

BULETIN INFORMATIV

Stimați colegi,

Prin HG 1447 /09.09.2004, ANEVAR a fost recunoscută ca fiind de **utilitate publică**. Acest eveniment are o deosebită importanță pentru asociația noastră și încununează eforturile depuse de toți membrii asociației în decursul a 12 ani de existență.

ANEVAR a prezentat guvernului evoluția sa și faptul că îndeplinește toate cerințele art. 39 din OG 26/2000 printr-o documentație care depășește 100 de file.

Sperăm că această recunoaștere a asociației să fie un motor pentru recunoașterea de către toate instituțiile statului a membrilor ANEVAR ca profesioniști în evaluarea proprietăților.

Evoluția în toată lumea a profesiei de evaluator de proprietăți are la bază principii pe care ANEVAR le aplică cu rigurozitate:

- un cod deontologic în concordanță cu codul deontologic din Standardele Internaționale de Evaluare;
- pregătirea minimă universitară de 4 ani + cursuri de specialitate;
- obligativitatea pregătirii continue (minimum 16 ore/ 2 ani);
- obligativitatea asigurării pentru riscuri profesionale;
- obligativitatea aplicării Standardelor Internaționale de Evaluare în activitatea de evaluare.

Evoluția profesiei și globalizarea au necesitat, în decursul timpului, modificări ale statutului și organizării executive a ANEVAR. O nouă propunere de modificare a statutului vă este prezentată spre analiză în paginile acestui Buletin Informativ și sperăm să primim cât mai multe observații și propuneri din partea dumneavoastră.

O preocupare deosebită a mea este îmbogățirea bibliotecii ANEVAR cu noi

CUPRINS

• EVALUARE PENTRU PACHET MINORITAR ÎN CAZUL DISPUTELOR ÎNTRE ACȚIONARI	2
<i>Autor: conf.univ.dr. Ion Anghel, MAA</i>	
• DREPTUL DE PREFERINȚĂ	7
<i>Autor: ing.G. Bădescu, MAA</i>	
• COMPORTAMENTUL INVESTITORILOR PERSOANE FIZICE PE PIAȚA DE CAPITAL DIN ROMÂNIA	9
<i>Autor: lect.univ.dr.Camelia Vasilescu, MA</i>	
• EVALUAREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE A TERENURILOR	12
<i>Autor: ing.ec. Traian Cristian Demetrescu</i>	
• CÂT VALOREAZĂ PERSPECTIVA?	21
<i>Autor: ing. Adrian Nicolescu</i>	
• METODA VALORII REZIDUALE A TERENULUI	23
<i>Autor: dr. ec. Sorin V. Stan</i>	
• HOTĂRÂRI ADOPTATE ÎN ȘEDINȚA CONSILIULUI DIRECTOR DIN 25 SEPTEMBRIE 2004	26
• PROPUNERI DE MODIFICĂRI ALE STATUTULUI ANEVAR	27
• PROGRAMAREA SEMINARIILOR DE PREGĂTIRE ȘI INSTRUIRE CONTINUĂ 2004 – 2005	28
• LISTA CU UNIVERSITĂȚILE CU CARE ANEVARA SEMNAT CONVENȚII DE RECUNOAȘTERE A CURSURILOR UNIVESITARE	30
• INFORMARE ASUPRA ÎNTÂLNIRII ANUALE A REPREZENTANȚILOR FIRMELOR MEMBRE ANEVAR	30
• FORMULAR DE COMANDĂ PENTRU CĂRȚI EDITATE DE IROVAL - ANEVAR	31
• CĂRȚI RECENT EDITATE DE ANEVAR	31
• CĂRȚI RECENT INTRATE ÎN BIBLOTECA ANEVAR	32

titluri și în acest sens au fost achiziționate multe cărți despre care sunteți informați în paginile Buletinului Informativ.

Programul editorial și programul de cursuri și seminarii este foarte bogat și sperăm ca astfel să punem la dispoziția dumneavoastră o bază pentru dezvoltarea profesională.

Stimați colegi, sper, ca noi evaluatorii, prin profesionalismul nostru și prin recunoașterea internațională de care se bucură ANEVAR să aducem aprecieri favorabile în procesul de aderare a României la Uniunea Europeană. De asemenea, vă invit să răspundeți solicitării adresată IROVAL de revista săptămânală Tribuna Economică, de a elabora și publica articole cu caracter aplicativ, care să reflecte practica de evaluare a diferitelor tipuri de proprietate, bazată pe respectarea cerințelor Standardelor Internaționale de Evaluare.

Vă doresc lectură plăcută și sper ca mulți dintre dumneavoastră să devină colaboratori activi care împărtășesc o parte din experiența lor în aceste pagini și în articole la Tribuna Economică.

Mihail Bojincă
Președinte ANEVAR

Conferința: Evaluarea și piața de capital. Acționar majoritar-minoritar. Drepturi și obligații.

La data de 26 mai 2004, centrul teritorial 11 București al ANEVAR a organizat la ASE București o conferință cu titlul de mai sus. Au fost susținute trei referate științifice, de către conf.univ.dr. Ion Anghel, MAA, ing. Gheorghe Bădescu, SCV, MAA și lect.univ.dr. Camelia Vasilescu, care sunt prezentate în continuare.

Evaluarea pentru pachet minoritar în cazul disputelor între acționari

conf.univ.dr. Ion Anghel, MAA

Subiectele abordate:

1. Disputele între acționari
2. Minoritate versus control
3. Discounturi și prime
4. Evaluarea

1. Disputele între acționari

Istoric

- Înainte de începutul anilor 1900 - unanimitatea voturilor pentru acțiunile semnificative
- Întreprinderile și-au modificat statutul pentru a permite măsuri importante pe baza majorității voturilor acționarilor.
- Necesitatea unor reglementări care să ofere protecție acționarilor minoritari.
- “Revised Model Business Corporation Act”
- “Valoarea justă” (fair value): “valoarea unei acțiuni imediat înainte de realizarea unei operațiuni care este obiect de dispută, excluzând orice apreciere sau depreciere ca urmare a operațiunii vizate, exceptând cazurile în care această excludere ar fi inechitabilă”

Cauzele disputelor

- Dezacordul acționarilor;
- Nedreptățirea acționarilor minoritari.

Soluții posibile

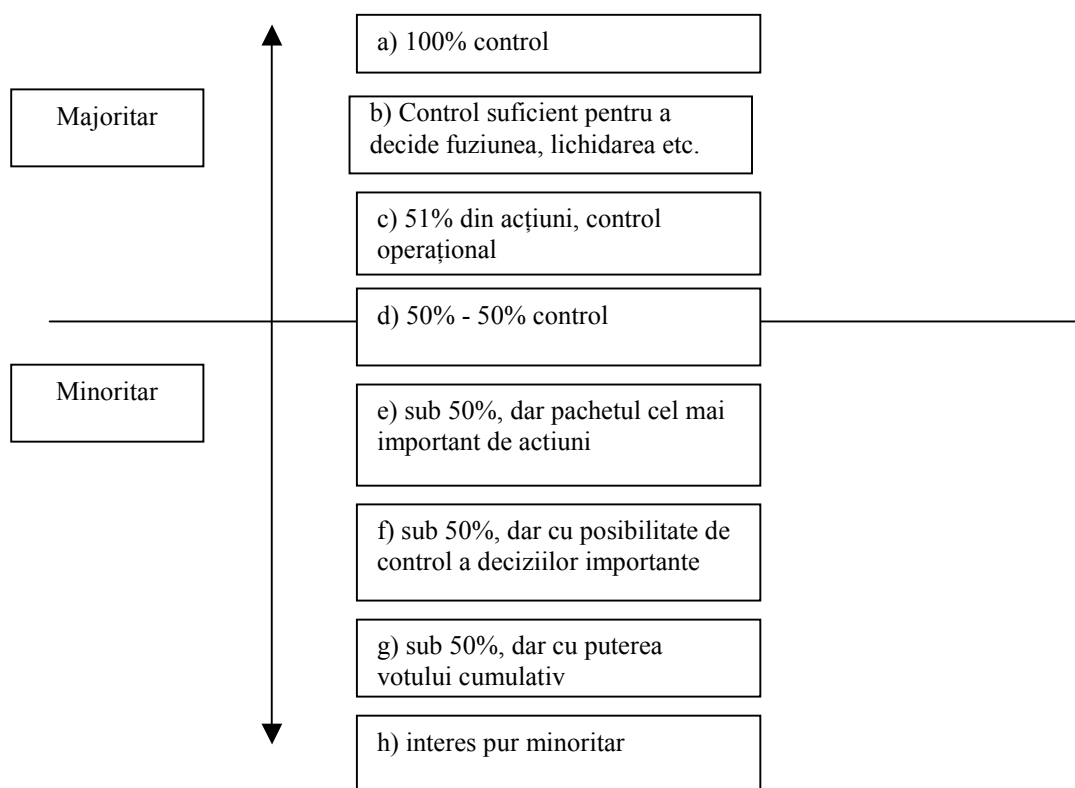
- solicitare de răscumpărare (cel mai frecvent);

- solicitare ca firma să fie lichidată;
- menținerea situației.

2. Minoritate versus control

- Problema controlului este un spectru și nu o chestiune de alb și negru;
- Elementele care definesc controlul sunt:
 - numirea managementului, stabilirea obiectivelor și compensațiilor acestuia;
 - stabilirea strategiei și schimbarea cursului afacerii;
 - achiziția și vânzarea de active;
 - lichidarea, fuziunea, majorarea de capital;
 - listarea companiei;
 - declararea și plata dividendelor;
 - schimbarea statutului întreprinderii.
- Factorii care afectează controlul sunt:
 - distribuția proprietății asupra capitalului;
 - majoritatea absolută asupra întreprinderii;
 - articolele din statutul societății.

