

### **Seminarul: Evaluarea pentru situații financiare – Valoarea justă**

Seminarul a avut loc în data de 13 octombrie 2004, la Hotel Hilton, Sala Regina Maria.

Cu această ocazie, au fost susținute referate științifice cu temele:

- Dinamica implementării „valorii juste” în reglementările contabile și interanctiunea cu reglementările din domeniul reevaluării – d-na Horobeanu;
- Relevanța rapoartelor de evaluare în activitatea auditorilor – d-l. Vasile Iuga;
- Valoarea justă în Standardele Internaționale de Evaluare și corelarea cu Standardele Internaționale de Contabilitate – d-na. Speranța Munteanu;
- IFRS 3 referitor la evaluare: Combinări de afaceri & Testul de depreciere – d-l. Damian Gabriel, d-l. Tassos Iossphides;
- Estimarea valorii juste pentru raportare financiară în cazul unei achiziții de întreprinderi, în conformitate cu IFRS 3 – Metode de evaluare – d-l. Sorin Petre;
- Deprecierea activelor în contextul Standardului IAS 36 – d-l. Eric Olcott și d-na. Baicu Gabriela.

### **Conferința națională: Evaluarea bunurilor din patrimoniul cultural – istoric și natural.**

În perioada 8-9 octombrie 2004, Centrul teritorial Suceava al ANEVAR, în colaborare cu Ministerul Culturii, a organizat, la Suceava, o conferință cu titlul de mai sus. Conferința s-a desfășurat la Casa de Cultură și la ea au participat 140 de persoane.

Au fost susținute următoarele referate științifice:

- Bazele valorii economice a bunurilor de patrimoniu - *conf.univ.dr.Ion Anghel, MAA*;
- Metode de evaluare a bunurilor culturale - *ing. Gheorghe Bădescu, MAA*;
- Metoda prețurilor hedonice aplicată la evaluarea bunurilor de patrimoniu - *lector dr. Cristian Silviu Banacu*;
- Evaluarea patrimonială sau evaluarea de afacere în condițiile activităților de lichidare/faliment - *prof. univ. dr. ing. Vasile Rata*;
- Metoda costului deplasării, Studiu de caz - *ec. Dana Ababei; exp. Aurelian Senculeț*;

### **Întâlnirea anuală a firmelor membre asociate ANEVAR**

Întâlnirea anuală a firmelor membre asociate ANEVAR a avut loc pe 4 decembrie la Cazinoul Sinaia. Cu această ocazie au fost înmânate diplomele absolvenților cursului de evaluarea bunurilor mobile, organizat împreună cu ASA și a însemnelor celor care au promovat examenul de acreditare și reacreditare, sesiunea noiembrie 2004.

De asemenea au fost susținute următoarele expuneri:

- Cuvânt de deschidere – ing. Mihail Bojincă, Președinte ANEVAR;
- Cerințele activității de evaluare în perioada de aderare la Uniunea Europeană – dl. Radu Dumitru și dl. Sorin Petre;
- Conducerea societăților de evaluare conform cerințelor standardelor de calitate – d-na. Speranța Munteanu;
- Asigurarea profesională – d-na. Anghelina Roșu;
- Arbitrajul și medierea – *conf.univ.dr. Ion Anghel și av. Veronica Gruzniczki*;
- Preocupările ANEVAR pentru reglementarea evaluării pentru despăgubire și impozitare – dl. Sorin Popa și ing. Mihail Bojincă, Președinte ANEVAR.

## Modalități alternative de soluționare a conflictelor Arbitrajul și medierea

av. Veronica Gruzniczki

**Arbitrajul și medierea** sunt modalități alternative de soluționare a conflictelor, prin opoziție cu procedurile jurisdicționale clasice.

### Arbitrajul

**Arbitrajul** este reglementat de Codul de procedură civilă, în Cartea IV “*Despre arbitraj*” (art. 340-370), reglementare ce reprezintă dreptul comun pentru toate formele de arbitraj privat.

Preferința pentru arbitraj – configurat ca o jurisdicție convențională specială, manifestată mai ales în relațiile comerciale interne și internaționale, se justifică și se motivează prin avantajele oferite: caracterul simplificat și confidențial al procedurii, celeritatea judecării și cuantumul redus al cheltuielilor arbitrale, calificarea profesională a arbitrilor în raport de natura litigiilor.

Există mai multe forme de arbitraj, din care enumerăm:

- arbitrajul va fi instituțional dacă serviciile de organizator sunt prestate cu caracter permanent și pe baza unui regulament propriu;
- arbitrajul va fi ad-hoc dacă activitatea de organizator este întâmplătoare, iar normele privind organizarea și desfășurarea arbitrajului sunt stabilite de organizator sau de părțile semnatare ale convenției arbitrale. Arbitrajul organizat de Asociația Națională a Evaluatorilor din România (ANEVAR) este arbitraj ad-hoc.

Litigiul arbitral este soluționat de unul sau mai mulți arbitri aleși și remunerați de părți, care trebuie să îndeplinească anumite condiții de calificare și experiență profesională, în raport de natura litigiilor. Arbitrii sunt înscrși, cu acordul lor, într-o listă care va cuprinde: numele, ocupația, specialitatea, prezentarea succintă a activității profesionale.

Declanșarea procedurii arbitrale este marcată de încheierea convenției arbitrale prin care părțile convin să supună litigiul dintre ele unor arbitri desemnați de ele.

Hotărârea arbitrală se redactează în scris și trebuie să cuprindă, inclusiv, motivele de fapt și de drept. Hotărârea arbitrală, comunicată părților, este definitivă și irevocabilă.

Hotărârea arbitrală poate fi desființată numai prin acțiune în anulare, pentru motivele expres și limitativ prevăzute de lege, a cărei soluționare este de competența instanțelor judecătorești.

