează evaluarea.
- 5.6. În oricare din situații, evaluatorul trebuie să aibă o poziție de expert independent pentru a elimina orice posibil conflict de interese. Respectarea cu strictețe a cerințelor Codului etic este esențială în evaluarea pentru asigurări.

## **6. COMENTARII**

- 6.1 Evaluarea pentru asigurare cere clasificarea proprietății, descrierea și localizarea fiecărui component, estimarea tipurilor de valoare cerute de client.
- 6.2. La estimarea bazei de despăgubire, evaluatorul trebuie să deducă toate costurile de reconstruire/inlocuire pentru elementele ce constituie obiectul excluderilor de la asigurare, dar care sunt prezente pe proprietate. Evaluatorul trebuie să precizeze cauza deducerii și să nu lase să se înțeleagă că acele elemente nu pot fi supuse deteriorării.
- 6.3. În estimarea deprecierei, evaluatorul se va baza pe observațiile sale din timpul inspecției bunului și pe informațiile documentate privind exploatarea, întreținerea și reparațiile efectuate.
- 6.4. În estimarea valorii de asigurare, evaluatorul va trata în mod explicit influența inflației, influența onorariilor și taxelor profesionale și influența modificărilor taxei pe valoarea adăugată.
- 6.5. După expirarea termenului de valabilitate a evaluării și, în cazuri justificate, chiar în interiorul acestui termen, evaluatorul poate fi solicitat la actualizarea valorilor estimate inițial.



6.6. La actualizarea valorilor, evaluatorul va inspecta bunul și va consemna observațiile sale privind modificările în componența și starea de exploatare a bunului.

## **7. CERINȚELE RAPORTULUI DE EVALUARE**

7.1. Raportul de evaluare trebuie să fie clar și precis și să nu inducă în eroare.

7.2. Raportul de evaluare trebuie să specifice precis scopul, domeniul de aplicare, data evaluării și cerințele și informațiile primite de evaluator. Dacă există contradicții între aceste cerințe și standardele internaționale și SEV 7.03, evaluatorul va atrage atenția utilizatorului asupra acestor discrepanțe și va descrie derogările de la standarde. În mod similar, absența unor informații sau prezența unor anumite ipoteze, ca rezultat al unor împrejurări deosebite în care se efectuează evaluarea, trebuie să fie evidențiate în raport.

7.3. Raportul de evaluare pentru asigurări trebuie să conțină suficiente informații pentru a permite utilizatorului să înțeleagă complet datele, motivele, analizele și concluziile bazate pe investigațiile și judecata evaluatorului. Trebuie reținut faptul că datele și analizele din raport ar putea fi folosite la un moment ulterior atunci când se estimează valoarea pagubei.

7.4. Conținutul minim al raportului de evaluare cuprinde:

- definirea problemei;
- descrierea bunului (în cuvinte și imagini);
- estimarea tipurilor de valoare adecvate;
- certificarea din partea evaluatorului.

7.5. Durata de valabilitate a raportului de evaluare nu poate depăși un an și evaluatorul poate limita această durată dacă poate fundamenta o previziune de modificare mai rapidă a costurilor de construcție sau de fabricație.

## **8. PRECIZĂRI FINALE**

8.1. Prevederile acestui standard se completează cu prevederile normative elaborate de Comisia de Supraveghere a Asigurărilor.

## **9. DATA INTRĂRII ÎN VIGOARE**

9.1. Acest standard devine operațional începând cu data de 01 iulie 2002.

**Notă:** Acest Standard a fost aprobat în Ședința Consiliului Director al ANEVAR din data de 29 iunie 2002.

**Elaborat de ing.Gheorghe Bădescu SCV, MAA**

**Influența drepturilor reale imobiliare asupra evaluării și valorii terenurilor**

*Ing.ec.Adrian Vascu, MAA*

În articolele anterioare referitoare la evaluarea terenurilor, au fost prezentate atât prevederile Standardelor Internaționale de Evaluare (IVS), cu privire la cele șase metode de evaluare, cât și aplicații ale acestora.