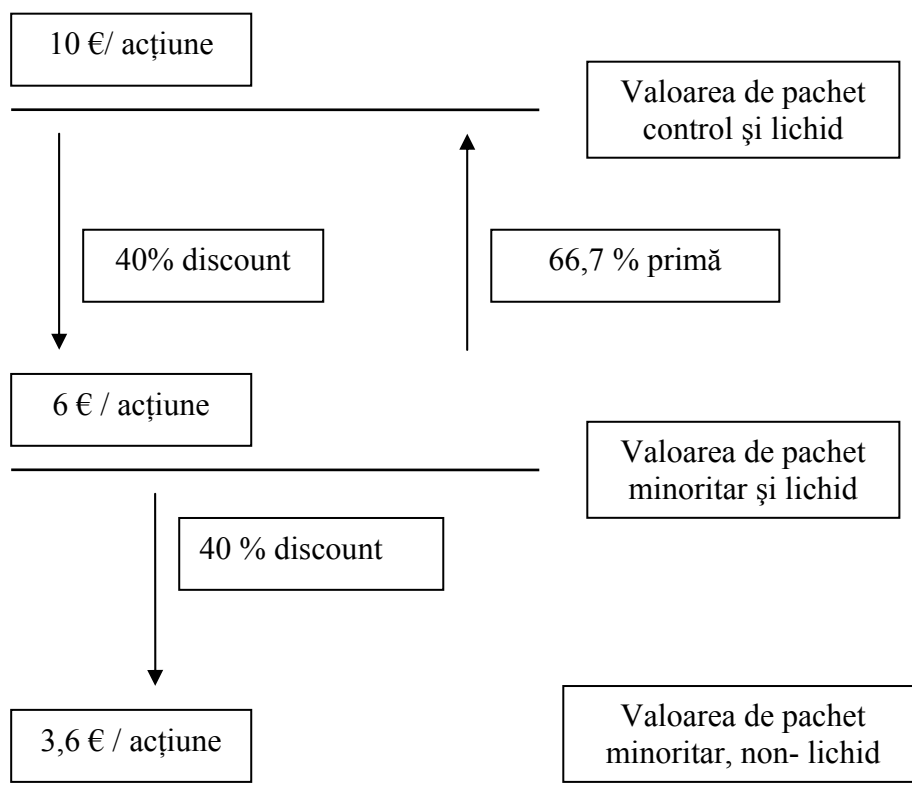
Situația controlului



	Explicație	Clasif.
A. Peste 50%	1. control 100%	1
	2. sub 100%	
	a) suficient pentru a decide lichidarea, fuziunea, restructurarea	2
	b) insuficient pentru a decide lichidarea, fuziunea, restructurarea	
	b ₁) permite controlul CA	3
	b ₂) votul cumulativ, nu poate controla CA	4
B. Sub 50%		
	c) suficient pentru a bloca lichidarea, fuziunea, restructurarea	
	c ₁) vot cumulativ, poate influența deciziile CA	5
	c ₂) lipsă vot cumulativ, nu poate influența deciziile CA	6
	d) insuficient pentru a bloca lichidarea, fuziunea, restructurarea	
	d ₁) vot cumulativ, poate influența deciziile CA	7
	d ₂) lipsă vot cumulativ, nu poate influența deciziile CA	8

3. Discounturi și prime în evaluare

- Sunt exprimate uzual ca un procentaj față de o valoare de bază;
- Trebuie foarte clar înțeleasă valoarea de bază;
- Pot exista controverse;
- Sunt două discounturi de bază:
 - a. Discount pentru lipsa de control;
 - b. Discount pentru lipsa de lichiditate (vandabilitate).



- Discounturile reflectă riscuri adiționale care nu au fost luate în considerare anterior de către evaluator.
- Poziția minoritară și vandabilitatea sunt concepte diferite - tratament separat.

a. Discountul pentru lipsa de control și relația cu prima de control

- Acționarul majoritar, prin puterea pe care i-o oferă controlul asupra întreprinderii, poate reduce sau elimina remunerarea investiției minoritare prin:
 - tranzacții favorabile cu întreprinderea;
 - plata unor compensații în exces către majoritari.
- În judecarea poziției minoritare se au în vedere:
 - statutul societății - modalitatea de alocare a puterii de vot;
 - votul cumulativ;
 - dreptul de preempțiune;
 - majoritatea absolută (calificată) în luarea unor decizii;
 - acordurile acționarilor;
 - acordurile cu salariații;
 - dreptul primului refuz;
 - alte acorduri (restricționează sau combină puterea de vot.
- Estimarea discountului pentru lipsa de control nu este ușoară pentru evaluatori:
 - disponibilitatea unor surse de informații relevante;
 - situația exactă a controlului asigurat de pachetul de acțiuni evaluat.
- Prima de control: 27,3% (SUA, Mergestat, The Control Premium Study) reprezintă ceea ce corespunde unui nivel de 21,5% al discountului pentru pachet minoritar (DLC), deoarece:

$$DLC = 1 - \frac{1}{1 + PC} = 1 - \frac{1}{1,273} = 1 - 0,785 = 0,215 \text{ sau } 21,5\%$$

b. Discountul pentru lipsa de lichiditate.

Studiul	Perioada analizată	Discount pentru lipsa de lichiditate
1. Securities exchange commission	1966-1969	26 %
2. Hall and Exchange Commission	1979-1992	23 %
3. Siber	1981-1988	34 %
4. Management Planning	1980-1995	28 %
5. FMV Opinion	1980-1997	22 %
6. Johnson Study	1991-1995	20 %
7. Columbia Financial Advisars	1996-1997	21 %

4. Evaluarea

Standardul de valoare (sau baza de evaluare):

- în cazul disputelor între acționari, baza de evaluare este **valoarea justă** (echitabilă).
valoarea justă / echitabilă - concept legal contabil;
- în alte cazuri, baza de evaluare este **valoarea de piață**.
valoarea de piață – concept utilizat în evaluare.

Valoarea pe piață	Valoarea justă / echilibrată
1. Cumpărător hotărât	Nu întotdeauna este un cumpărător hotărât
2. Vândător hotărât	Nu este un vândător hotărât
3. Nici o parte nu este constrânsă	Vândătorul este constrâns să vândă
4. Presupune un vândător / cumpărător ipotetic	Trebuie luată în considerare ideea de justețe a vândătorului Impactul tranzacției propuse nu va fi luat în considerare
5. Un preț probabil, echitabil pentru ambele părți	Nu este neapărat rezultatul negocierii în condițiile definiției valorii pe piață
6. Presupune că vândătorul și cumpărătorul au cunoștințe, sunt informați în mod similar	Nu există această ipoteză
7. Presupune că vândătorul și cumpărătorul acționează rațional și în cunoștință de cauză	Nu există această ipoteză
8. Aplicabil fie la pachete de control, fie la pachete minoritare	Aplicabil doar la pachete minoritare
9. Aplicabil în marea majoritate a cazurilor	Aplicabil doar la spețe particulare

Valoarea justă – concept utilizat în situațiile financiare

Data evaluării:

- de regulă este ziua premergătoare ședinței AGA unde se aprobă măsura care face obiectul disputei;
- data completării cererii de către acționarul nedreptățit (firme necotate).

Conceptul de echitate (entire fairness):

- procedura trebuie să fie echitabilă;
- prețul trebuie să fie echitabil;
- instanța urmărește să asigure minoritarilor o putere de negociere similară cu cea a majoritarilor;
- evaluatorul trebuie să-și reamintească faptul că este avocatul propriei opinii și nu avocatul vreuneia dintre părți

Metodologia de evaluare în cazul disputelor

- sunt aplicabile toate cele trei abordări recunoscute: active, venit și comparație.
- evaluatorul nu ia în considerare discountul pentru lipsa de control și nici discountul pentru lipsa de lichiditate;
- se iau în considerare performanțele viitoare, făcându-se abstracție de impactul măsurii propuse de majoritar și neacceptate de minoritar;
- estimarea valorii capitalurilor acționarilor (100%);
- calculul pro-rata pentru pachetul minoritar și aplicarea acesteia asupra valorii 100% a capitalurilor proprii.

Valoarea de piață

Tehnica “top – down”:

- estimarea valorii capitalurilor acționarilor (100%);
- calculul pro-rata pentru pachetul minoritar și aplicarea acesteia asupra valorii 100% a capitalurilor proprii;
- estimarea și aplicarea discountului pentru pachet minoritar;

Tehnica orizontală

- compararea cu tranzacții de pachete minoritare;
- în mod uzual pornește de la multiplicatorii preluați de pe piață;
- se bazează pe informații de la firme cotate, iar în evaluarea firmelor necotate trebuie să se includă și ajustarea pentru lipsa de lichiditate;

Tehnica “bottom – up”

- capitalizarea dividendelor;
- analiza eventualelor compensații suplimentare primite de acționarul majoritar;
- analiza creșterii estimate.

Dreptul de preferință*ing. G. Bădescu, MAA*

Dreptul de preferință de definește ca: *vânzarea de acțiuni în care acționarii existenți au drept preferențial de a subscrie până la proporția pe care o dețin*. Este o opțiune pe termen scurt (o lună).

Izvorul legal este reprezentat de Legea societăților comerciale 31/1990 republicată art. 211-213. Majorarea capitalului social fără acordarea dreptului de preferință către acționarii existenți este lovită de nulitate absolută. Adunarea Generală a Acționarilor va putea, pentru motive temeinice, să ridice acționarilor dreptul de subscriere a noilor acțiuni, în total sau în parte.

Datele problemei:

- Numărul de acțiuni deținute pentru a subscrie o nouă acțiune;
- Prețul de subscriere a noilor acțiuni în perioada de preferință;
- Data expirării perioadei de preferință.

Opțiunile existente:

- Exercițarea dreptului și subscrierea numărului permis de acțiuni;
- Vânzarea dreptului de subscriere;
- Exercițarea parțială a dreptului și vânzarea restului;
- Renunțarea la dreptul de subscriere.

Valoarea dreptului de preferință rezultă din permisiunea de a cumpăra acțiuni la un preț mai mic decât cel de pe piață (de regulă cu o reducere de 10-20%).

$$P_o - R_o = \left(\frac{R_o}{N} + S \right) \text{ în care:}$$

- R_o reprezintă valoarea dreptului de preferință;
- P_o reprezintă prețul de piață;
- S reprezintă prețul de subscriere;
- N reprezintă numărul de acțiuni deținute pentru a subscrie o acțiune.

Aplicație

- | | |
|--|---------------|
| - număr de acțiuni existente | 1.000.000 |
| - valoarea nominală a unei acțiuni | 1.000 lei |
| - preț înainte de emisiune | 2.400 lei |
| - pachet de acțiuni deținute 1% (nr. de acțiuni) | 10.000 |
| - buget maxim de investit | 4.000.000 lei |

- emisiune acțiuni (număr) 250.000
- preț de subscriere 1.600 lei
- Valoarea după emisiune:

$$\frac{1.000.000 \times 2.400 + 250.000 \times 1.600}{1.000.000 + 250.000} = 2.240 \text{ lei}$$
- Valoarea dreptului de preferință:

$$2.240 - 1.600 = 640 \text{ lei}$$

	Exercită	Vinde	Parțial	Nu exercită
Valoare nominală	1.000	1.000	1.000	1.000
Acțiuni deținute înainte	10.000	10.000	10.000	10.000
Preț înainte de emisiune	2.400	2.400	2.400	2.400
Valoare investiție	24.000.000	24.000.000	24.000.000	24.000.000
Sumă de bani	4.000.000	4.000.000	4.000.000	4.000.000
Preț subscriere	1.600	1.600	1.600	1.600
Valoare după emisiune	2.240	2.240	2.240	2.240
Valoare drept	640	640	640	640
Drept subscriere	2.500	2.500	2.500	2.500
Drepturi	2.500	0	1.500	0
Vinde drepturi	0	2.500	1.000	0
Acțiuni deținute după	12.500	10.000	11.500	10.000
Valoare investiție	28.000.000	22.400.000	25.760.000	22.400.000
Sumă de bani rămasă	0	5.600.000	2.240.000	4.000.000
Câștig / pierdere	0	0	0	-1.600.000

Efecte

- Valoare după subscriere:

$$P_x = \left(\frac{P_o \cdot N + S}{N + 1} \right)$$

dacă $S < P_o$ atunci $P_x < P_o$

- câștigul pe acțiune;
- dividendul pe acțiune;
- relația cu mărimea majorării capitalului.