### Medierea

**Medierea** este o procedură facultativă de soluționare a conflictelor pe cale amiabilă, cu ajutorul unei terțe persoane specializate în calitate de mediator, în condiții de neutralitate, imparțialitate și confidențialitate.

Dispozițiile Proiectului legii privind medierea în materie civilă și organizarea profesiei de mediator prevăd că pot fi mediatori, persoanele care se bucură de o bună reputație personală și profesională. Onorariul mediatorului se stabilește prin negociere cu părțile.

Declanșarea procedurii de mediere este marcată de momentul semnării contractului de mediere, act ce trebuie să cuprindă anumite mențiuni, de natură să stabilească, pe de o parte, obiectul și limitele medierii și pe de altă parte, obligațiile părților aflate în conflict.

Înțelegerea intervenită între părți ca efect al medierii, reduce costurile și timpul implicate de procedurile judiciare.

### Concluzii

Prin introducerea în Statutului ANEVAR, la articolul 5, literele n) și o), a activităților de mediere și arbitraj, ca activități principale ale ANEVAR, desfășurate în scopul atingerii

principalelor obiective ale asociației, este oferită membrilor, persoane fizice și persoane juridice, oportunitatea soluționării diferendelor dintre ei ori a litigiilor cu clienții, decurgând din exercitarea activității de evaluare, în condiții de confidențialitate, celeritate și eficiență.

În scopul implementării prevederilor statutare sus-menționate, s-a procedat la elaborarea și aprobarea „Regulilor de procedură arbitrală” (în anul 2003) și a „Regulilor procedurii de mediere” (în anul 2005).

Arbitrajul ad-hoc organizat de ANEVAR a soluționat, până în prezent, două litigii.

Perspectiva activității de mediere este aceea ca membrii ANEVAR să recurgă la mediere în relațiile dintre ei, considerând medierea ca normală în acest domeniu.

## **Asigurarea de răspundere profesională a evaluatorilor prin schema ANEVAR Întrebări frecvente, reacții, răspunsuri și noutăți pentru anul 2005**

*Angelina Roșu*

### **1. Cum este structurată schema de asigurare de răspundere profesională pentru membrii ANEVAR?**

- În centrul programului se află o **poliță cadru de asigurare** care are ca titular Asociația Națională a Evaluatorilor din România. Limita anuală agregată a acestei polițe este echivalentul a 2,5 milioane €.
- Negocierea condițiilor de asigurare s-a făcut avându-se în vedere numărul total de membri ANEVAR (cca. 5000 persoane fizice și peste 150 persoane juridice). În structura actuală polița are deja o istorie de aproape 5 ani.
- În baza poliței cadru se emit **certIFICATE INDIVIDUALE** pentru **persoanele fizice și juridice** care au calitatea de membru ANEVAR.
- Fiecare membru ANEVAR poate opta pentru o **limită de răspundere** potrivită cu profilul de activitate sau cu cerințele beneficiarilor sau partenerilor de afaceri cu care încheie contracte.
- Pentru simplificarea administrării programului și pentru a obține un avantaj de negociere a primelor de asigurare limitele de răspundere au fost structurate pe niveluri. **10.000/ 25.000/ 50.000/ 150.000/ 250.000 €.**
- Perioada de asigurare pentru Programul ANEVAR este de 12 luni (ex. de la 01.02.2005-31.01.2006). Reînnoirea la data de 01.02 a fiecărui an are în vedere evitarea congestiei de activități la sfârșitul anului și disponibilitatea unor informații mai clare pentru evoluția activității în anul curent de asigurare.
- **NOU pentru 2005** - se suplimentează limita superioară de acoperire până la 500.000 de €. Toate limitele de asigurare se exprimă în €. Pentru sumele asigurate și primele de asigurare, valoarea de referință în lei va fi stabilită în funcție de cursul oficial al BNR la data de 15 ianuarie 2005 pentru a permite reînnoirea operativă a polițelor de asigurare la data de 01.02.2005.

### **2. Ce acoperă asigurarea?**

Asigurarea acoperă, în principal, **costurile cu pierderile** rezultate din culpa asiguratului în exercitarea profesiei, prin neglijență, eroare și omisiune dacă beneficiarul serviciilor emite pretenții de despăgubire pe cale legală. Prejudiciul invocat trebuie să fie dovedit.

- Între beneficiar și evaluator trebuie să existe un contract sau să se stabilească o relație echivalentă unei relații contractuale pentru prestarea unor **servicii de evaluare cu caracter independent.**
- Dacă angajatorul este membru ANEVAR, **prin polița de răspundere profesională a angajatorului**, sunt acoperite în mod implicit și automat erorile sau actele culpabile ale

angajaților, dar **numai pentru lucrările efectuate în cadrul contractelor angajatorului.**

- O lucrare efectuată de un evaluator ca expert independent nu este acoperită prin polița de asigurare a angajatorului său.
- Nu intră sub incidența prezentei polițe pretențiile angajatorului pentru serviciile prestate de propriii săi angajați deoarece astfel de servicii se prestează în baza unui contract de muncă.

### 3. Cum se obține o poliță de asigurare?

- Se completează un chestionar de asigurare standard. Chestionarul este accesibil prin rețeaua de centre ANEVAR, sau poate fi descărcat de pe site-ul ANEVAR sau de pe [www.karo-asigurari.ro](http://www.karo-asigurari.ro) din secțiunea Programe speciale;
- **NOU pentru 2005:** se va simplifica chestionarul și procedura de asigurare profesională pentru membrii ANEVAR care reînnoiesc polița de asigurare, indiferent de vechime;
- Prima de asigurare se achită la centrul teritorial ANEVAR;
- **NOU pentru anul 2005:** vor fi analizate împreună cu conducerea ANEVAR și alte modalități de simplificare a plății primei de asigurare;
- Pe baza documentelor de mai sus și a avizului din partea ANEVAR brokerul de asigurări emite certificatul de asigurare care se transmite pe calea aleasă de asigurat.