În opinia mea, în prezent în România, evaluarea terenurilor este una din cele mai complicate misiuni ale evaluatorilor din cel puțin următoarele motive, caracteristice unei economii în tranziție:

- Aspectele juridice incomplete (planurile cadastrale, cărțile funciare și planurile de urbanism sunt în curs de elaborare, scoaterea din circuitul agricol etc.);
- Prețurile terenurilor se încadrează în ultimii 15 ani pe o tendință crescătoare cu ritmuri diferite în funcție de caracteristicile concrete ale fiecărei perioade și ale fiecărei piețe imobiliare;
- Sunt multe situații în care trebuie evaluat terenul după ce dreptul de proprietate asupra amenajărilor acestuia a fost transferat anterior (data la care dreptul de proprietate asupra terenului nu era clarificat – privatizare, revendicări);
- Informațiile privind tranzacțiile cu terenuri sunt greu accesibile și foarte puțin transparente;
- Există diferențe semnificative de prețuri ale terenurilor și în cadrul aceleiași localități și mai ales între localități diferite, chiar dacă sunt reședințe municipii de județe, cu număr de locuitori sensibil egal;
- Metodele de evaluare prevăd niște principii disjuncte de estimare a valorii, fără a conține un algoritm, deci se bazează pe capacitatea evaluatorului de a stabili care sunt informațiile de care are nevoie, de a căuta aceste informații, de a le analiza, de a selecta metoda sau metodele adecvate și de a furniza în final o opinie competentă privind valoarea.

Fiecare din metodele de evaluare, prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare, necesită utilizarea informațiilor de piață pentru aplicarea acestora. Perioada actuală este una de tranziție în ce privește activitatea de evaluare, având în vedere că bazele de date cu informațiile necesare au un stadiu incipient de elaborare. În aceste condiții, informațiile existente, raționamentul evaluatorului și prevederile standardelor de evaluare vor conduce la selectarea metodei de evaluare cea mai adecvată pentru fiecare caz în parte. Este cert că valoarea terenurilor nu poate fi rezultatul unor calcule pe baza unor formule unice. În practica actuală, în multe din rapoartele de evaluare ale terenurilor se aplică niște formule, care nu respectă prevederile standardelor de evaluare și care, în cea mai mare parte din cazuri, sunt utilizate doar ca formă care conduce la valoarea de piață fără a avea fondul necesar. Este imposibil să existe o formulă unică de evaluare a terenurilor intravilane ale municipiilor și orașelor din România, care să estimeze valoarea de piață a acestora, atâta vreme cât evoluția prețurilor pe piețele imobiliare a fost influențată de factori de care nu s-a ținut seama în elaborarea respectivei formule. Ideea de a utiliza regresia liniară multiplă pentru a stabili o relație matematică menită să reflecte valoarea de piață a unor proprietăți, limitate atât ca dimensiune, cât și ca arie și ca timp, este corectă. Pot fi stabilite asemenea relații, în număr mare, în funcție de consistența informațiilor existente pentru diverse tipuri de proprietăți. Acestea, dacă se

folosesc, vor trebui să prezinte fundamentarea coeficienților utilizați în evaluare și gradul de relevanță al acestora pentru proprietățile evaluate. Unul din elementele principale, care nu este cuantificat în formulele utilizate în prezent, se referă la *drepturile de proprietate evaluate*.

În materialul de față ne propunem să accentuăm importanța *dreptului de proprietate* supus evaluării în cadrul misiunii de evaluare. Conform prevederilor IVS “se evaluează dreptul de proprietate asupra activului și nu activul corporal sau necorporal.”(...) “*Drepturile de proprietate reprezintă* - drepturile de a poseda, a folosi și a culege fructele, cât și de a dispune asupra obiectului dreptului de proprietate imobiliară. Acestea includ dreptul de construire (sau de neconstruire) a terenului, de a-l închiria, de a-l exploata la suprafață sau în subteran, de a-i modifica topografia, de a-l parcela și de a-l extinde în conformitate cu reglementările legale. Aceste drepturi sunt considerate atribute (elemente) ale dreptului de proprietate. Atributele dreptului de proprietate pot fi exercitate numai în limitele și condițiile prevăzute de lege. Dreptul de proprietate poate fi susceptibil de dezmembrare prin uz, uzufruct, abitație, suprafață și servituți legale, naturale și/sau convenționale”.

Această analiză a dreptului de proprietate trebuie efectuată în abordarea oricărei evaluări.(Ex. în metoda comparației directe primul element de comparație analizat este legat de dreptul de proprietate).

Conceptele și principiile generale de evaluare din Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) fac distincția între proprietatea imobiliară, adică “lucrul” corporal și drepturile reale imobiliare, care se referă la drepturile, interesele și beneficiile implicate de deținerea unei proprietăți imobiliare. Dreptul de a închiria este un atribut al drepturilor reale imobiliare care rezultă din relația contractuală (ale cărei clauze au fost convenite prin contractul de închiriere) între un proprietar, adică o persoană care deține proprietatea care este închiriată altuia, și un chiriaș sau locatar, adică o persoană care primește, pe o perioadă limitată, dreptul de a folosi și ocupa proprietatea în schimbul plății unor chirii sau altor compensări cu valoare economică.