Câștigul pe acțiune:

- Înainte de emisiune 240.000.000 lei profit (10%);
- Profit pe acțiune înainte de emisiune – 240 lei;
- Profit după subscriere;

$$240.000.000 + 1.600 \times 250.000 \times 10\% = 280.000.000 \text{ lei}$$
- Profit pe acțiune după subscriere;

$$\frac{280.000.000}{1.250.000} = 224 \text{ lei}$$

Dividendul pe acțiune:

- Dividend 50% din profit - 120 lei / acțiune înainte de emisiune;
- Dividend după subscriere - 112 lei / acțiune;
- Dacă exercită dreptul de preferință dividendele total sunt:

- înainte de subscriere:
 $10.000 \times 120 = 1.200.000$ lei și o creștere în valoare de 1.200.000 lei
- după subscriere:
 $12.500 \times 112 = 1.400.000$ lei adică un randament de $\frac{400.000}{4.000.000} = 10\%$

Majorarea capitalului:

- N_0 = numărul de acțiuni existente;
- Valoarea majorării:

$$= N_0 \times \frac{S}{N}$$
- N_0 ar trebui să fie un multiplu de N ;

Exemplu:

$$N_0 = 1.000.000;$$

$$N = 4;$$

$$S = 1.600 \text{ lei/acțiune};$$

- Valoarea majorării capitalului este 400.000.000 lei.

Relația cu activul net:

- Preț pe piață înainte de emisiune 2.400 lei;
- Preț de subscriere 1.600 lei;
- Activ net / acțiune 1.600 lei;
- Activ net / acțiune < 2.400 lei;
- Activ net / acțiune > 2.400 lei preț de subscriere nerecunoscut de piață;
- Preț de subscriere \geq activul net pe acțiune în afara dreptului de preferință.

Comportamentul investitorilor persoane fizice pe piața de capital din România

*lect.univ.dr. Camelia Vasilescu, MA,
ASE București*

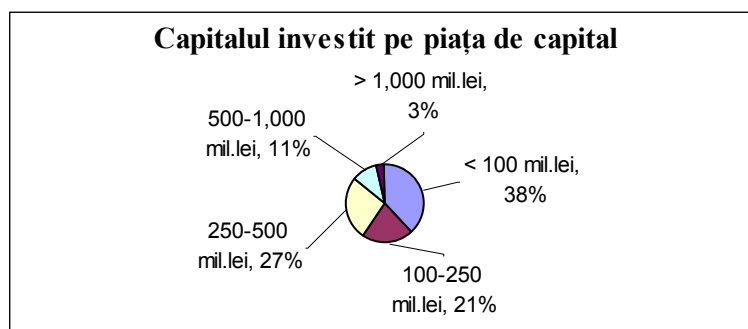
Cercetare selectivă asupra unui eșantion de investitori persoane fizice a fost realizată în scopul studierii comportamentului lor investițional și implicit a efectelor acestuia asupra activității și performanțelor întreprinderilor emitente.

Studiul¹ a fost efectuat în luna martie 2003, pe un eșantion de 74 de investitori persoane fizice române și străine, de profesii și categorii diferite de vârstă. Concluziile finale ale sondajului reflectă următoarele aspecte ale comportamentului investițional al persoanelor fizice pe piața de capital românească:

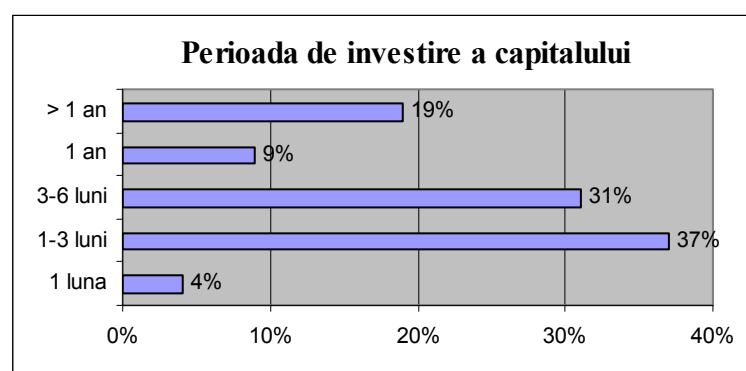
¹ C.Vasilescu/ Analiza conexiunilor dintre activitatea financiară a întreprinderii și piața de capital/ Teză de doctorat/ ASE București/ decembrie 2003, pag. 71-83 și anexele 2-3 sau

C.Vasilescu și M.Vătui/ Investitorii persoane fizice și comportamentul lor investițional pe piața de capital românească/ Revista Finanțe, Bănci, Asigurări, nr.3(75), martie 2004/ București

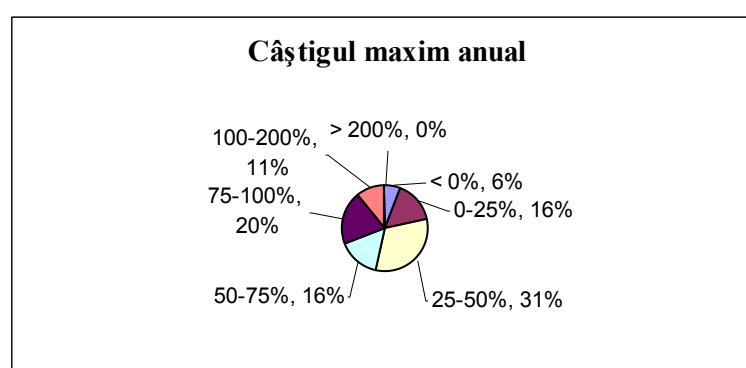
1. Capitalul mediu investit este de aproximativ 300 mil. lei



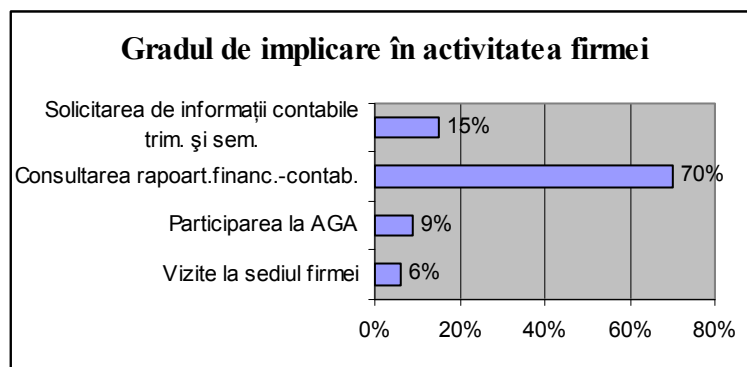
2. Majoritatea investitorilor preferă piața bursieră, alții preferă piața RASDAQ și foarte puțini preferă Bursa financiară și de mărfuri Sibiu și piețele internaționale de capital.
3. Plasamentele în acțiuni reprezintă principala investiție de capital, urmează apoi ca preferințe, titlurile fondurilor mutuale, obligațiunile de stat, depozitele bancare în valută etc.
4. Perioada medie de investire este de aproximativ 6 luni.



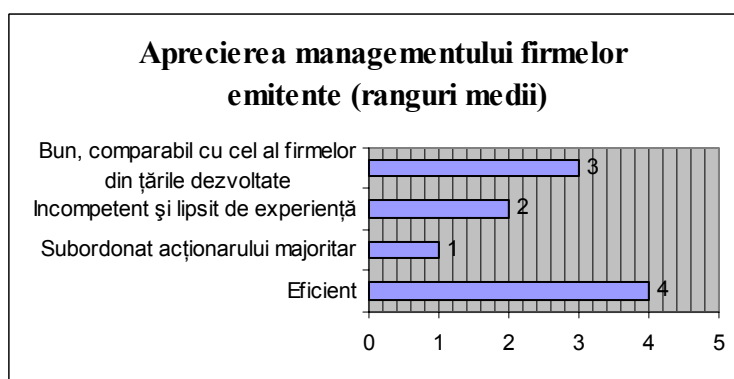
5. Decizia de investire depinde în principal de majorarea prețului acțiunilor pe o perioadă mai mică de un an, iar decizia de dezinvestire este influențată de modificarea cursului bursier cu 5-10%.
6. Câștigul mediu obținut până în luna martie 2003 pe piața de capital este de 57%.



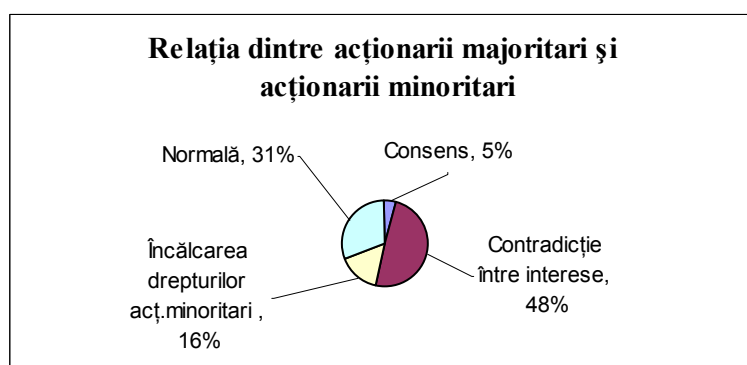
7. Mulți investitori consultă rapoartele financiare ale emitenților; doar aproximativ 15% dintre respondenți participă la AGA și efectuează vizite la sediul firmei emitente.



8. Majoritatea investitorilor consideră că managementul firmelor cotate pe piața de capital este subordonat acționarului majoritar.



9. Aproximativ jumătate dintre respondenți recunosc că interesul acționarilor minoritari este pe termen scurt și consideră că există o contradicție între interesele acestora și cele ale acționarilor majoritari.



10. Majoritatea investitorilor apreciază că legislația din domeniu trebuie încă îmbunătățită, dar mai ales aplicată corect de către organismele de supraveghere și control a pieței de capital românești.

Evaluarea contractelor de concesiune a terenurilor

ing.ec. Traian Cristian Demetrescu

1. Reglementări legale privind concesiunea

Actul normativ care reglementează regimul general al concesiunilor, respectiv concesiunea bunurilor, activităților sau serviciilor publice din diferite domenii de activitate este Legea nr. 219/1998, iar concesiunea terenurilor pentru construcții este reglementată prin Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În secundar există reglementări referitoare la concesiune și în alte acte normative, cum ar fi Legea nr. 84/1992 privind regimul zonelor libere, O.U.G. nr. 88/1997 privind privatizarea societăților comerciale sau O.G. nr. 2/2003 referitoare la concesiunea terenurilor forestiere proprietate publică a statului.

Conform Legii nr. 219/1998 *“concesiunea se face în baza unui contract prin care o persoană, numită concedent, transmite pentru o perioadă determinată, de cel mult 49 de ani, unei alte persoane, numită concesionar, care acționează pe riscul și pe răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.”* Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Pentru terenuri, durata de concesiune se stabilește în funcție de prevederile planurilor urbanistice și de natura construcției. Pentru terenurile destinate construirii de locuințe prin Agenția Națională pentru Locuințe, după predarea locuinței către beneficiari aceștia dobândesc un drept de folosință asupra terenului aferent, pe toată durata construcției (O.U.G. nr. 148/1999).

Au calitatea de concedent ministerele sau alte organe de specialitate ale administrației publice centrale, pentru terenurile proprietate publică sau privată a statului precum și consiliile județene, consiliile locale sau instituțiile publice de interes local, pentru terenurile proprietate publică ori privată a județului, orașului sau comunei.

Referitor la bunurile ce vor fi utilizate de concesionar, Legea nr. 219/1998 prevede următoarele categorii:

- **Bunurile de retur** - bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini; bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune.
- **Bunurile de preluare** - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii; bunurile de preluare pot reveni concedentului, la expirarea contractului de concesiune în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform dispozițiilor caietului de sarcini.
- **Bunurile proprii** - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii; la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

2. Proprietate publică și proprietate privată

O incidență semnificativă asupra regimului concesiunilor o are apartenența terenului la domeniul public sau privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale.