### 4. Care sunt avantajele schemei de asigurare de răspundere profesională pentru evaluatori

- Condiții de asigurare conforme cu cel mai bun standard;
- Extinderea acoperirii în mod gratuit pentru profesii înrudite (expert contabil, lichidator , expert tehnic s.a);
- Costuri foarte avantajoase de asigurare;
- Formalități de asigurare și de reînnoire simple și operative;
- Notorietate față de partenerii de afaceri;
- Un asigurator cu cea mai bună reputație din piața de asigurări;
- Consultanță gratuită de asigurări din partea brokerului de asigurări.

### 5. Beneficii suplimentare

Toți participanții la acest program **beneficiază din partea Allianz Tiriac Asigurări de reduceri semnificative.**

**Reducerile de primă** față de nivelul standard practicat de Allianz Tiriac Asigurări includ, dar nu se limitează la, **10%** pentru asigurarea clădirilor (sedii de firmă sau locuințe), **10%** pentru asigurarea de conținut, **10%** pentru asigurarea CASCO a autovehiculelor cu vechime de până la 3 ani și **5%** pentru cele cu vechime de 4-6 ani, **20%** pentru accidente de persoane.

Aceste beneficii se aplică:

- Pentru persoanele fizice membre ANEVAR care dețin un certificat de asigurare în cadrul Programului ANEVAR;
- Pentru firmele membre ANEVAR care dețin un certificat de asigurare în cadrul Programului ANEVAR;
- Pentru toți angajații firmelor;
- Pentru membrii de familie ai acestora.

Toate aceste asigurări se încheie pe baza unor informații specifice despre risc.

### Notă importantă

Dacă cererea respectivă de asigurare se adresează prin brokerul de asigurare, toate demersurile de completare a documentației de asigurare și dovezile de apartenență la grupul respectiv, pentru a beneficia de reduceri, vor fi făcute de KaRo Servicii de Asigurări, ca parte a serviciului din cadrul schemei ANEVAR.

**Evaluarea terenului prin metoda capitalizării rentei funciare**

*dr.ec. Sorin V. Stan*

În Standardul Internațional de Practică în Evaluare, GN1- Evaluarea proprietății imobiliare, este prezentată metoda capitalizării rentei funciare, respectiv una din cele 6 metode recunoscute de evaluare a terenului, prin următoarele fraze sintetizate: „ *Dacă terenul este capabil să genereze în mod independent rentă funciară, această rentă poate fi capitalizată într-o indicație a valorii de piață, atunci când există suficiente informații de piață disponibile. Trebuie acordată atenție în folosirea termenilor și condițiilor speciale ale rentei funciare, care pot să nu fie reprezentative pe anumite piețe. În plus, deoarece rentele funciare au fost stabilite cu mai mulți ani înainte de data evaluării, rentele respective ar putea fi neactuale, iar ratele de capitalizare curente pot fi dificil de obținut*”.

Rezultă deci că valoarea terenului ( $V_{cap}$ ) poate fi calculată prin formula capitalizării venitului astfel:

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}, \text{ în care:}$$

$R_{an}$  – renta anuală sau altă formă de venit (ex. chiria, redevența, arenda) generabilă numai de teren;

C – rata de capitalizare adecvată formei de venit de la numărătorul formulei.

Deși formula de capitalizare este foarte simplă, esența metodei capitalizării rentei funciare (adică denumirea generică pentru orice formă de venit generabil de teren) presupune aplicarea raționamentului profesional al evaluatorului pentru fundamentarea cu credibilitate a celor doi indicatori, din formula de mai sus. Dacă scopul evaluării este determinarea valorii de piață a terenului, atunci nivelul celor doi indicatori trebuie să reflecte nivelurile lor de piață, la data evaluării, respectiv:

- renta sau chiria curentă de piață, și
- rata de capitalizare curentă de piață.

Determinarea acestor indicatori de piață se poate face numai printr-o temeinică analiză a informațiilor de piață adecvate pentru terenurile concurente cu terenul supus evaluării, situate în aceeași arie de piață. Pentru a realiza analiza de piață, evaluatorul colectează, selectează și verifică informațiile de piață, pentru confirmarea corectitudinii acestora și efectuează eventuale corecții.

Terenurile asemănătoare selectate drept terenuri comparabile ar trebui să aibă următoarele atribute:

- drepturile reale imobiliare transferate să fie aceleași cu cele ale terenului în cauză;
- finanțarea tranzacțiilor să reflecte condițiile curente;
- închirierile/arendările să fie nepărtinitoare;
- închirierile să fie cât mai apropiate de data evaluării;
- terenurile comparabile să aibă cea mai bună utilizare identică cu terenul în cauză;
- terenurile comparabile să fie învecinate cu terenul în cauză;
- terenurile comparabile să aibă caracteristicile asemănătoare cu ale subiectului.

Aplicarea metodei capitalizării rentei financiare se face pe baza a două ipoteze, care trebuie prezentate în raportul de evaluare, respectiv:

- rezultatul este valoarea de piață a dreptului proprietarului asupra terenului închiriat (sau arendat);
- terenul este evaluat în ipoteza că ar fi liber (vacant).

### Aplicație

**Data evaluării:** 30 octombrie 2004

**Scopul evaluării** este determinarea **valorii de piață** a dreptului proprietarului asupra unui teren, închiriat unui centru comercial, care l-a amenajat ca spațiu pentru parcare. Terenul are suprafața de 2100 m<sup>2</sup> (42m x 50m) și a fost închiriat proprietarului centrului comercial în următoarele clauze contractuale:

- contractul de închiriere a fost semnat la 30 septembrie 2004;
- durata contractului de închiriere: 20 ani cu clauza de reînnoire;
- tip chirie: chirie netă;
- chiria contractuală: 13 \$/m<sup>2</sup> până la 30 octombrie 2007, după care va fi stabilită la nivelul chiriei de piață, care se va indexa anual cu indicele prețului de consum aferent dolarului.