Pentru a evita neînțelegerile sau interpretările eronate, evaluatorii și utilizatorii serviciilor de evaluare trebuie să facă distincția importantă între aspectele legale și cele fizice, implicate în analiza drepturilor de a închiria.

### **Să luăm următorul exemplu:**

I se solicită evaluatorului să estimeze valoarea de piață a unui teren de cca. 10 ha, situat în zona centrală a unui municipiu reședință de județ, pe care erau amplasate, de cca. 16 ani, 3 macarale în vederea Construirii unui cartier de locuințe. La data evaluării (2004) terenul era liber, neconstruit și planul de urbanism prevedea construcția unui centru comercial. Proprietarul terenului a închiriat pe 49 ani acest teren unui investitor, care urma să asigure dezvoltarea imobiliară propusă prin planul de urbanism. Nivelul chiriei percepută prin contract, era de cca. 8 ori mai mic decât chiria de piață. Având nevoie de bani, proprietarul s-a hotărât să vândă terenul.

Care din abordările valorii terenului este cea mai relevantă în acest caz ?

Ce informații suplimentare îi sunt necesare evaluatorului pentru a lua decizia corectă?

În cele ce urmează vom analiza informațiile prezentate anterior, vom stabili lista cu informațiile suplimentare necesare și vom propune o soluție pentru rezolvarea acestei spețe. Evaluatorului i se solicită estimarea *valorii de piață*.

*Valoarea de piață* a terenului este bazată pe conceptul de “cea mai bună utilizare” și reflectă utilitatea și permanența terenului, în contextul pieței.

*Cea mai bună utilizare* este definită ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare (CMBU).

Determinantele de bază ale CMBU includ răspunsurile la următoarele întrebări:

- Utilizarea sugerată este una rezonabilă și probabilă?
- Este legală utilizarea sau există o probabilitate rezonabilă de a se obține o aprobare legală pentru acea utilizare?
- Proprietatea este fizic adecvată utilizării sau poate fi adaptată pentru acea utilizare?
- Este fezabilă financiar utilizarea propusă?
- Pentru utilizările care au trecut cele patru teste anterioare, CMBU selectată reflectă cea mai profitabilă utilizare a terenului?

### **Care sunt informațiile suplimentare necesare?**

Ce prevede contractul de închiriere?

Care sunt informațiile de piață referitoare la chiriile terenurilor și la prețurile de tranzacționare?

Conform contractului de închiriere:

- Chiriașul se obligă să plătească locatorului o chirie anuală constând în:
  - Sumă fixă 78.000/ \$ anual, echivalent în lei la data efectuării plății (0,78 \$/mp/an!!)
  - 0,30% din cifra de afaceri a entității constituite de chiriaș pentru investițiile realizate pe terenul închiriat
- Suprafața închiriabilă, care va fi construită, va fi de cca. 50.000 mp;
- Părțile vor reactualiza valoarea chiriei în \$ la fiecare 5 ani, socotiți de la data primei chirii;
- Durata contractului este 49 de ani, fără posibilitatea rezilierii acestuia decât în condiții foarte dezavantajoase pentru proprietar;
- La schimbarea proprietarului terenului, chiriașul are drept de preempțiune la cumpărare iar dacă nu uzează de el, viitorul proprietar va prelua toate drepturile și obligațiile contractului de închiriere;
- Obligația mutării macaralelor îi revine proprietarului, pe cheltuiala sa.

Analiza pieței imobiliare prevedea următoarele:

- Chiria de piață a terenurilor de dimensiuni mari era de 0,5 \$/mp/lună și se prevede menținerea acesteia pentru următorii 6 ani;
- Prețurile de tranzacționare ale terenurilor erau cuprinse între 100 și 120 \$/mp;
- Chiriile pentru spațiile din complexe comerciale erau cuprinse între 15-20 \$/mp și se prevede o creștere anuală de 5%;
- Gradul de ocupare cu chiriași al construcțiilor va fi de 30% în primul an, 60% în al doilea, 80% în al treilea, 85% în al patrulea, 90% în al cincilea și 100% în anul 6.

### **Cum analizăm aceste informații și care este soluția propusă?**

Care sunt ipotezele speciale și condițiile limitative suplimentare avute în vedere (conform contractului cu clientul)?

Care este cea mai bună utilizare a proprietății?