Conform Constituției României, bunurile proprietate publică sunt inalienabile și pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate în condițiile legii; de asemenea, ele pot fi date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică.

Terenurile aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se pot concesiuna numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz și/sau de

interes public. În domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale intră bunurile aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii.

3. Drepturi patrimoniale

Concesionarul deține dreptul de posesie asupra terenul concesionat, dreptul de a-l folosi în scopul stabilit în contract precum și dreptul de a beneficia de foloase materiale din utilizarea terenului.

Obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, în tot sau în parte, unei alte persoane.

Concesionarul deține dreptul de proprietate asupra construcțiilor pe care le-a realizat pe terenul concesionat și poate ipoteca bunul construit pe terenul din domeniul public sau privat al statului, dar nu poate înscrie o ipotecă asupra terenului.

Conform art. 35 din Legea nr. 50/1991 republicată, „*dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit. În aceleași condiții se transmite și autorizația de construire*”.

O sinteză a drepturilor evaluate se prezintă în tabelul următor:

Parte contractantă	Drepturi deținute	Posibilități înstrăinare	Tip de venit realizat
Concedent	Terenul: proprietate concesionată	Da, dacă aparține domeniului privat Nu, dacă aparține domeniului public	Redevență
Concesionar	Asupra terenului: drept de folosință și posesiune Asupra construcțiilor: drept de proprietate	Dacă se înstrăinează construcția, se transmite și dreptul de concesiune asupra terenului	Venituri din utilizarea construcțiilor și terenului

În concluzie :

- Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concesionar** se vor evalua :
 - construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
 - dreptul de folosință primit asupra terenului pe durata contractului.
- Pentru **evaluarea drepturilor deținute de concedent** se vor evalua:
 - drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
 - valoarea terminală a terenului la finele contractului.

4. Cea mai bună utilizare a proprietății

Atunci când ia o decizie de concesionare a unui teren, concedentul nu ține întotdeauna cont de principiile eficienței economice, putând avea ca prioritate interesul public.

Spre exemplu, Consiliul Local al unui municipiu reședință de județ ia decizia concesionării unui teren într-o zonă centrală în scopul construirii unei parcuri, în ciuda faptului că cea mai eficientă utilizare a terenului poate fi construcția unui un complex comercial.

În cazul concesiunilor se remarcă faptul că hotărârea concedentului de a concesiona un teren nu este doar o simplă decizie comercială, ci are caracter normativ, așa cum se prevede la art. 8 din Legea nr. 219/1998 “*Concesionarea unor bunuri proprietate publică ori privată a statului, a unor activități sau a unor servicii publice se aprobă pe baza caietului de sarcini al concesiunii, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, orășenesc sau comunal, după caz.*”

Ca urmare cea mai bună utilizare a unui teren în sensul prevăzut de IVS este cea pentru care

a fost încheiat contractul de concesiune, aceasta fiind singura utilizare permisă din punct de vedere legal.

5. Tipuri de valoare

În cazul contractelor de concesiune, atât concedentul (în limitele impuse de lege, respectiv numai dacă terenul aparține domeniului privat al statului) cât și concesionarul pot să înstrăineze drepturile deținute.

Cu toate că vânzarea de către concedent a drepturilor deținute este un eveniment extrem de rar, se va analiza în continuare și această variantă.

Este important a se stabili baza de evaluare pentru concedent și concesionar.

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concedent evaluarea va avea în vedere, pe durata rămasă a contractului, fluxurile financiare generate de încasarea redevenței contractuale precum și valoarea terminală la finele contractului de concesiune.

Întrucât redevența contractuală se stabilește la data semnării contractului și este fixă pe perioadă lungă de timp, fluxurile financiare care se au în vedere nu reflectă starea și circumstanțele pieței la data evaluării ci perspectiva unui anumit utilizator (concedentul).

Ca urmare valoarea drepturilor cedate de concedent va fi estimată ca o valoare diferită de valoarea de piață, **baza de evaluare fiind valoarea de utilizare.**

Spre exemplificare, presupunem că un teren a fost concesionat în urmă cu 12 ani, pe o durată de 49 de ani, cu o redevență de 1,5 \$/mp/an. A fost organizată o licitație publică, cu o lună în urmă, prin care s-au stabilit redevențe de 15 €/mp/an pentru terenuri din aceeași zonă și cu destinații asemănătoare. Având în vedere cele de mai sus, evaluarea proprietății concesionate nu va ține seama de datele pieței și ca atare valoarea va fi diferită de valoarea de piață.

Întrucât există diferențe între valoarea terenului evaluat ca fiind liber sau construit, un element extrem de important este analiza posibilității legale de demolare a construcțiilor, la finele contractului de concesiune.

Având în vedere că valoarea proprietății concesionate este suma dintre valoarea dreptului de folosință cedat pe durata contractului și valoarea terminală, iar prima dintre cele două valori este diferită de valoarea de piață, baza de evaluare va fi **valoarea de utilizare.**

În schimb, evaluarea drepturilor primite de concesionar se face în baza datelor de piață (veniturile obținabile din exploatarea proprietății) și deci pentru acesta baza de evaluare poate fi **valoarea de piață.**

În concluzie:

- Atunci când se evaluează drepturile cedate, baza de evaluare este valoarea de utilizare.
- Atunci când se evaluează drepturile primite, baza de evaluare este valoarea de piață.

6. Abordări în evaluarea drepturilor asupra terenurilor concesionate și a construcțiilor amplasate pe acestea

În cazul evaluării construcțiilor amplasate pe terenuri concesionate, abordarea prin comparația vânzărilor este limitată practic de inexistența unor comparabile credibile iar abordarea prin cost este limitată prin faptul că nu poate cuantifica incidența unui eveniment viitor, respectiv transferul proprietății, cu sau fără plată, la expirarea contractului de concesiune.

Ca urmare, singura abordare credibilă în evaluarea drepturilor cedate sau primite este abordarea pe bază de venit.

7. Modalitatea de stabilire a redevenței de către concedent

La art. 14 din Legea nr. 50/1991 se precizează că „*limita minimă a prețului concesiunii se*

stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Concedentul stabilește valoarea minimă de pornire a licitației dar uneori modalitățile de estimare a valorii de piață pot fi lipsite de substanță (ex.: prin aplicarea HG 834/1991, HG 500/1994 etc.)

Redevența poate varia într-o plajă largă în urma licitațiilor, printre cei mai importanți factori care pot influența cuantumul anual al acesteia fiind amplasarea terenului și utilizarea permisă.

Exemple de redevențe (licitații organizate în anii 2003–2004):

- 0,68 \$/mp/an (valoare de pornire a licitației pentru un teren cu destinația de parcare auto în Eforie Nord)
- 1,16 \$/mp/an (valoare pornire licitație pentru un teren cu destinația de complex agrement, comerț, servicii, hotel în Brașov)
- 10,67 €/mp/an (valoare pornire licitație pentru un teren cu destinația de spațiu comercial în Buzău)
- 20,3 €/mp/an (valoare contractuală pentru un teren cu destinația de spațiu comercial în Alba Iulia)
- 57,44 €/mp/an (valoare contractuală pentru un teren cu destinația de spațiu comercial în Alba Iulia).

8. Evaluarea drepturilor deținute de concedent prin metoda actualizării veniturilor

Așa cum am arătat anterior, pentru evaluarea terenului concesionat se vor evalua:

- Drepturile de folosință cedate pe durata contractului;
- Valoarea terminală a terenului la finele contractului.

Întrucât contractul ce concesiune are o durată de viață economică finită, evaluarea dreptului de folosință cedat se face prin actualizarea redevenței pe durata rămasă a contractului (un potențial cumpărător va fi dispus să plătească numai contravaloarea actualizată a veniturilor pe care le va încasa în viitor).

Valoarea dreptului de folosință cedat estimată prin metoda actualizării veniturilor, pentru plăți anuale pe n ani ale redevenței se scrie:

$$V = \frac{R}{1+k} + \frac{R}{(1+k)^2} + \dots + \frac{R}{(1+k)^n} = R \times \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = R \times f$$

unde:

- V = valoarea dreptului de folosință cedat;
- R = redevența anuală;
- k = rata de actualizare;
- n = numărul de ani rămași din contract;
- f = factor de capitalizare (factorul valorii actualizate a unui flux de venit periodic), iar:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}$$

Pentru plăți ale redevenței la intervale mai mici de un an (trimestru sau semestru), formula se poate adapta corespunzător.

Tratând formula factorului de capitalizare ca o progresie geometrică, formula se poate rescrie:

$$f = \sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i} = \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

Valoarea dreptului de folosință cedat (V) va fi:

$$V = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

Pentru evaluarea dreptului de folosință cedat se propune următoarea metodologie:

- Se estimează rata de actualizare (R), în funcție de riscurile percepute (utilizarea terenului, durata contractului etc.);
- Se determină matematic factorul de capitalizare pe durata rămasă a contractului;
- Se estimează valoarea contractului, în baza formulei $V = R \times f$.

Valoarea terminală actualizată se poate estima prin parcurgerea a două etape:

- Estimarea valorii de piață a terenului (V_p), la data încetării contractului de concesiune;
În această estimare apar două probleme:
 - trebuie cunoscut dacă se va permite sau nu demolarea construcțiilor la finele contractului, iar valoarea de piață se va estima în funcție de posibilitatea ca terenul să fie liber sau construit;
 - cu cât durata rămasă a contractului este mai mare, cu atât estimarea este mai discutabilă, întrucât se va baza pe previziuni pe termen lung, a căror realizare este incertă; o modalitate practică este estimarea valorii la data evaluării și elaborarea de ipoteze privind tendința acesteia, până la încheierea contractului de concesiune.
- Estimarea ratei de actualizare pentru teren (k_t);

Rezultă că valoarea terminală actualizată (V_t) este:

$$V_t = \frac{V_p}{(1+k_t)^n}$$

Având în vedere cele de mai sus, se poate evidenția formula generală de estimare a valorii de utilizare a terenului concesionat:

Valoarea terenului concesionat poate fi mai mică sau mai mare decât valoarea de piață, în funcție de mărimea redevenței și durata contractului.

$$V = R \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k} + \frac{V_p}{(1+k_t)^n}$$

Exemplu :

Să se estimeze pentru concedent valoarea de utilizare a unui teren concesionat, cunoscând că la data evaluării valoarea de piață a terenului este de 150 €/mp, contractul de concesiune mai are doar 15 ani până la expirare iar redevența anuală este de 30 €/mp. Se presupune că valoarea terenului va crește cu 5% anual, rata de actualizare a redevenței este estimată la 16% și rata de actualizare pentru teren este estimată la 10%.

Utilizând formula de calcul de mai sus, valoarea terenului concesionat (drepturi cedate și valoare terminală) este de 242 €/mp, din care :

- valoarea dreptului de folosință cedat este de 167 €/mp;
- valoarea terminală actualizată este de 75 €/mp.