**Drepturile imobiliare evaluate:** dreptul proprietarului asupra terenului închiriat și nu dreptul deplin de proprietate; un nou proprietar nu va putea ocupa terenul decât după expirarea duratei contractului de închiriere.

**Destinatarul evaluării:** proprietarul centrului comercial în vederea unei eventuale oferte de cumpărare a terenului.

### Rezolvare

După ce a fost parcursă etapa procesului de evaluare, numită determinarea celei mai bune utilizări, ajungându-se la concluzia că utilizarea existentă a terenului (închirierea pentru a fi utilizat ca parking) reprezintă cea mai bună utilizare, urmează selectarea și analiza informațiilor de piață asupra **nivelului chiriilor** iar apoi determinarea **ratei de capitalizare**.

Au fost selectate patru terenuri închiriate asemănătoare, din inspecția și analiza cărora au rezultat informațiile sintetizate în tabelul de mai jos:

Caracteristici	Terenul de evaluat	Teren 1	Teren 2	Teren 3	Teren 4
Data închirierii		Aug. 2004	Iunie 2004	Sept. 2002	Oct. 2002
Durata contractului		20 ani	20 ani	20 ani	15 ani
Suprafață (m <sup>2</sup> )	2100	1.700	1.600	2.200	3.200
Chirie/m <sup>2</sup> /an (\$)		14 \$	14 \$	13 \$	18 \$
Caracterul închirierii	Nepărtinitor	Nepărtinitor	Nepărtinitor	Nepărtinitor	Nepărtinitor
Tip chirie	Netă indexată anual	Netă indexată anual	Netă indexată anual	Netă indexată anual	Netă neindexată (fixă pe 15 ani)
Utilități	Toate	Toate	Toate	Toate	Toate

Din analiza datelor de mai sus rezultă că nivelul chiriei/m<sup>2</sup>/an pentru terenurile 1 și 2 nu trebuie corectat deoarece datele începerii contractelor de închiriere sunt apropiate de data semnării contractului de închiriere al terenului în cauză. În schimb, chiria anuală a terenului 3 trebuie corectată cu indicele prețului de consum aferent dolarului pe circa 2 ani. Dacă, de exemplu între sept. 2002 și sept. 2003, dolarul s-a depreciat cu 2,5 % iar între oct. 2003 și oct. 2004 cu 2,4 %, (cifrele au numai un caracter de exemplificare) rezultă o chirie indexată de:

$$13,0\$ \times 1,025 \times 1,024 = 13,85 \$/m^2/\text{an}$$

Chiria pentru terenul 4 nu va fi indexată pe parcursul următorilor 20 de ani; deci valoarea ei curentă (18 \$) nu va fi protejată contra inflației, așa cum vor fi protejate prin indexări chiriile terenurilor 1, 2 și 3. Ca urmare, în termenii valorii actualizate, pentru chiriile aferente terenurilor 1, 2 și 3 nu trebuie efectuată nici o corecție cu factorul valorii actualizate, aferent ratei anuale previzionate a inflației pentru perioada de 20 de ani. Corecția cu acest factor, numit și factor de capitalizare, trebuie însă făcută pentru chiria aferentă terenului 4.

Presupunând că rata medie anuală previzionată pe teren lung a deprecierei dolarului va fi 2 %, rezultă un factor de capitalizare (F) de:

$$F = \frac{1 - (1 + 0,02)^{-20}}{0,02} = 16,3515$$

Ca urmare, chiria comparabilă corectată a terenului 4 este:

$$\frac{16,3515}{20} \times 18 \$ = 14,7 \$/m^2/\text{an}$$

Din cele 4 niveluri de chirie, rezultate din analiza de piață și din corecțiile a două dintre acestea, se poate selecta chiria corectată a terenului 3 ca nivel adecvat și reprezentativ al chiriei de piață, deoarece acest teren are suprafața cea mai apropiată de cea a terenul în cauză.

Deci numărătorul din formula capitalizării este 13,85 \$/m<sup>2</sup>/an.

Rata **de capitalizare**, utilizată pentru convertirea chiriei de piață, de 13,85 \$/m<sup>2</sup>/an, în valoarea de piață a terenului închiriat trebuie extrasă tot de pe piață.

Evaluatorul a depistat două vânzări recente de terenuri, din aceeași arie de piață, cu următoarele caracteristici:

- Terenul A, cu suprafața de 1.600 m<sup>2</sup>, vândut în martie 2004 pentru un preț de 240.000 \$; acest teren este închiriat pe termen de 20 ani, cu o clauză de majorare a chiriei din trei în trei ani; la data vânzării terenului chiria netă tocmai a fost renegociată pentru următorii trei ani, la nivelul a 13 \$/m<sup>2</sup>/an.

Prin împărțirea chiriei anuale pe m<sup>2</sup> la prețul de vânzare pe metrul pătrat se poate calcula rata de capitalizare.

$$\text{Chiria anuală}/m^2/\text{an} = 13\$$$

$$\text{Preț de vânzare}/m^2 = 240.000/1.600 = 150 \$/m^2$$

$$\text{Deci } C = 13/150 = 0,086 \text{ sau } 8,6 \%$$

- Terenul B, cu suprafața de 2.500 m<sup>2</sup> a fost vândut în mai 2004, cu 400.000\$, fiind un teren închiriat pe 20 de ani, începând cu anul 2000, când a fost semnat contractul de închiriere. Acesta prevede o indexare a chiriei nete cu indicii de prețuri de consum, calculat pentru dolar.

La data vânzării acestui teren chiria indexată a fost de 14,2 \$/m<sup>2</sup>/an.