Ipotezele speciale și condițiile limitative suplimentare sunt:

- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare. La baza evaluării au stat prevederile din cadrul Planului Urbanistic de Detaliu (PUD);
- Realizarea prezentului raport nu a ținut seama de vânzarea proprietății exclusiv chiriașului ci a urmărit estimarea valorii pe baza premiselor valabile pentru orice potențial cumpărător mediu (fără interese speciale);
- Raportul de evaluare a fost întocmit ținând seama de situația juridică actuală a proprietății (urmărindu-se estimarea valorii celei mai favorabile în această conjunctură) și nu de situația ipotetică în care dreptul de proprietate nu ar fi afectat de nici o sarcină (eventualitatea rezilierii contractului de închiriere). Cele două abordări diferite ar conduce la rezultate diferite dintre care valoarea estimată în prezentul raport ar fi la limita inferioară a intervalului. S-a optat pentru această variantă având în vedere că, în cazul de față, se urmărește transferul unui drept de proprietate care, la momentul evaluării, este afectat de contractul în derulare. Dacă din acest punct de vedere vor apare modificări va fi necesar ca și valoarea rezultată în prezentul raport să fie actualizată;
- S-a presupus că investițiile prevăzute în PUD și în contractul de închiriere vor fi realizate conform graficului inițial astfel încât veniturile aferente proprietarului terenului nu vor fi amânate. La fel s-a presupus că macaralele vor fi mutate de pe amplasament și nu s-a luat în calcul costul acestei operațiuni;
- Principalele limitări de care a ținut seama evaluatorul și pe care a încercat să le respecte în demersurile de estimare a valorii pentru proprietar (urmărind maximizarea acesteia) se regăsesc în cadrul contractului de închiriere pe 49 de ani a terenului evaluat. Ținând seama de informațiile valabile la data evaluării prevederile acestui contract vor trebui respectate indiferent de cine este proprietarul. În acest context nivelul rentabilității conferite deținătorului dreptului de proprietate, de care este legată direct valoarea proprietății, va fi limitat de prevederile contractului de închiriere privind chiria;

### **Cea mai bună utilizare a proprietății (CMBU)**

Acest capitol este foarte important și va trebui analizat prin prisma informațiilor prezentate anterior. Concluzia acestui capitol va reprezenta un indiciu decisiv privind selectarea metodei de evaluare adecvată scopului acestei evaluări.

În cazul proprietății imobiliare de evaluat, din punctul de vedere al proprietarului, ar exista teoretic următoarele posibilități de utilizare:

1. parcelarea proprietății și închirierea pe termen scurt sau vânzarea parcelelor
2. dezvoltarea imobiliară a zonei, proprietarul acționând ca promotor imobiliar
3. închirierea proprietății, eventual asocierea cu promotorul imobiliar

Pentru a determina care este cea mai bună utilizare din perspectiva proprietarului, în condițiile date, va trebui să analizăm variantele prezentate anterior prin prisma criteriilor care caracterizează conceptul CMBU.

Astfel:

- prima variantă ar putea conduce la maximizarea valorii proprietății ținând seama de calitatea ofertei potențiale și de nivelul estimat al cererii, situat la un nivel ridicat. Principala limitare constă în aspectele legale, respectiv: planul urbanistic de detaliu nu prevede în prezent această variantă și contractul de închiriere existent anulează această posibilitate;

- a doua variantă ar putea reprezenta o utilizare posibilă care presupunea, în condițiile PUD-ului actual și în absența contractului de închiriere, găsirea unei surse de finanțare de către actualul proprietar și demararea activității de amenajare a zonei. Inexistența acestor bani, la momentul oportun și actuala situație juridică a proprietății anulează și această variantă ca o potențială CMBU;
- din punctul de vedere al proprietarului, pornind de la situația de fapt și analizând caracteristicile alternativelor prezentate anterior, rezultă că în a treia variantă sunt îndeplinite, la data evaluării, toate condițiile din definiția celei mai bune utilizări.

În acest context evaluarea s-a bazat pe veniturile pe care le va aduce deținătorului dreptului de proprietate, închirierea terenului, ținând seama și de cota parte din cifra de afaceri derulată pe amplasament și de posibilitatea renegocierii chiriei după 5 ani.

Din cadrul metodelor de evaluare prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare, ediția a șasea, 2003, referitor la evaluarea terenurilor s-a selectat **metoda fluxurilor financiare actualizate** (ca având la bază informațiile cele mai pertinente care susțin abordarea din prezentul raport - aspecte juridice, cea mai buna utilizare etc.). Această metodă ține seama de rentabilitatea pe care o poate aduce unui proprietar mediu deținerea dreptului de proprietate asupra terenului evaluat. În acest context, metoda ține seama de toate avantajele și dezavantajele care caracterizează proprietatea evaluată.

*Observație.* S-a aplicat metoda fluxurilor financiare actualizate, și nu metoda capitalizării rentei funciare având în vedere că, pe primii ani ai perioadei de previziune, veniturile obținute nu vor fi constante ci este de așteptat să se afle într-o tendință de creștere.