Dacă calculăm valoarea de utilizare din 5 în 5 ani, menținând toate datele inițiale, rezultă următoarele:

Număr ani rămași	1	5	10	15	20	25	30	35	40	45	49
- drepturi cedate €	26	98	145	167	178	183	185	186	187	187	187
- terminală €	143	119	94	75	59	47	37	29	23	18	15
Val.utilizare teren €	169	217	239	242	237	230	222	215	210	205	202

Din tabelul de mai sus se observă următoarele :

- Valoarea de utilizare a terenului concesionat este mai mare ca valoarea lui de piață, explicația constând în existența unui contract de concesiune avantajos;
- Valoarea de utilizare nu este constantă ci depinde de mai mulți factori (mărimea redevenței, numărul de ani rămași din contract, ratele de actualizare și valoarea de piață a terenului la data încheierii contractului);
- Durata rămasă a contractului influențează în sens invers valoarea drepturilor cedate și valoarea terminală actualizată : apropierea de finalul contractului (respectiv numărul de ani rămași) face ca valoarea drepturilor cedate să scadă spre zero iar valoarea terminală actualizată să crească spre valoarea de piață.

9. Evaluarea drepturilor deținute de concesionar prin metoda alocării

Cu toate că se pot întâlni și situații în care construcțiile realizate pe terenul concesionat sunt considerate bunuri de preluare (se vând concedentului contra cost la finele contractului), se va analiza în continuare numai varianta în care construcțiile sunt bunuri de retur (se cedează la sfârșitul contractului cu titlu gratuit).

Pentru evaluarea drepturilor deținute de concesionar se vor evalua :

- Construcțiile amplasate pe terenul concesionat;
- Dreptul de folosință primit asupra terenului pe durata contractului.

Valoarea totală a proprietății se poate determina destul de ușor prin metoda actualizării veniturilor pe o perioadă determinată cu formula :

$$V = VNE \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

Probleme apar când se dorește estimarea distinctă a valorii construcțiilor și a dreptului de folosință primit.

Astfel, dacă se estimează costul de înlocuire net al construcțiilor și se scade din valoarea totală a proprietății, metoda este aplicabilă pentru o durată rămasă din contract mare, dar pentru durate scurte va conduce la valori negative.

Exemplu:

Pentru o pensiune construită pe un teren concesionat VNE anual estimat este 150.000 €. Costul de înlocuire net este 600.000 €, iar rata de actualizare 14%.

În condițiile în care durata rămasă din contractul de concesiune este 20 de ani, atunci valoarea proprietății, calculată cu formula capitalizării pe durată determinată este 993.470 €, iar dacă mai sunt 3 ani din contract, valoarea proprietății este 348.245 €.

Dacă se va proceda la scăderea CIN din valoarea proprietății, pentru n = 20 ani rezultă o valoare a drepturilor primite de 393.470 €, iar pentru n = 3 ani, drepturile primite vor avea valoare negativă, respectiv 251.755 €.

O altă variantă ar fi metoda reziduală dar și în acest caz apar probleme la estimarea veniturilor care remunerează construcțiile, pentru durate mici rămase din contract (la fel ca mai

sus, valoarea drepturilor primite poate fi negativă).

Consider că o metodă eficientă de estimare a valorii de piață a drepturilor deținute de concesionar este **metoda alocării**, din considerente care sunt prezentate în continuare.

Dacă vom analiza veniturile și cheltuielile înregistrate de două proprietăți identice, una deținută cu drepturi depline iar cealaltă fiind realizată pe un teren concesionat, singurul lucru care le diferențiază, din punctul de vedere al veniturilor și cheltuielilor, este redevența plătită de concesionar.

Întrucât venit net din exploatare (VNE) reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv (VBE) și cheltuieli (VNE = VBE – Cheltuieli), iar pentru concesionar redevența plătită este o cheltuială, putem scrie următoarea relație :

$$VNE_p - R = VNE_c,$$

unde :

- VNE_p reprezintă venit net din exploatare aferent proprietății deținută cu drepturi depline;
- R reprezintă redevența plătită pentru terenul concesionat;
- VNE reprezintă venit net din exploatare aferent proprietății concesionarului.

În formula de calcul a valorii totale a proprietății, prin metoda capitalizării veniturilor pe perioadă determinată, dacă durata rămasă a contractului este mare ($n > 40$ de ani) și $k > 0,1$, atunci numărătorul fracției tinde spre 1:

$$1 - \frac{1}{(1+k)^n} \rightarrow 1$$

Ca urmare se poate aproxima : $V = VNE / k$

Folosind ipoteza capitalizării în perpetuitate, vom avea relațiile următoare:

$$V = \frac{VNE}{k} = \frac{VNE_p - R}{k} = \frac{VNE_p}{k} - \frac{R}{k} \quad \text{unde:}$$

- V reprezintă valoarea de piață a drepturilor deținute de concesionar (construcții și drept de folosință asupra terenului) ;
- k reprezintă rata de actualizare aferentă proprietății concesionarului.

În aceeași ipoteză a capitalizării în perpetuitate, pentru proprietatea deținută cu drepturi depline vom avea relația:

$$V_p = \frac{VNE_p}{k_p} \Rightarrow VNE_p = V_p \times k_p \quad \text{unde:}$$

- V_p reprezintă valoarea de piață a proprietății deținute cu drepturi depline;
- k_p reprezintă rata de actualizare aferentă proprietății deținute cu drepturi depline;

Revenind la formula valorii de piață a drepturilor deținute de concesionar va rezulta :

$$V = \frac{VNE_p}{k} - \frac{R}{k} = V_p \times \frac{k_p}{k} - \frac{R}{k}$$

În analiza de mai sus s-a presupus că există rate de actualizare diferite pentru cele două proprietăți, întrucât riscurile investiționale sunt diferite, în funcție de clauzele și de durata rămasă a contractului de concesiune.

Întrucât proprietățile au fost considerate identice, ele includ construcții cu același cost de înlocuire net (CIN). Deci relația de mai sus se poate rescrie:

$$V - CIN = V_p \times \frac{k_p}{k} - \frac{R}{k} - CIN \quad \Leftrightarrow V_t = V_p \times \frac{k_p}{k} - \frac{R}{k} - CIN \quad \text{unde:}$$

- V_t reprezintă valoarea dreptului de folosință deținut de concesionar asupra terenului.

Am considerat că între valoarea de piață a drepturilor deținute de concesionar (V), valoarea dreptului de folosință deținut asupra terenului (V_t) și costul de înlocuire net (CIN) există relația:

$$V = V_t + \text{CIN}$$

Principul metodei alocării presupune că, pentru proprietăți identice există un raport specific între valoarea de piață a terenului și valoarea de piață proprietății construite.

Întrucât este practic imposibil de estimat valoarea de piață a drepturilor deținute de concesionar asupra terenului, dar se poate estima cu destulă ușurință care este valoarea de piață a drepturilor depline asupra terenului, vom încerca să găsim o cale de evaluare a drepturilor primite de concesionar, pe baza informațiilor de piață.

Valoarea întregii proprietăți deținute de concesionar a fost estimată anterior. Pentru a estima valoarea de piață a drepturilor deținute asupra terenului este suficient să cunoaștem care este ponderea (în procente) deținută în valoarea întregii proprietăți.

Pentru aceasta, vom analiza raportul dintre valoarea dreptului de folosință deținut asupra terenului (V_t) și valoarea de piață a drepturilor deținute (V).

Astfel, în baza ipotezelor de mai sus :

$$\frac{V_t}{V} = \frac{V_p \times \frac{k_p}{k} - \frac{R}{k} - \text{CIN}}{V_p \times \frac{k_p}{k} - \frac{R}{k}}$$

Se emite ipoteza că raportul dintre valoarea dreptului de folosință primit și valoarea de piață a drepturilor deținute (așa cum a fost estimat pentru perioada de început a contractului) reprezintă o formulă valabilă pe întreaga durată a concesiunii.

Pe perioada contractului de concesiune raportul V_t/V nu este constant, din cauza modificării în timp a valorii de piață a proprietăților, a costului de înlocuire net și/sau a ratelor de actualizare.

Se constată următoarele :

- Raportul dintre valoarea de piață a terenului (V_{tp}) și valoarea proprietății deținute cu drepturi depline (V_p) este mai mare comparativ cu raportul dintre valoarea dreptului de folosință deținut asupra terenului (V_t) și valoarea de piață a drepturilor deținute (V) :

$$\frac{V_{tp}}{V_p} > \frac{V_t}{V}$$

- O analiză făcută pentru valori diferite ale redevenței indică următoarele :
 - dacă redevența tinde spre zero și $k_p=k$, atunci cele două rapoarte tind spre egalitate ;
 - dacă redevența crește, V_t/V scade, tinzând spre zero ;
 - la valori mari ale redevenței, raportul V_t/V poate fi negativ, fapt care indică un contract dezavantajos pentru concesionar.
- Dacă numărătorul raportului V_t/V este negativ, o altă cauză poate fi un raport k_p/k inadecvat și deci trebuie revizuite ratele de actualizare (adică reanalizate riscurile).

În ipotezele de mai sus, o metodologie de lucru ar putea să cuprindă următorii pași :

- Se estimează valoarea totală a proprietății prin metoda capitalizării veniturilor pe perioadă determinată, cu formula :

$$V = \text{VNE} \times \frac{1 - \frac{1}{(1+k)^n}}{k}$$

- Se estimează raportul dintre valoarea drepturilor primite și valoarea totală a proprietății, cu formula :

$$\frac{V_t}{V} = \frac{(V_{tp} + \text{CIN}) \times \frac{k_p}{k} - \frac{R}{k} - \text{CIN}}{(V_{tp} + \text{CIN}) \times \frac{k_p}{k} - \frac{R}{k}} \times 100 \quad \text{unde :}$$

- V_{tp} = valoarea de piață a terenului deținut cu drepturi depline ;
- CIN = costul de înlocuire net.

S-a considerat că valoarea de piață a unei proprietăți identice deținute cu drepturi depline (V_p) este: $V_p = V_{tp} + CIN$

- Se aplică procentul de la pct. 2 la valoarea de piață estimată prin metoda capitalizării veniturilor pe perioadă determinată, rezultând valoarea de piață a drepturilor deținute asupra terenului.

Exemplu:

Prin contract de concesiune s-a dat în folosință concesionarului o suprafață de teren de 700 mp, pe care acesta a construit o clădire de birouri P+3, cu suprafața utilă de 1280 mp. Redevența contractuală este 8 €/mp/an, chiria percepută de concesionar pentru birouri este de 12 €/mp/lună, iar pierderile din neocupare și neplata chiriei sunt de 15%.

Concesionarul înregistrează alte cheltuieli (management, asigurare și impozit, fond reparații etc.) estimate la 10% din venitul potențial brut.

Rata de actualizare aferentă clădirilor de birouri va fi considerată (pentru simplificare) ca unică în ambele cazuri de drepturi deținute: 12%. Costul de înlocuire net a fost estimat la 900.000 €, iar valoarea de piață a terenului (drepturi depline) la 300 €/mp.

Să se estimeze valoarea dreptului de folosință asupra terenului deținut de concesionar în trei variante:

- Varianta 1: din contractul de concesiune au mai rămas 20 ani până la expirare;
- Varianta 2: din contractul de concesiune au mai rămas 10 ani până la expirare;
- Varianta 3: din contractul de concesiune au mai rămas 2 ani până la expirare.