Ca urmare, proprietarul acestui teren are un avantaj de chirie față de chiria de piață de 14,2 \$ - 13,85 \$ = 0,35 \$/m<sup>2</sup>/an sau de 875 \$/an pentru cei 2.500 m<sup>2</sup> de teren.

Factorul de capitalizare @10% și n = 16 ani este 7,824 (16 ani reprezintă durata rămasă a contractului de închiriere iar 10 % reprezintă rata dobânzii pe care cumpărătorul terenului ar plătit-o pentru a împrumuta banii cu care să plătească surplusul de chirie).

Deci pentru a reflecta dreptul deplin de proprietate, prețul de vânzare al terenului B trebuie diminuat cu avantajul contractului de închiriere pentru proprietar, respectiv cu 875 x 7,824 = 6.846 \$

Ca urmare prețul de vânzare corectat va fi:

$$400.000 - 6.846 = 393.154 \$$$

Prețul de vânzare corectat pe m<sup>2</sup> este:

$$393.154 / 2.500 = 157,26 \$/m^2$$

Rata de capitalizare pentru terenul B va fi:

$$14,2 / 157,26 = 0,090 \text{ sau } 9\%$$

În urma unor eventuale analize suplimentare asupra nivelurilor chiriilor și vânzărilor altor terenuri închiriate, evaluatorul poate concluziona că, pentru terenul supus evaluării, **rata de capitalizare adecvată este 9%.**

Rezultă deci că valoarea intermediară a dreptului de proprietate asupra terenului închiriat este:

$$V_{\text{cap}} = \frac{13,85}{0,09} = 153,9 \$/m^2, \text{ iar pentru cei } 2100 \text{ m}^2 \text{ este } 323.190 \$$$

Dar se mai observă că, pe durata a încă trei ani (2007 - 2009), o clauză de închiriere a terenului supus evaluării precizează că nivelul chiriei va fi constant, respectiv 13 \$/m<sup>2</sup>; așadar, pentru următorii trei ani, cumpărătorul terenului închiriat, supus evaluării, va pierde 0,85 \$/m<sup>2</sup>/an (13,85 - 13). Actualizând această pierdere cu o rată de actualizare de 9% și pentru n = 3 ani, rezultă:

Factorul de capitalizare @9% și n = 3 ani este 2,53

$$\text{Pierdere totală pe cei trei ani va fi } 0,85 \times 2,53 \times 2100 = 4.516 \$$$

Rezultă că **valoarea de piață finală a dreptului de proprietate asupra terenului închiriat**, în urma aplicării metodei capitalizării rentei funciare (exprimată de chirie) este: 323.190 - 4.516 = 318.674 \$, rotunjit la **318.000 \$.**



## Principiul celei mai bune utilizări în evaluarea unui teren liber

*dr.ec. Sorin V. Stan*

Cea mai bună utilizare a terenului liber (CMBU) este definită a fi utilizarea probabilă rezonabilă și legală a unui teren liber, care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și care determină valoarea maximă a terenului. Analiza CMBU reprezintă o secțiune a raportului de evaluare, conform cerințelor Standardului Internațional de Practică în Evaluare GN 1- Evaluarea proprietății imobiliare. Analiza CMBU pune accentul pe utilizările potențiale adecvate ale terenului liber. CMBU a unui teren liber poate fi așadar una din următoarele utilizări potențiale: utilizarea curentă (existentă), construirea, parcelarea, comasarea sau păstrarea terenului ca investiție (pentru revânzare la un preț mai mare decât cel de achiziție).

Analiza CMBU pentru un teren liber în esență constă în răspunsul la următoarele două întrebări:

- Terenul supus evaluării trebuie lăsat liber sau trebuie să fie utilizat pentru ridicarea de construcții; și dacă a doua variantă este cea adecvată, următoarea întrebare este:
- Ce fel de construcții trebuie realizate, adică locuințe (pe tipuri de locuințe adecvate), clădire pentru birouri, clădiri pentru centre comerciale etc.

Dacă se determină că CMBU a unui teren liber se obține prin ridicarea de construcții, evaluatorul ar trebui să găsească “construcția ideală” care se caracterizează prin următoarele trei caracteristici:

- Obține avantajul maxim al amplasamentului în raport de condițiile cererii de piață;
- Se încadrează în reglementările de urbanism și în standardele curente de piață;
- Are prețul cel mai convenabil.

În concluzie, analiza CMBU a unui teren liber este fundamentală în procesul de evaluare, din cel puțin următoarele trei motive:

- Scopul determinării CMBU este baza fundamentării valorii de piață a terenului;
- Este folosită în mod frecvent pentru determinarea tipului cel mai adecvat de construcție (respectiv destinația acesteia) care ar trebui ridicată pe acel teren;
- Metodele adecvate pentru determinarea ei sunt fie metoda fluxului de numerar actualizat (DCF), fie metoda reziduală a terenului (respectiv capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului)

Trecând de la metodologie la aplicație, să presupunem că un evaluator de proprietăți imobiliare este solicitat să evalueze o suprafață de teren de 242 m<sup>2</sup>, situată într-o zonă ultra-centrală a unui mare oraș, pentru care nu dispune de informații de piață recente despre vânzări de terenuri sau despre oferte de vânzare de terenuri, din aceeași arie de piață, din cauza inexistenței tranzacțiilor.

Terenul în cauză permite construirea unei clădiri în două variante, respectiv cu 4 apartamente cu trei camere sau cu 8 apartamente cu patru camere. Acest exemplu are numai rolul de exemplificare.