### Aplicarea metodei fluxurilor financiare actualizate

Esența metodei constă în estimarea valorii pornind de la veniturile care revin proprietarului (mediu) din deținerea dreptului de proprietate asupra proprietății imobiliare, supus evaluării. Astfel, așa cum s-a analizat și în capitolul cea mai bună utilizare, principalele venituri care pot fi presupuse, la data evaluării, cu cel mai înalt grad de certitudine sunt drepturile bănești care îi revin proprietarului conform contractului de închiriere. Raționamentul care a stat la baza acestei abordări a fost următorul: în actualele condiții, orice cumpărător hotărât nu va plăti mai mult decât valoarea actualizată a veniturilor generabile de proprietatea imobiliară în perioada viitoare.

Perioada de previziune, de care s-a ținut seama în actualizarea veniturilor viitoare, a fost luată în considerare la nivelul duratei contractuale de 49 ani. În abordarea evaluării, această perioadă a fost împărțită în două subperioade: perioada de previziune explicită și perioada de previziune nonexplicită. În perioada de previziune explicită au fost estimate veniturile viitoare în fiecare an, iar în perioada de previziune nonexplicită a fost estimată valoarea terminală. Perioada de previziune explicită a fost selectată pentru 6 ani, având în vedere următoarele considerente:

- Chiria, conform prevederilor contractuale, poate fi renegociată și este de așteptat să ajungă la nivelul pieței și din acel moment să fie caracterizată de o tendință de creștere cvasiconstantă;
- Componenta variabilă a veniturilor (% din cifra de afaceri) va ajunge spre o cvasistabilitate având în vedere că majoritatea construcțiilor vor fi definitive și vor fi închiriate viitorilor utilizatori;

Chiria luată în considerare după primii 5 ani a fost de 0,5 \$/mp/lună.

Nivelul chiriei spațiilor comerciale a fost luat în considerare la nivelul de 20 \$/mp/lună.

La elaborarea previziunilor s-au avut în vedere ratele de creștere și gradele de ocupare prezentate anterior.

Rata de actualizare utilizată a fost 12%, în condițiile previziunilor estimate în termeni reali (prețuri constante) elaborate fără inflație.

Impozitul pe profit luat în calcul a fost de 19%.

Valoarea terminală a fost estimată prin capitalizarea venitului net din anul al șaselea cu o rată de capitalizare obținută prin relația  $c = k - g$ , unde „k” reprezintă rata de actualizare (12%) și „g” reprezintă rata de creștere anuală perpetuă (5%)

**Aplicarea metodei și rezultatul obținut sunt prezentate în tabelul următor:**

	An1	An2	An3	An4	An5	An6
Venit chirie teren (\$)	78.000	78.000	78.000	78.000	78.000	600.000
Indice creștere						
Suprafața utilă închiriabilă (m <sup>2</sup> )	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Chirie medie (\$/mp/lună)	20	21,0	22,1	23,2	24,3	25,5
Grad de ocupare	30%	60%	80%	85%	90%	100%
Cota de asociere (% din venituri)	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003	0,003
Venituri anuale cota asociere (\$)	10.800	22.680	31.752	35.423	39.382	45.946
Venit brut total	88.800	100.680	109.752	113.423	117.382	645.946
Venit net total (81%)	71.928	81.551	88.899	91.873	95.080	523.216
Rata de actualizare (k)	12,0%					
Factor actualizare @12%	1,000	0,893	0,797	0,712	0,636	0,567
Venit net actualizat	71.928	72.813	70.870	65.393	60.425	296.887
Sumă venit net actualizat	638.316	\$				
Valoare terminală	7.474.514	\$				
Valoare terminală actualizată	4.238.049	\$				
<b>Valoare teren</b>	<b>4.876.365</b>	<b>\$</b>				
Suprafață teren	100.000	mp				
<b>Valoare unitară</b>	<b>48,76</b>	<b>\$/mp</b>				

Se observă că valoarea de piață rezultată a terenului este de cca. **4,9 milioane \$**, echivalentul a **49 \$/mp**.

Dacă în cadrul evaluării nu s-ar fi ținut seama de aspectele juridice și s-ar fi avut în vedere valorile de piață ale terenurilor libere, valoarea de piață a terenului ar fi rezultat de cca. **10 milioane \$**, echivalentul a **100 \$/mp**. Ar fi fost corect acest lucru? În exemplul prezentat, nu.

Se poate spune că, *în acest caz*, diferența de cca. 5,1 milioane \$ reprezintă **influența drepturilor reale imobiliare asupra valorii terenului**.