Rezolvare:

Calculul este prezentat în tabelul de mai jos :

Informații	Varianta 1	Varianta 2	Varianta 3
Nr.ani rămași din contractul de concesiune	20	10	2
Suprafață teren (mp)	700	700	700
Suprafață utilă a clădirii (mp)	1.280	1.280	1.280
Venit brut potențial €	184.320	184.320	184.320
Pierderi din neocupare (15%)	27.648	27.648	27.648
Venit brut efectiv €	156.672	156.672	156.672
Cheltuieli, din care:	24.032	24.032	24.032
-redevență anuală €	5.600	5.600	5.600
-alte cheltuieli (10%)	18.432	18.432	18.432
VNE €	132.640	132.640	132.640
Rata actualizare (%)	12	12	12
Factor de capitalizare @ 12 %	7,47	5,65	1,69
Valoare de piață proprietate €	990.747	749.446	224.168
CIN construcții €	900.000	900.000	900.000
Valoare de piață drepturi depline teren (€/mp)	300	300	300
Valoare de piață drepturi depline teren (€)	210.000	210.000	210.000
Proporția Val. drepturi primite /Val. proprietate (%)	15,4	15,4	15,4
Valoare de piață drepturi primite teren (€)	152.184	115.119	34.433
Valoare de piață alocată construcției (€)	838.563	634.327	189.735
Valoare de piață a drepturilor primite pt. teren (€/mp)	217	164	49

Rezultatul este:

- pentru 20 ani rămași, valoarea de piață a drepturilor primite de către concesionar este de 152.184 €;
- pentru 10 ani rămași, valoarea de piață a drepturilor primite de către concesionar este de 115.119 €;
- pentru 2 ani rămași, valoarea de piață a drepturilor primite de către concesionar este de 34.433 €.

Se observă că, cu cât termenul rămas până la expirarea contractului de concesiune este mai mic, cu atât valoarea de piață a drepturilor concesionarului scade (pentru durata rămasă din contract de 20 ani, $V = 217 \text{ €/mp}$ iar pentru durata rămasă de 2 ani, $V = 49 \text{ €/mp}$).

Pentru a comenta influența redevenței asupra valorilor obținute, în exemplul de mai sus, pentru varianta 1 (20 ani până la expirarea contractului de concesiune) vom considera redevențe diferite (de 8, 20, 30 și 40 €/mp/an). Folosind metodologia prezentată anterior se obțin următoarele rezultate:

Redevența (€/mp/an)	Valoare proprietate (€)	Raportul V_t/V (%)	Valoare drepturi primite teren (€)	Valoare construcții (€)
8	990,747	15.4	152,184	838,563
20	928,004	9.4	87,195	840,809
30	875,718	3.7	32,781	842,937
40	823,431	-2.7	-21,916	845,347

Se observă că, odată cu creșterea redevenței:

- valoarea întregii proprietăți scade;
- raportul V_t/V scade;
- valoarea drepturilor primite asupra terenului scade;
- valoarea construcțiilor rămâne aproximativ constantă (avem o variație nesemnificativă de 0,8% între nivelul minim și maxim);
- la un anumit nivel al redevenței valoarea drepturilor primite asupra terenului poate fi negativă (contractul nu este avantajos pentru concesionar), rezultând o valoare de piață a întregii proprietăți inferioară valorii construcțiilor (este penalizată valoarea construcțiilor cu valoarea negativă a contractului de concesiune).

Notă:

Conținutul prezentului articol reprezintă considerațiile personale ale autorului. Invit pe această cale colegii evaluatori să-și exprime punctul de vedere referitor la evaluarea contractelor de concesiune.

Cât valorează perspectiva?

ing. Adrian Nicolescu

Oamenii au puternice reacții emoționale în fața unei priveliști. Acest lucru se poate datora instinctului ancestral de a controla și de a domina teritoriul din jurul nostru. În general, simțim o nevoie biologică de a vedea și de a ne afla într-o permanentă legătură cu mediul natural.

Oamenii plătesc mai mult pentru o priveliște frumoasă atunci când cumpără o casă. Dar cât vor plăti sau cât ar trebui să plătească în plus? Și ce primesc pentru acești bani? Prețurile pentru numeroase proprietăți care beneficiază de priveliști, mai ales de priveliști montane, variază fără nici un motiv aparent.

Unele priveliști merită mai mult decât altele. Dar de ce? Pentru rezolvarea problemei am

dezvoltat următoarele categorii cu scopul de a compara și de a analiza perspectivele. Atunci când descriu o priveliște, încerc să analizez potențiala priveliște a proprietății respective ca și cum aceasta nu ar fi dezvoltată. Apoi încerc să văd modul în care clădirile sau casa pun în valoare priveliștea prin arhitectura lor, prin așezarea ferestrelor și prin amenajările aduse terenului.

Conținutul. Ce conține de fapt o priveliște? Orice vedere spre apă (râuri, lacuri sau mare) este întotdeauna foarte valoroasă. Dar există și alte tipuri de perspective, care pot aduce un plus de valoare unei proprietăți: copaci, culmile muntoase, formațiunile geologice, parcurile și luminile orașului. O vedere către mare poate avea trăsături specifice, cum ar fi marea cu 'apă albastră', marea cu 'apă verde', stâncile de pe țărm, dunele de nisip, izvoarele unui râu, o plajă, un far sau orice alt lucru plăcut ochiului. Valoarea unei anumite imagini depinde de gustul local. Cu cât priveliștea este mai rară, mai izbitoare și mai estetică, cu atât valoarea proprietății este mai mare.

Distanța. Cât de aproape este proprietatea de priveliștea respectivă? O priveliște bine cotate ne atrage ca un magnet. Un râu care trece prin fața proprietății sau un lac văzut din față sunt mai valoroase decât aceeași priveliște văzută de la distanță. Oricum, este un mister al domeniului imobiliar felul în care unii oameni își pun în pericol proprietatea și chiar și viața pentru a avea o priveliște mai bună.

Înălțimea. Vederea către coastele și vârful dealurilor este mult mai valoroasă decât vederea către poale, dar valoarea ei poate fi diminuată de accesul dificil, stabilitatea precară a pantei, expunerea la vânt și riscul sporit de incendii. Construcțiile pe vârful dealurilor sau munților strică perspectiva unei linii neîntrerupte între cer și pământ. Însă o bună planificare urbanistică și investițională așează întotdeauna cele mai bune proprietăți puțin mai jos de vârful dealului. Aceasta asigură o priveliște excelentă, alături de intimitate și siguranță.

Lărgimea. O vedere generoasă este mai valoroasă decât una restrânsă. O perspectivă de pe vârful unui deal poate acoperi 360°, în timp ce o vedere obișnuită spre un lac poate acoperi cel mult 180°. Totuși, există case cu vedere la lac construite în locuri în care există o deschidere de 270°. Multe lucruri pot limita o perspectivă respectiv formele de relief, copacii sau casa de alături.

Expunerea. O casă va fi întotdeauna orientată către cea mai bună priveliște, indiferent de poziția soarelui sau de poziția față de vânt. Cele mai valoroase priveliști sunt cele către sud deoarece maximizează expunerea la soare. Următoarele sunt cele către vest (spre soarele cald de după-amiază), apoi spre est (spre soarele de dimineață), urmate de cele către nord, care sunt cel mai puțin valoroase.

Amenințările zonei. O perspectivă neobstrucționabilă este mai valoroasă decât una obstrucționabilă. Proprietatea poate avea o priveliște fabuloasă, dar ce se întâmplă dacă vecinul își construiește o casă înaltă sau dacă lasă copacii să crească? Nu va mai exista nici o priveliște. În cazuri rare, o priveliște poate fi protejată prin dreptul de circulație în proprietățile limitrofe sau prin restricții impuse de asociațiile de proprietari.

Permanența. O priveliște permanentă este mult mai valoroasă decât una temporară. Vederea spre pădure valorează mai mult dacă copacii sunt protejați în cadrul unui parc național decât dacă sunt destinați circuitului comercial cu cherestea. De asemenea, podgoria sau livada de meri învecinate ar putea deveni în viitor zone de locuit. Nu toate spațiile deschise sunt permanente. Este importantă verificarea planurilor și proiectelor urbanistice disponibile, dar chiar și acestea se pot schimba atunci când forțele de pe piață prevalează.

Valorificarea perspectivei. Cât de bine sunt valorificate priveliștile de designul clădirii? Atunci când vederea cea mai frumoasă este de la al doilea etaj, adesea casele vor avea un plan cu „parter răsturnat” (bucătăria și camera de zi la etaj și dormitoarele la parter). De obicei, acest fapt are o influență negativă asupra valorii, deoarece cei mai mulți cumpărători preferă planurile convenționale cu unul sau cu două nivele. Atunci când cele mai bune priveliști sunt către nord, casa va avea uneori o orientare „inversă”. Aceasta poate scădea valoarea, deoarece cei mai mulți cumpărători preferă casele orientate către sud, spre soare. Uneori o casă poate beneficia de o vedere mult mai bună prin adăugarea sau mărirea ferestrelor, schimbând planul parterului sau

înlăturând câțiva copaci. Cumpărătorii inteligenți, care recunosc potențialul de remodelare, se pot alege uneori cu un chilipir. Vederea poate aduce o valoare considerabilă unei proprietăți, dar uneori reacția noastră emoțională, în fața unei priveliști, poate prevala asupra rațiunii și bunului simț. Cumpărătorii încep să devină conștienți de pericolul incendiilor, inundațiilor, alunecărilor de teren sau cutremurelor și sunt din ce în ce mai atenți la detalii cum ar fi accesul, orientarea către soare și protecția fonică.

Metoda valorii reziduale a terenului

dr.ec.Sorin V. Stan

Metoda valorii reziduale, ca de altfel și celelalte cinci metode de evaluare a terenului, poate fi aplicată prin mai multe proceduri de evaluare.

O altă procedură de aplicare a metodei reziduale a valorii terenului constă în determinarea valorii acestuia ca diferență între prețul net de vânzare al proprietăților și valoarea sau costul de amenajare a terenului și a construcțiilor existente sau propuse a fi ridicate.

Abordarea reziduală a valorii terenului presupune fundamentarea credibilă a următorilor indicatori:

- prețul net de vânzare al proprietăților construite;
- cheltuielile de amenajare a terenului și de construcție a clădirilor;
- dobânzile de plată, în cazul în care promotorul imobiliar recurge la finanțarea cheltuielilor de cumpărare a terenului, de amenajare și de construcții prin credit.
- mărimea absolută a profitului care revine promotorului imobiliar sau mărimea relativă a acestuia, exprimată de rata profitabilității.

Pentru a înțelege derularea etapelor aferente evaluării unui teren prin metoda valorii reziduale prezentăm formulele matematice succesive prin care se ajunge la relația finală directă de calcul a valorii terenului, în situația nu se cunoaște valoarea terenului și nici dobânda aferentă achiziționării terenului prin credit.