Pentru aceste două variante de construcții permise de documentațiile de urbanism existente și pe baza altor informații redată în calcule, analiza CMBU a acestui teren liber, prin metoda valorii reziduale a terenului (capitalizarea venitului rezidual alocabil terenului), se prezintă astfel:

	<u>3 camere</u>	<u>4 camere</u>
Venit brut potențial anual		
3 camere: 800€ x 12luni x 4	38.400	
4 camere: 800€ x 12luni x 8		76.800€
minus pierdere din neocupare și neîncasare a chiriei @ 5%	<u>1.920€</u>	<u>3.840€</u>
Venit brut efectiv anual	36.480€	72.960€
Cheltuieli de exploatare anuale		
- management (5%)	1.824	3.648
- impozit (1% din costul clădirii)	1.600	3.600
- întreținere și reparații	1.000	1.300
- asigurare	400	700
- apă și canalizare	1.200	2.000
- curățenie	350	500
- alocare pentru înlocuirea acoperișului și aparate electrocasnice	<u>700</u>	<u>1.000</u>
Total cheltuieli de exploatare anuale	7.074€	12.748€
Venit net din exploatare anual	29.406€	60.212€
Cheltuieli de construcție	160.000€	
- 3 camere: 500€ x 80mp x 4		
- 4 camere: 450€ x 100mp x 8		360.000€
Venit net alocabil construcției		
- 3 camere: @ 13%	20.800€	
- 4 camere: @ 13%		46.800€
Venit net rezidual al terenului		
- 3 camere	8.606€	
- 4 camere		13.412€
Valoarea terenului		
- 3 camere: capitalizare @ 11%	78.236€	
- 4 camere: capitalizare @ 11%		121.927€

**Notă:** Rata de capitalizare a clădirii s-a determinat prin adăugarea la rata dobânzii unui credit ipotecar de 10% a cotei de recuperare a clădirii (2%= 100%: 50 ani durată de viață utilă) și a cotei de impozit pe proprietatea imobiliară (1%) .

Rata de capitalizare a terenului cuprinde rata dobânzii creditului ipotecar (10%) plus cota impozitului pe proprietatea imobiliară (1%)

Așadar, valoarea terenului liber (242m<sup>2</sup>), pe principiul celei mai bune utilizări este cea rezultată din construirea unui bloc cu 8 apartamente de 4 camere, respectiv circa 122.000 €, adică circa 504 €/m<sup>2</sup>.

**Proceduri de evaluare a terenului prin metoda reziduală***dr.ec. Sorin V.Stan*

În multe cazuri este necesară evaluare unui teren viran care posedă așa-numitul „potențial de dezvoltare”, adică există posibilitatea practică (fizică și permisă legal) ca acel teren să fie amenajat și apoi să fie construite clădiri cu diferite destinații. Într-un astfel de caz, atât evaluatorii cât și promotorii imobiliari sunt interesați să afle diferitele componente ale cheltuielilor de investiții necesare (fie în teren, fie în amenajarea terenului și în construcții) sau profitul promotorului imobiliar. Pentru astfel de determinări se utilizează așa-numitele tehnici reziduale de evaluare, în care valoarea unui element necunoscut se calculează prin scăderea valorii elementelor cunoscute din valoarea totală a proprietății imobiliare.

Dacă notăm cu:

V - valoarea totală a proprietății imobiliare;

T - valoarea terenului;

C - cheltuieli de amenajare și construcții;

D - dobânzi pentru partea de finanțare provenită din credite;

P - profitul promotorului imobiliar.

Rezultă:

$$V = T + C + D + P \quad (1)$$

Formula valorii reziduale a terenului (T) va fi:

$$T = V - C - D - P \quad (2)$$

Din formula (1) se pot determina și celelalte elemente (C sau P), dacă sunt cunoscute T, V, și D.

Deci esența unei proceduri de evaluare a terenului, prin metoda reziduală, constă în procesul deductiv prin care un promotor imobiliar își pune mai multe întrebări firești, înainte de a se angaja într-un proiect de investiție imobiliară, respectiv:

- la ce preț se poate vinde o investiție imobiliară finalizată; cu alte cuvinte, care este valoarea ei de piață;
- care sunt costurile totale pentru amenajarea terenului aferent investiției imobiliare și pentru construirea clădirii vizate;
- care este profitul ce reflectă efortul și asumarea riscului de către promotor.

Diferența dintre a și (b + c), de mai sus, în optica promotorului imobiliar reprezintă **valoarea maximă** pe care o poate alocă pentru achiziționarea terenului viran.

Metoda reziduală de evaluare a terenului, sintetizată prin formula (2), poate fi aplicată prin mai multe proceduri, dintre care una a fost prezentată în acest număr al Buletinului Informativ.

În continuare, prezentăm alte proceduri reziduale, care permit și aplicarea unei alte metode complementare, cea a actualizării fluxului de numerar generabil de derularea dezvoltării terenului, din momentul achiziționării acestuia și până la vânzarea investiției imobiliare.

**Aplicație**

Un promotor imobiliar intenționează să achiziționeze un teren viran pe care va construi un centru de afaceri. Pentru aceasta, în urma unei analize detaliate cu antreprenorii unor astfel de investiții, indicatorii sintetizați ai proiectului (deci ipotezele pentru evaluare) sunt:

- durata amenajării terenului și finalizării construcției 12 luni (4 trimestre)
- perioada de vânzare a proprietății rezultată 3 luni (1 trimestru)
- chiria netă anuală estimată 360 000 €
- rata de capitalizare adecvată 10%
- cheltuieli de amenajare și de construcție 2 000 000 €  
din care:
  - 20% în trimestrul 1
  - 30% în trimestrul 2
  - 20% în trimestrul 3
  - 30% în trimestrul 4
- onorarii profesionale 200 000 €  
din care:
  - 70% în trimestrul 1
  - 30% în trimestrul 4
- comision pentru închiriere 20 000 €
- cheltuieli cu vânzarea proprietății 2,5% din valoarea proprietății
- rata anuală a dobânzii pentru finanțarea cheltuielilor de amenajare și construcție, prin credit pe termen scurt 12%, cu compunere lunară
- profitul promotorului imobiliar 15% din valoarea proprietății
- cheltuieli pentru achiziționarea terenului 5% din valoarea terenului