**Programul cursurilor de formare profesională,  
pentru semestrul I, 2005**

TITLUL CURSULUI	LOCALITATEA	DATA DE ÎNCEPERE*
EVALUAREA ÎNTREPRINDERII	CONSTANȚA	16.05.2005
	TIMIȘ	11.04.2005
EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE	ALBA	04.04.2005
	BOTOȘANI	21.03.2005
	BRAȘOV	28.03.2005
	BUCUREȘTI	11.04.2005
	BUZĂU	16.05.2005
	CLUJ	28.03.2005
	IAȘI	04.04.2005
	GALAȚI	09.05.2005
	HARGHITA	11.04.2005
	HUNEDOARA	14.03.2005
	SUCEAVA	18.03.2005
	TULCEA	04.04.2005
EVALUAREA BUNURILOR MOBILE	BUCUREȘTI	18.04.2005
	DÂMBOVIȚA	21.03.2005
	NEAMȚ	14.03.2005
	OLT	21.03.2005
	TIMIȘOARA	04.04.2005

\*se face precizarea că, la solicitarea Centrelor Teritoriale și în funcție de disponibilitățile ANEVAR, se vor organiza și alte cursuri în afara celor prezentate în acest tabel



**Obligativitatea realizării în 2005 a orelor de pregătire continuă**

Conform art. 13 lit. c), din Statutul ANEVAR, toți membri ANEVAR au obligația efectuării a 16 ore de pregătire continuă la fiecare 2 ani de activitate.

ANEVAR oferă membrilor săi posibilitatea efectuării acestor ore de pregătire, prin organizarea de seminarii la distanță. Dintre aceste seminarii, unul singur, seminarul **D 06 – Standarde Internaționale de Evaluare**, este **obligatoriu** pentru toți membrii ANEVAR, indiferent de secțiunea pe care sunt evaluatori, celelalte fiind la alegere.

**Subliniem faptul că aceste ore de pregătire trebuie efectuate de către toți membrii ANEVAR, până la finele anului 2005.** Neefectuarea lor atrage după sine excluderea din Asociație.

Cumularea orelor se face începând cu seminariile desfășurate în anul 2004.

Pentru anumite activități științifice sau didactice **se pot echivala ore** de pregătire continuă.

Pe secțiuni, oferta ANEVAR de instruire prin seminarii de pregătire continuă cuprinde:

**A. Evaluarea întreprinderii*****Obligatoriu***

- SPIC D 06 – Standarde Internaționale de Evaluare – obligatoriu pentru toți membri ANEVAR – (8 ore de pregătire continuă).

***La alegere seminarii de pregătire continuă***

- SPIC D 03 – Rata de actualizare și capitalizare – (8 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 04 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor – (16 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 07 – Raport de evaluare și raport de verificare – (8 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 14 – Pregătire aprofundată în evaluarea întreprinderii – (26 ore de pregătire continuă).

**B. Evaluarea proprietății imobiliare*****Obligatoriu***

- SPIC D 06 – Standarde Internaționale de Evaluare – obligatoriu pentru toți membrii ANEVAR – (8 ore de pregătire continuă).

***La alegere seminarii de pregătire continuă***

- SPIC D 01 – Studiu aprofundat al metodelor de evaluare a proprietății imobiliare – (16 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 03 – Rata de actualizare și capitalizare – (8 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 04 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor – (16 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 07 – Raport de evaluare și raport de verificare – (8 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 15 – Pregătire aprofundată în evaluarea proprietății imobiliare – (26 ore de pregătire continuă).

**C. Evaluarea bunurilor mobile*****Obligatoriu***

- SPIC D 06 – Standarde Internaționale de Evaluare – obligatoriu pentru toți membrii ANEVAR – (8 ore de pregătire continuă).

***La alegere seminarii de pregătire continuă***

- SPIC D 03 – Rata de actualizare și capitalizare – (8 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 04 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor – (16 ore de pregătire continuă);
- SPIC D 07 – Raport de evaluare și raport de verificare – (8 ore de pregătire continuă).

***Activități cu echivalare în ore de pregătire continuă*****A. Seminarii organizate de terți - echivalent seminarii ANEVAR**

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

**B. Oră la oră pentru elaborare și prezentare de material de seminar sau curs (o singura data/an)****C. Alte echivalări (maxim 50% din cerințele de instruire continuă)**

- 2 ore pentru rezolvarea unui test cu întrebări din Statutul ANEVAR și din Codul Etic ANEVAR;
- 2-4 ore pentru articol acceptat la Buletinul Informativ;
- 1-2 ore pentru fiecare participare la comisia de examen oral la MAA;

- 1 la 2 ore pentru prezentare (o singură dată/an) material de seminar;
- 1-20 ore contribuție la carte de specialitate, în conformitate cu recomandările Consiliul Științific – IROVAL;
- 2-4 ore pentru participare la Conferințe organizate de ANEVAR conform comunicării de către organizator;
- 2 ore/subiect pentru elaborarea unui subiect de examen MAA acceptat de către comisia de acreditare;
- 1 oră pentru 5 întrebări de test scris acceptate de IROVAL;
- 2-6 ore pentru comunicări științifice la conferințele ANEVAR sau alte organizații profesionale;
- 1-2 ore pentru articole și prezentări profesionale în mass media;
- 1 oră pentru 10 pagini de recenzare/verificare a materialelor la solicitarea IROVAL;
- 2 ore pentru fiecare nominalizare de tutor pentru seminarii la distanță.