Formulele matematice, care sunt prezentate mai jos, utilizează simboluri cu următoarele semnificații:

T = valoarea terenului;

P_n = valoarea netă de vânzare (preț net de vânzare) a proprietății imobiliare;

C = cheltuieli de amenajare și construcție;

D_T = dobânda pentru creditul aferent achiziționării terenului;

D_C = dobânda pentru creditul aferent finanțării cheltuielilor de amenajare și construcții;

P = profitul solicitat de promotorul imobiliar;

r = rata anuală a dobânzii la creditele primite;

p = rata profitului promotorului imobiliar în totalul costurilor;

Deci:

$$P_n = T + C + D_T + D_C + P \quad (1)$$

$$T = P_n - (C + D_T + D_C + P) \quad (2)$$

Dobânda aferentă creditului pentru achiziționarea terenului este:

$$D_T = T(1+r)^n - T \quad (3)$$

Introducând relația (3) în formula (2) rezultă:

$$T = P_n - \{C + D_C + T \cdot [(1+r)^n - 1] + P\} \quad (4)$$

Prin restrângerea formulei (4) se obține:

$$T = \frac{P_n - C - D_c - P}{(1+r)^n} \quad (5)$$

Din această ecuație nu cunoaștem mărimea absolută a profitului promotorului imobiliar (P), dar putem să utilizăm mărimea relativă a acestuia, sub forma ratei profitului promotorului imobiliar în totalul costurilor (p):

$$p = \frac{P}{T + C + D_c + D_T} \quad (6)$$

Înlocuind în relația (6) expresia pentru calcularea D_T dată de relația (3) se obține:

$$p = \frac{P}{T + C + D_c + T[(1+r)^n - 1]} \quad (7)$$

De unde se obține relația (8) de calcul pentru mărimea absolută a profitului:

$$P = p[C + D_c + T(1+r)^n] \quad (8)$$

Înlocuind P în relația (5) obținem formula finală (9) de calcul pentru valoarea terenului:

$$T = \frac{P_n - (1+p) \cdot (C + D_c)}{(1+r)^n \cdot (1+p)} \quad (9)$$

și simplificând formula (9) se obține:

$$T = \frac{1}{(1+r)^n} \left[\frac{P_n}{1+p} - C - D_c \right] \quad (10)$$

Aplicație

Un promotor imobiliar intenționează să achiziționeze un teren pentru a construi un centru de afaceri și a făcut următoarele calcule:

- | | |
|--|---|
| • Suprafața brută construită | 2500 m ² |
| • Suprafața utilă totală | 80% |
| • Chiria lunară netă | 16 €/m ² |
| • Durata achiziției terenului | 6 luni |
| • Durata amenajărilor terenului și construcției | 12 luni |
| • Timpul necesar pentru vânzarea centrului de afaceri | 6 luni |
| • Cheltuieli de construcție (inclusiv proiect, onorarii profesionale, autorizații, cheltuieli de amenajare, neprevăzute) | 700€/m ² |
| • Cheltuieli de vânzare | 2,5% din valoarea centrului |
| • Rata de capitalizare a centrului de afaceri | 12% |
| • Rata anuală a dobânzii (componere semestrială) | 8% |
| • Rata profitului cerută de promotorul imobiliar | 20% din cheltuielile totale (inclusiv teren și dobânzi) |

Rezolvare

Etapa (1):

Valoarea centrului de afaceri prin capitalizarea chiriei:

- Chiria neta anuală:
 $2500\text{m}^2 \times 0,8 \times 16 \times 12 \text{ luni} = 384.000 \text{ €}$
- Valoarea centrului de afaceri:
 $\frac{384.000}{0,12} = 3.200.000 \text{ €}$
- Valoarea netă a centrului de afaceri:
 $3.200.000(1 - 0,025) = 3.120.000 \text{ €}$

Etapa (2):

Cheltuieli de amenajare și de construcții

$$2500\text{m}^2 \times 700 = 1.750.000 \text{ €}$$

Etapa (3):

Dobânzi aferente finanțării cheltuielilor de amenajare și construcții

- 50% din cheltuielile de amenajare și construcții pe perioada construcției:

- cheltuieli	875.000 €
- rata dobânzii	8%
- perioada	12 luni
- dobânda	$875.000 \times 0,08 = 70.000 \text{ €}$
- 100% din cheltuielile de amenajare și construcție pe perioada vânzării:

- cheltuieli	1.750.000 €
- rata dobânzii	8%
- perioada	6 luni
- dobânda	$1.750.000 \times 0,03923 = 68.652 \text{ €}$

Informațiile de mai sus sunt suficiente pentru calcularea valorii terenului, (T), conform formulei de calcul (10):

$$T = \frac{1}{1 + 0,08} \left(\frac{3.120.000}{1 + 0,20} - 1.750.000 - 70.000 - 68.652 \right) = 0,9259 \times 711.348 = 658.637 \text{ €}$$

rotunjit 658.000 €

Deci suma maximă pe care o poate cheltui promotorul imobiliar pentru achiziționarea terenului este 658.000 €.

Aplicația de mai sus poate fi detaliată prin stratificarea multiplelor elemente de cheltuieli presupuse de achiziționarea terenului, de finanțare prin credit a anumitor categorii de cheltuieli, de periodizare a etapelor de derulare a proiectului unei investiții imobiliare. Este important ca toate datele de intrare să fie fundamentate de specialiști și să se bazeze pe informații de piață credibile.

Acest gen de calcul a unei valori reziduale poate fi aplicat nu numai pentru stabilirea valorii maxime a terenului, ci și pentru determinarea valorii maxime a cheltuielilor de amenajare a terenului și a construcțiilor proiectate, ca și pentru estimarea mărimii profitului promotorului imobiliar.

**Hotărâri adoptate în
ședința Consiliului Director din 25 septembrie 2004**

În ședința Consiliului Director din data de 25.09.2004, au fost luate următoarele hotărâri:

1. H 472 – Seminarul SPIC D06 – Standarde Internaționale de Evaluare IVS –2003 este seminar obligatoriu pentru toți membrii ANEVAR.
2. H 474 – În conformitate cu art. 27 alin.2 lit.a) din statutul ANEVAR și art. 16 lit.b) din Regulamentul de organizare și funcționare al Comisiei de Etică și Disciplină, ca urmare a propunerii făcute de Comisia de Etică și Disciplină se sancționează cu „suspendarea calității de membru pe timp de 1 an” dl. ec. Alba Lucian Viorel, membru ANEVAR cu legitimația nr.6765 și dl. ing. Pârvu Nicolae, membru ANEVAR, cu legitimație nr.5198.

Responsabil: Președinte Comisie Etică și Disciplină

dr. ing. Nistor Neculai

3. H 476 – Se aprobă demararea unui program de lansări de carte însoțite de conferințe presă în fiecare Birou Zonal, pentru promovarea imaginii ANEVAR.

Responsabil: Președinte Comisie Relații și Imagine

dr.ec. Manășe Daniel

4. H 477 – Problemele metodologice solicitate de diverse organisme și persoane vor fi soluționate de Comisia de cercetare științifică, prin crearea de grupuri de lucru. În acest sens comisia va face o procedură până la data de 1 noiembrie 2004.

Responsabil: Președinte Comisiei de Cercetare Științifică și Standarde Profesionale

ing. Șchiopu Corneliu

5. H 479 – Se aprobă ca la cererea membrilor care pleacă temporar din țară, aceștia să fie suspendați, pe perioada plecării, fără obligația susținerii testului grilă, la revenire.

Responsabil: Director Executiv

6. H 483 – Se sancționează cu „suspendarea calității de membru pe timp de 1 an” dl. Michichiuc Neculai, ca urmare a deficiențelor în organizarea și gestionarea patrimoniului și se aprobă organizarea în luna octombrie de alegeri la CT Iași.

Responsabil: Responsabil zonal

ing.Dumitru Dumitriu Dan

7. H 484 – Se aprobă organizarea de alegeri la C.T. Neamț, ca urmare a plecării din țară a președintelui ales.

Responsabil: ing. Dumitru Dumitriu Dan

8. H 487 – Se hotărăște modificarea contractului cu directorii de curs, în sensul introducerii unor sancțiuni pentru nereguli în activitatea financiară.

9. H 488 – Se sancționează președintele de la C.T. Olt, dna Lăcătușu Ionela, cu „avertisment scris”, pentru nereguli financiare.

10. H 489 – Se sancționează dl. Zgorcea Ion, fost președinte C.T. Teleorman, cu „suspendarea calității de membru pe timp de 1 an”, pentru nereguli în gestionarea patrimoniului.

Responsabil: Birou Executiv

Contabil Șef

11. H 492 – Membrii care nu s-au asigurat pentru anul 2004 până la 1 octombrie a.c. vor fi sancționați cu „avertisment scris”, și nu vor primi parafa pe anul 2005. Sancțiunea se va ridica în momentul în care fac dovada încheierii unei polițe de asigurare de răspundere profesională sau prezintă cadrul legal care îi împiedică să practice activitatea de evaluare.
12. H 493 – Se propune modificarea statutului ANEVAR conform anexei. Modificările propuse vor fi publicate în Buletinul Informativ ANEVAR, în luna octombrie, pentru dezbatere de către membri. Varianta finală va fi aprobată în vederea prezentării spre validare Conferinței Naționale, în ședința Consiliului Director din 4 decembrie a.c..
13. H 494 – Se va face corelarea codului deontologic, anexă la statut, cu codul deontologic din standardele internaționale. Termen 18 octombrie 2004.

Responsabil: ing. Bădescu Gheorghe

ing. Șchiopu Corneliu

Anexă la H 493

Propuneri de modificări ale Statutului ANEVAR

Aceste propuneri de modificări ale Statutului ANEVAR, adoptate în ședința Consiliului Director din 25 sept. 2004 sunt prezentate în vederea analizei și a unor eventuale propuneri suplimentare ale membrilor ANEVAR care vor fi transmise la ANEVAR până în 20 nov. 2004.

1. Art. 2 va avea următorul cuprins:

„Asociația Națională a Evaluatorilor din România este o persoană juridică de drept privat, **de utilitate publică**, fără scop patrimonial, cu caracter profesional științific, constituită pe termen nedeterminat, care acționează în interes public și are drept scop promovarea prin mijloace specifice a profesiei de evaluator, a metodelor și tehnicilor de evaluare a întreprinderilor, a proprietăților imobiliare, a bunurilor mobile și a valorilor mobiliare”.

2. Art. 4 lit. b) va avea următorul cuprins:

„difuzarea pe plan național a principiilor, metodelor și tehnicilor de evaluare, cuprinse în standardele de evaluare ANEVAR”

3. Art.4 lit. e) va avea următorul cuprins:

„stabilirea și dezvoltarea de legături cu organizații și organisme guvernamentale, naționale și internaționale, în scopul promovării profesiei și a conlucrării pentru ameliorarea continuă a metodelor și tehnicilor de evaluare a întreprinderilor, de evaluare a proprietăților imobiliare și de evaluare a valorilor mobiliare”

4. Art. 5 lit. j) va avea următorul cuprins:

„emite avize consultative, la cererea instituțiilor de stat, a altor organizații și organisme guvernamentale și neguvernamentale cu privire la principiile, metodele și tehnicile de evaluare”

5. Art. 5 lit.k) va avea următorul cuprins:

„constituie o instituție de cercetări în evaluare, al cărui unic asociat este ANEVAR”