**Rezolvare**

(1)	Valoarea proprietății imobiliare	
	360 000 / 0,10 = 3 600 000 €	3 600 000 €
(2)	Cheltuieli:	
	- de amenajare și construcții	2 000 000 €
	- onorarii profesionale	200 000 €
	- comision pentru închiriere	20 000 €
	- comision cu vânzarea proprietății (2,5%)	90 000 €
	- dobânzi (vezi nota)	200 000 €
	<b>Total cheltuieli:</b>	<b>2 510 000 €</b>
(3)	Profitul promotorului imobiliar (15%)	540 000 €
(4)	Valoarea terenului (1 - 2 - 3)	550 000 €
(5)	Factor de actualizare @ 12% și n = 15 luni	0,868
(6)	Valoarea actualizată a terenului	477 400 €
(7)	Cheltuieli pentru achiziționarea terenului (5%)	23 870 €
(8)	Valoarea curentă a terenului	453 530 €
	<b>Total (rotunjit):</b>	<b>453 000 €</b>

**Notă**

Calculul dobânzilor @ 12% /an, cu compunere lunară:

12 luni	400 000 € x	12,00% =	48 000 €
9 luni	600 000 € x	8,87% =	53 220 €
6 luni	400 000 € x	5,82% =	23 320 €
3 luni	600 000 € x	2,87% =	17 220 €
3 luni	2 000 000 € x	2,87% =	57 000 €
	<b>Total (rotunjit):</b>		<b>200 000 €</b>

O altă procedură de calcul a valorii reziduale a terenului utilizează tehnica acumulărilor cheltuielilor totale, generate de derularea proiectului investiției imobiliare, pe parcursul celor 5 trimestre (15 luni).

Calculule sunt redată în tabelul de mai jos:

Trimestrul	Natura cheltuielii	€	Flux de numerar net	Sold perioadă anterioară	Dobândă @ 3% / trim	Sold total
1	Cheltuieli construcție	400 000	(540 000)	-	-	540 000
	Onorarii profesionale	140 000				
2	Cheltuieli construcție	600 000	(600 000)	540 000	16 200	1 156 200
3	Cheltuieli construcție	400 000	(400 000)	1 156 000	34 686	1 590 886
4	Cheltuieli construcție	600 000	(660 000)	1 590 886	47 726	2 298 612
	Onorarii profesionale	60 000				
5	Comision închiriere	20 000	(110 000)	2 298 612	68 958	2 477 570
	Cheltuieli cu vânzarea	90 000				

Ca urmare:

Valoarea proprietății (preț de vânzare)	3 600 000 €
Cheltuieli totale (inclusiv dobânzi)	2 477 570 €
Profitul promotorului imobiliar @ 15%	<u>540 000 €</u>
Valoarea terenului	582 430 €
Factor actualizare @ 3%/pe trim. și n = 15 luni (5 trim.)	0,868
Valoarea actualizată a terenului	505 550 €
Cheltuieli pentru achiziționarea terenului (5%)	<u>25 277 €</u>
Valoarea curentă a terenului	480 273 €
<b>Total (rotunjit):</b>	<b>480 000 €</b>

O altă procedură pentru calcularea valorii reziduale a terenului este actualizarea fluxului de numerar net, generat de derularea proiectului de investiție imobiliară, pe parcursul celor 5 trimestre (15 luni).

Calculule sunt redată în tabelul de mai jos:

Trim	Flux de numerar net (€)	Factor de actualizare @3% pe trimestru	Flux de numerar net actualizat (€)
1	(540 000)	0,971	524 340
2	(600 000)	0,942	565 200
3	(400 000)	0,915	366 000
4	(660 000)	0,888	586 080
5	(110 000)	0,862	94 820
Cheltuieli totale actualizate			2 136 440
Profitul promotorului imobiliar actualizat (540 000 x 0,862)			465 480
Prețul de vânzare actualizat (3 600 000 x 0,862)			3 103 200
Valoarea curentă a terenului (3 103 200 - 2 136 440 - 465 480)			501 280
<b>Total (rotunjit):</b>			<b>500 000</b>

În concluzie, rezultă trei valori apropiate ale terenului viran posibil de achiziționat și construit, care reprezintă o valoare subiectivă pentru promotorul imobiliar, deoarece a făcut evaluarea terenului prin prisma propriilor lui criterii de investiție.

## Evaluarea terenurilor prin metoda comparației relative a vânzărilor

*ing. Adrian Nicolescu*

### 1. Aspecte teoretice

#### 1.1. Introducere

Terenul are valoare pentru că furnizează utilitate potențială ca amplasament pentru o proprietate construită. Un amplasament este un teren îmbunătățit astfel încât este pregătit să fie dat în folosință pentru un anumit scop. Un amplasament poate avea amenajări aduse în interior și în exterior, care-l pregătesc corespunzător pentru dezvoltarea sau scopul propus. Amenajările aduse amplasamentului pot include: rețele de apă, sisteme de canalizare, canale colectoare (apă pluvială), rețele utilitare de servicii publice, pante și acces către șosele.

Valoarea terenului este afectată în mod substanțial de jocul între ofertă și cerere, dar cea care determină valoarea pe o anumită piață este utilizarea economică a amplasamentului.

Deși uneori este considerată drept cea mai simplă parte a evaluării, evaluarea terenului solicită analizarea atentă a unei varietăți complexe de factori.

#### 1.2. Comparația vânzărilor

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda preferată atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi.

Evaluatorul colectează informații despre vânzările și închirierile actuale, dar și oferte, baze de date, listinguri și opțiuni privind schimbul de proprietate; identifică asemănări și diferențieri în date; sortează informațiile în funcție de relevanța acestora; corectează prețurile comparabilelor pentru a justifica diferențele față de caracteristicile terenului de evaluat; și formulează concluzii asupra celei mai rezonabile și probabile valori de piață a terenului evaluat.