**IMPORTANT !**

Înscrierea membrilor titulari ANEVAR la seminarul D 01 – Studiu aprofundat al metodelor de evaluare a proprietății imobiliare se va face la ANEVAR Central, domnișoara Olga Popescu, pe adresa de e-mail [iroval@anevar.ro](mailto:iroval@anevar.ro).

În urma înscrierii, solicitanții vor primi, prin curier, cu plata ramburs, suportul de seminar constând în cartea - Evaluarea Proprietății Imobiliare, ediția a doua canadiană și un test cu 45 de întrebări.

Pentru absolvirea seminarului, testul trebuie rezolvat și returnat cu confirmare de primire, în termen de maxim 90 zile de la primire, pe adresa ANEVAR, Calea Plevnei nr. 46 - 48, București, cod poștal 010233.

Înscrierea membrilor ANEVAR la seminariile la distanță D 03 – Rata de actualizare și capitalizare, D 04 – Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor, D 06 – Standarde Internaționale de Evaluare, D 07 – Raport de evaluare și raport de verificare, precum și plata seminariilor, se va face la Centrul Teritorial la care sunt arondați.

**Ședința Consiliului de Conducere și a Comitetului de Standarde  
al IVSC martie 2005 Sydney**

Ședința Comitetului de Standarde al IVSC a avut loc la Sydney în zilele de 19 și 20 martie 2005. Au participat dl. Bădescu Gheorghe ca membru al Comitetului de Standarde și dl. Bojincă Mihail ca observator.

Ordinea de zi a cuprins 21 de puncte din care cele mai importante sunt:

- Revizuirea Standardului GN 3 – Evaluarea instalațiilor și echipamentelor (dl. Bădescu face parte din grupul de experți care redactează standardul). Noua formă va fi finalizată în 4 săptămâni.
- Revizuirea standardului GN 2 – Evaluarea concesiunilor. Noua formă va fi finalizată în 6 săptămâni.
- Definitivarea standardului IVA 3 – Evaluarea pentru Contabilitatea Sectorului Public.
- Discutarea proiectului de standard – Evaluarea proprietăților istorice (dl. Bădescu face parte din colectivul de redacție). Proiectul va fi finalizat în 6 săptămâni.
- Evaluarea activelor financiare – necesită o analiză mai detaliată.
- Revizuirea IVS în vederea completării secțiunii de evaluare a întreprinderii. Dl. Elvin Fernandez vicepreședinte IVSC și dl. Bădescu Gheorghe au prezentat un raport în care se apreciază că este necesară o dezvoltare a secțiunii evaluarea întreprinderii.
- Evaluarea pentru asigurare – Proiectul va fi redactat într-o primă formă în 6 săptămâni.

Ședința Comitetului de Conducere al IVSC s-a desfășurat în data de 21 martie 2005. Au participat dl. Bădescu Gheorghe – director IVSC și dl. Bojincă Mihail reprezentant al României în Consiliul de Conducere.

Ordinea de zi a cuprins 18 puncte dintre care cele mai importante sunt:

- Raportul președintelui IVSC – dl John Edge.
- Raportul financiar pentru anul 2004.
- Aprobarea regulilor privind republicarea/traducerea IVS, a regulilor privind raportul membrilor IVSC la 3 ani și a regulilor de alegere a reprezentantului țărilor în dezvoltare.
- Elaborarea schiței Planului de afaceri pentru perioada 2006-2009. S-au format 3 grupe de lucru (structura, instruirea, comunicarea). Dl. Bădescu a făcut parte din grupul de lucru privind instruirea.
- Rapoarte privind seminarii. Dl. Bădescu a raportat despre prezentările făcute în numele IVSC la Conferința Internațională de la Madrid (noiembrie 2004) și la Federația Europeană Ipotecară la Budapesta (octombrie 2004).
- Confirmarea ședinței IVSC din aprilie 2006 care va avea loc la București ca o recunoaștere a contribuției ANEVAR la activitatea IVSC. Cu această ocazie se va organiza și un seminar internațional cu participarea unor membri din conducerea IVSC.