- 6. Art.7 alin.2, prima liniuță va avea următorul cuprins:**
„să fie absolvent al învățământului universitar de lungă durată, cu pregătire de bază adecvată activității de evaluare”
- 7. Art. 8 alin. 2 liniuța a cincea va avea următorul cuprins:**
„ – să fi executat lucrări de evaluare”
- 8. Art.8 alin.2 liniuța a șaptea va avea următorul cuprins:**
„ – să facă dovada a 2 ani de experiență profesională de la absolvirea facultății și să fi urmat un program de practică agreat de ANEVAR”
- 9. Art. 8 alin.2 liniuța a noua va avea următorul cuprins:**
„să aibă acoperire pentru răspundere civilă profesională”
- 10. La art. 8 alin 2 se introduce o nouă liniuță și anume:**
„ – să accepte programul de monitorizare”
- 11. Art. 9 alin.1 va avea următorul cuprins:**
„ Pot fi membri asociați ai ANEVAR persoanele juridice române (societăți comerciale, organizații, organisme, instituții, asociații etc.) ale căror activități ca obiective, conținut, domeniu și mod de desfășurare sunt similare activității de analiză, evaluare”.
- 12. Art. 13 lit.d) va avea următorul cuprins:**
„ - să aibă acoperire pentru răspundere civilă profesională”
- 13. Art. 18 alin.1 va avea următorul cuprins:**
„Senatul este un organism consultativ care funcționează pe lângă Consiliul Director și subordonat Conferinței Naționale”
- 14. Art. 18 alin.5 va avea următorul cuprins:**
„Senatul are următoarele atribuții:
a) asigură activitățile comisiei de etică și disciplină pentru membrii Consiliului Director;
b) consiliează modificarea statutului ANEVAR;
c) consiliează Consiliul Director în problemele internaționale ale asociației”;
- 15. Art. 19 alin. 3, liniuța a doua va avea următorul cuprins:**
„– primvicepreședintele care este viitorul președinte”
- 16. Art. 19 alin.9 lit.i) va avea următorul cuprins:**
„aprobă și modifică actul constitutiv al „IROVAL cercetare în evaluare S.R.L”.
- 17. La art.19 se introduce alineatul 17 care va avea următorul cuprins:**
„ Foștii președinți ANEVAR pot participa la ședințele Consiliului Director”

Programarea seminariilor de pregătire și instruire continuă 2004-2005

1. Program normal SPIC D-06 și alte seminarii

- Înscrierea participanților și transmiterea suportului de seminar până la 30 octombrie 2004 pentru seriile din 2004 și cu cel puțin 30 zile înainte de data convocării pentru seriile 2005.
- Convocări pentru consultații și examen în următoarele orașe : Bacău, Constanța, București, Craiova, Timișoara, Cluj Napoca și Brașov:

- | | |
|---------------------------|----------------------------|
| - 27 noiembrie 2004 | - 11 și 25 iunie 2005 |
| - 11 decembrie 2004 | - 9 iulie 2005 |
| - 15 și 29 ianuarie 2005 | - 27 august 2005 |
| - 12 și 26 februarie 2005 | - 20 și 24 septembrie 2005 |
| - 12 și 26 martie 2005 | - 8 și 22 octombrie 2005 |
| - 16 și 30 aprilie 2005 | - 12 și 26 noiembrie 2005 |
| - 17 și 28 mai 2005 | - 10 decembrie 2005 |

Tutori și examinatori din cei selectați și instruiți :

- actualizarea suportului de seminar și instruirea tutorilor 22 ianuarie 2005.

2. Program de instruire SPIC-06 și alte seminarii la clasa in București :

- | | |
|--------------------------------|----------------------------------|
| - 12/13 septembrie 2004 | - 9/10 și 23/24 mai 2005 |
| - 18/19 octombrie 2004 | - 6/7 și 20/21 iunie 2005 |
| - 22/23 noiembrie 2004 | - 4/5 iulie 2005 |
| - 6/7 decembrie 2004 | - 22/23 august 2005 |
| - 10/11 și 24/25 ianuarie 2005 | - 12/13 și 26/27 septembrie 2005 |
| - 7/8 și 21/22 februarie 2005 | - 3/4 și 17/18 octombrie 2005 |
| - 14/15 și 28/29 martie 2005 | - 7/8 și 21/22 noiembrie 2005 |
| - 4/5 și 18/19 aprilie 2005 | - 12/13 decembrie 2005 |

3. Seminarul SPIC D-14: “Seminar de Pregătire Aprofundată în evaluarea întreprinderii” (18+8) = 18 ore studiu individual + 8 ore la clasa

Tutor și examinator: Ion Anghel.

Va fi disponibil începând cu 01.09.2004.

4. Seminarul SPIC D-15: “Seminar de Pregătire Aprofundată în evaluarea proprietăților imobiliare”

(18 + 8) 18 ore studiu individual + 8 ore la clasa.

Tutor și examinator: Gheorghe BADESCU

Va fi disponibil începând cu 01.09.2004.

Convocări (SPIC D-14 și SPIC D-15):

- 22/23.10.2004 (Timișoara/Oradea);
- 29.10.2004 (Brașov);
- 30.10.2004 (Cluj);
- 26/27.10.2004 (București) ora 16.00.

5. Seminarul D-03: “Rata de actualizare și rata de capitalizare. Aplicații pentru evaluarea întreprinderii, proprietăților imobiliare, bunurilor mobile”.

(6+2) = 6 ore studiu individual + 2 ore consultații și test

Tutor și examinator: Ion Anghel.

Va fi disponibil începând cu 01.11.2004.

6. Seminarul D-04: “Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor” (14+2) = 14 ore studiu individual + 2 ore consultații și test

Tutor și examinator: Adriana Chirilă și Liviu Drăghici

Va fi disponibil începând cu 01.11.2004.

7. Seminarul D-07: “Raport de evaluare și raport de verificare”

(6+2) = 6 ore studiu individual + 2 ore consultații și test

Tutor și examinator: Adrian Vasu.

Va fi disponibil începând cu 01.11.2004.

Convocări (consultații și examen) SPIC D-03, D-04, D-07, în următoarele orașe: Bacău, Constanța, Craiova, Timișoara, Cluj Napoca și Brașov):

- | | |
|--------------------|--------------------|
| - 11.12.2004 | - 09.07.2005 |
| - 15 și 29.01.2005 | - 27.08.2005 |
| - 12 și 26.02.2005 | - 20 și 24.09.2005 |
| - 12 și 26.03.2005 | - 8 și 22.10.2005 |
| - 16 și 30.04.2005 | - 12 și 26.11.2005 |
| - 17 și 28.05.2005 | - 10.12.2005 |
| - 11 și 25.06.2005 | |

Program normal la clasa în București (8 ore):

- | | |
|-----------------|-----------------|
| - 6/7.12.2004 | - 26/27.09.2005 |
| - 24/25.01.2005 | - 17/18.10.2005 |
| - 21/22.02.2005 | - 21/22.11.2005 |
| - 28/29.03.2005 | - 12/13.12.2005 |
| - 18/19.04.2005 | |
| - 23/24.05.2005 | |
| - 20/21.06.2005 | |
| - 04/05.07.2005 | |

Lista cu universitățile cu care ANEVAR a semnat convenții de recunoaștere a unor cursuri universitare

1. ASE, București (Facultatea de Finanțe, Bănci și Asigurări, Facultatea de Contabilitate și Informatică în Gestiune, Facultatea de Economie Generală);
2. Universitatea de Vest, Timișoara;
3. Universitatea Babeș Bolyai, Cluj Napoca;
4. Universitatea Aurel Vlaicu, Arad;
5. Universitatea „Ovidius”, Constanța;
6. Universitatea Craiova.

Informare asupra întâlnirii anuale a reprezentanților firmelor membre ANEVAR

Întâlnirea anuală cu reprezentanții firmelor membre ANEVAR va avea loc sâmbătă, 04.12.2004, ora 14.00, la Hotel Sinaia, din orașul Sinaia.

Temele abordate:

- cerințele activității de evaluare în perioada de aderare la Uniunea Europeană;
- conducerea societăților de evaluare conform cerințelor standardelor de calitate;
- asigurarea profesională;
- arbitrajul și medierea;
- preocupările ANEVAR pentru reglementarea evaluării pentru despăgubire și impozitare.

Pentru informații suplimentare contactați centrele teritoriale sau ANEVAR central, telefon 021.315.6505; 021.315.6564; 021.311.13.40; persoana de contact, Elena Dobrin, email: elenad@anevar.ro

Formular de comandă pentru cărți editate de IROVAL

Nr. crt	Titlul cărții și autorii	Preț unitar lei/ex.	Număr exempl. comandă
1	Evaluarea întreprinderii - coordonator Sorin V. Stan	280.000	
2	Ghid practic de evaluare - coordonator Sorin V. Stan	170.000	
3	Clădiri, sisteme - subsisteme constructive - Constantin Peștișanu, Corneliu Șchiopu	240.000	
4	Inspekția proprietăților în scopul evaluării - Corneliu Șchiopu	170.000	
5	Buletin informativ ANEVAR – CD	220.000	
6	Coerențe și corelații în evaluarea întreprinderii - CD - Sorin V. Stan	220.000	
7	Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a șasea, 2003 - IVSC	1.000.000	
8	Evaluarea mașinilor și echipamentelor - American Society of Appraisers	1.500.000	

Firma/persoană fizică:cont.....banca.....

Cod fiscal:număr de înmatriculare:

Delegat:bi/ci serianr.....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, Calea Plevnei 46-48** sau prin email la **iroval@anevar.ro**. Comenzile pot fi făcute telefonic sau prin fax la nr. **021.311.27.82**.

Taxele poștale de expediere a cărților sunt suportate de solicitanți.

Cărți recent editate de ANEVAR

Evaluarea mașinilor și echipamentelor

Autor: *American Society of Appraisers*

Cartea a fost editată în anul 2000 de un colectiv de autori, membrii ASA, fiind cea mai cunoscută și recomandată carte din lume cu această tematică. Textul cărții cuprinde 10 capitole, 6 anexe și un indice, pe parcursul a 400 de pagini.

Trăsătura esențială a cărții este caracterul pronunțat metodologic și aplicativ, în sensul că este acordată o atenție deosebită expunerii didactice a tuturor problemelor înscrise în evaluarea mașinilor și echipamentelor, respectiv clasificarea și descrierea acestora, abordarea prin cost, abordarea prin comparația vânzărilor și abordarea prin venit. Problemele metodologice sunt urmate de aplicații.

Cartea a fost editată în condiții grafice deosebite și poate fi achiziționată de la IROVAL, prin completarea unui formular pentru comandă conținut în acest număr al Buletinului Informativ.

ANEVAR este membru al:

- Consiliului Director al
Internațional Valuation Standards
Committee – IVSC
- Grupului European al Asociațiilor
de Evaluatori – TEGoVA
- Asociației Mondiale a
Organizațiilor de Evaluatori –
WAVO

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

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

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

Colectivul de redacție:

dr. ec. Sorin V. STAN
ing. Mihai Bojincă

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

ISSN 1224-8967

Cărți recent intrate în Biblioteca ANEVAR

1. Robert E. Bainbridge - *Convenience Stores and Retail Fuel Properties: Essential Appraisal Issues*, Appraisal Institute, 2003;
2. Janet Diehl, Thomas S. Barrett – *The Conservation Easement Handbook, Managing Land Conservation and Historic Preservation Easement Programs*, Land Trust Alliance, 1988;
3. Thomas S. Barrett, Stefan Nagel – *Model Conservation Easement and Historic Preservation Easement*, Land Trust Alliance, 1996;
4. Appraisal Institute - *The Appraisal of Rural Property, second edition*, Appraisal Institute, 2000;
5. John A. Simpson - *Property Inspection: An Appraiser's Guide*, Appraisal Institute, 2001;
6. J.H. Boykin – *Land Valuation, Adjustment Procedures and Assignments*, Appraisal Institute, 2001.
7. Judith Reynolds - *Historic Properties: Preservation and the Valuation Process*, second edition, Appraisal Institute, 1997;
8. J.D. Eaton – *Real Estate Valuation in Litigation*, second edition, Appraisal Institute, 1995;