București, 31 martie 2005

ing. Gheorghe Bădescu, MAA

**Informații utile pentru membrii ANEVAR**

- Editura Finmedia, cunoscută prin aparițiile lunare ale revistelor „Piața Financiară” și „e-Finance”, precum și prin editarea anualelor „Romanian Financial Directory” și „Romanian IT&C Directory”, are acum în atenția sa domeniul juridic.  
În curs de editare, „Anuarul Serviciilor Juridice și Jurisdicționale din România”, va conține informații actualizate despre firmele și cabinetele din domeniul juridic și informații privind serviciile oferite de acestea.  
În anuar vor fi prezentate **cabinete de avocatură, notariate, executori judecătorești, lichidatori judiciari, experți în geodezie și cartografie, evaluatori și bineînțeles, instituții importante din domeniul juridic.**  
Pentru înscrierea în cadrul acestei prime ediții, ne puteți contacta la numerele de tel: 021.212.74.99; 021.411.08.66 sau pe e-mail: [anuale@finmedia.ro](mailto:anuale@finmedia.ro), (persoana de contact: doamna Roxana Năstase).
- ANEVAR, aduce la cunoștința membrilor săi că, începând din luna martie 2005, sala de ședințe a Biroului Zonal București și sala de lectură a Bibliotecii ANEVAR au fost dotate cu calculatoare și conexiune la Internet și se află la dispoziția membrilor ANEVAR care doresc să utilizeze aceste facilități.
- Toți membrii ANEVAR, atât persoanele fizice cât și persoanele juridice, care doresc să obțină publicarea datelor personale în paginile site-ului ANEVAR, sunt rugați să completeze Chestionarul de mai jos.  
Acest formular de Chestionar poate fi descărcat și de pe site-ul ANEVAR ([www.anevar.ro](http://www.anevar.ro)). Chestionarul completat trebuie trimis prin poștă, la sediul ANEVAR Central, pe adresa: Calea Plevnei nr. 46-48, sect. 1, cod poștal 010233, București.

**Chestionar de acord**

Date de identificare:

Nume ..... Prenume ..... nr. legitimație .....

Adresa .....

Sunt de acord să apar în baza de date de pe site-ul ANEVAR cu următoarele informații:

DA             NU

În cazul în care răspunsul de mai sus este DA, se vor completa, în tabelul de mai jos, cu majuscule, pe liniile punctate, opțiunile respective.

Nume.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Prenume.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Nume societate* .....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Persoană de contact*.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Nr. legitimație .....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Secțiunea.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Telefon.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Fax.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
E-mail.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Adresa.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU
Pag. web.....	<input type="checkbox"/> DA <input type="checkbox"/> NU

\* se completează numai de către membrii asociați ANEVAR (persoane juridice)

**Data**

**Semnătură**

**Formular de comandă pentru cărți editate de IROVAL**

Nr.	Titlul cărții și autorii	Preț lei/ex.	Nr. ex.
1	Buletin informativ ANEVAR – CD	220.000	
2	Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a șasea, 2003 - IVSC	1.000.000	
3	Evaluarea mașinilor și echipamentelor - American Society of Appraisers	1.500.000	
4	Analiza economico-financiară la nivel microeconomic – Alexandru Gheorghiu	200.000	
5	Evaluarea proprietății imobiliare ed.II.– Appraisal Institute	2.200.000*	

\*pentru nemembrii ANEVAR

**Firmă/persoană**

**fizică:**.....cont.....banca.....

**Cod fiscal:**.....număr de înmatriculare:.....

**Delegat:**.....bi/ci seria .....nr.....emis de:  
.....

**Adresa:**.....

**Notă:**

Persoanele care doresc să comande una din cele 8 cărți aflate încă în stoc la IROVAL, sunt rugate să solicite cartea/cărțile pe care le doresc completând formularul de mai sus, pe care să-l trimită prin poștă la adresa: **IROVAL, București, Calea Plevnei 46-48, cod poștal 010233** sau prin email la **iroval@anevar.ro**.

Comenzile pot fi făcute și prin fax la nr. **021.311.27.82**.

Taxele poștale de expediere a cărților sunt suportate de solicitanți.

Cărțile aflate în Biblioteca ANEVAR pot fi consultate de către membrii ANEVAR, de luni până vineri, între orele 13<sup>00</sup> – 16<sup>00</sup>, la sediul IROVAL, din București, Calea Plevnei 46-48, sector 1. tel. 021.311.27.82.

**Erată la numărul 4/2005 al Buletinului Informativ ANEVAR**

pagina	rândul	în loc de cuvântul	se citește cuvântul
34	5	2004	2005
34	9	6.000.000	10.000.000