Dacă prețurile de vânzare s-au modificat rapid în ultimii ani și este disponibilă o cantitate importantă de informații de piață, comparabilele selectate pentru comparație ar trebui să fie cât mai recente posibil. Dacă un evaluator trebuie să aleagă între tranzacții încheiate cu ani în urmă, care implică proprietăți similare cu proprietatea de evaluat și tranzacții recente în zone mai îndepărtate, trebuie păstrat un echilibru. Vânzările recente vor fi probabil cele mai indicate. Dimensiunea este, în general, un element de comparație mai puțin important față de data vânzării și localizare. Cele mai frecvente tipuri de dezvoltări au o mărime optimă a amplasamentului; cu cât amplasamentul este mai mare, cu atât valoarea terenului în exces scade accelerat. Deoarece vânzările diferitelor suprafețe au prețuri unitare diferite, de obicei evaluatorii acordă mai multă importanță comparabilelor care au aproximativ aceeași suprafață ca și proprietatea de evaluat.

Zonarea este adesea criteriul fundamental în selectarea comparabilelor. Amplasamentele cu aceeași zonare ca și proprietatea de evaluat sunt comparabilele cele mai adecvate. Dacă nu sunt disponibile suficiente vânzări în aceeași categorie de zonare, pot fi utilizate date pentru categorii similare, după ce s-au efectuat corecțiile necesare. Ca regulă generală, cu cât sunt mai mari diferențele între comparabile și subiect, cu atât mai mare este marja de eroare în comparația directă.

Pe lângă vânzările înregistrate și contractele semnate, evaluatorii ar trebui să ia în considerare ofertele de vânzare, ofertele de cumpărare și alte tranzacții nefinalizate. Ofertele furnizează date mai puțin credibile decât vânzările înregistrate și contractele semnate. În mod

obișnuit, prețul de vânzare final este mai scăzut decât oferta inițială de vânzare dar mai ridicat decât oferta inițială de cumpărare. Negocierile se pot desfășura în câteva etape.

Date despre vânzările de teren sunt disponibile din diverse surse: firme care editează periodic baze de date, ziare, înregistrări ale dreptului de proprietate (cadastru, notari) etc. Interviuri cu părțile implicate în tranzacții, adică cumpărători, vânzători, avocați, intermediari pot furniza informații mult mai directe.

Pentru identificarea și cuantificarea corecțiilor pot fi folosite tehnici analitice diferite.

Tehnicile analizei comparative pot fi grupate în două categorii: calitative și cantitative.

Analiza *comparațiilor relative* este o tehnică calitativă și reprezintă studiul relațiilor indicate de datele de piață, fără a recurge la cuantificări. Mulți evaluatori folosesc această tehnică deoarece ea reflectă natura imperfectă a piețelor imobiliare. Pentru aplicarea acestei tehnici evaluatorul analizează vânzările comparabile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. O variantă a analizei comparațiilor relative este *analiza clasamentului* (rangului). În analiza rangului, tranzacțiile comparabile sunt incluse într-un clasament al atractivității, în ordine descrescătoare sau crescătoare. După aceea evaluatorul analizează fiecare vânzare pentru a determina poziția relativă a proprietății imobiliare pe scara valorică.

## 2. Aplicație: Evaluarea unui teren liber

**Data evaluării:** octombrie 2004

**Obiectul evaluării:** proprietate imobiliară de tip teren liber, situat în localitatea A, str. B (zona 2, conform zonării localității), în suprafață totală de 1000 mp.

**Scopul evaluării:** estimarea valorii de piață în vederea vânzării.

### Surse de informare:

- informații furnizate de proprietar;
- informații de la agenții imobiliare ce acționează în zonă (nu prezintă garanții întrucât reprezintă așteptările vânzătorului; nu sunt verificate la tranzacționare);
- informații din mica publicitate (de asemenea reprezintă așteptările vânzătorului);
- informații de la vecini (au un grad mai mare de veridicitate, se referă la prețul cu care s-au tranzacționat proprietăți similare în zonă);
- informații de la biroul notarului public (au un grad de relativitate deoarece părțile implicate în tranzacție nu declară întotdeauna prețul real).

### 2.1. Piața imobiliară locală

Proprietatea este situată în zona de vest a localității, pe str. B, arteră secundară ce derivă din drumul principal, de-a lungul căreia orașul se întinde pe 11 km. Proprietatea se afla la poalele unui deal împădurit, imobilul fiind ușor de recunoscut ca urmare a poziționării sale la limita proprietăților construite pe partea stângă a străzii.

Zona este rezidențială, regimul maxim de înălțime este de p+2E+M. Stilul arhitectonic nu este unitar. Sunt prezente atât case bătrânești modeste, unele în stare avansată de degradare; case parter stil neoromânesc, case de vacanță parter sau parter și mansardă, precum și vile de lux. Localitatea are un grad de construire scăzut, sub 15%, cu cca 6000 de imobile și suprafețe foarte mari de teren. Accesul la proprietate este facil ca urmare a străzii B, stradă asfaltată, iluminată și bine întreținută.

Poziția proprietății este foarte bună; de asemenea și în raport cu transportul în comun, compus din autobuze locale sau microbuze maxi taxi și de asemenea cu Gara (la 1,5 km) sau

localitatea învecinată (circa 3,5 km), având astfel posibilitate facilă de comunicare cu Municipiul M sau cu localitățile din zona. Distanța până la zona comercială a orașului este de 2 km, necesitând deplasare auto. Există însă în imediata apropiere mici magazine private cu profil alimentar. Zona verde este deosebită, accesul în pădurea de pe dealul învecinat făcându-se pe jos, în mai puțin de 5 minute, unde deja există trasee de plimbare facile sau mai lungi, marcate turistic și deosebite ca priveliște.

Comunitatea locală este dotată cu secție de Poliție și mașini intervenție pompieri, neexistând probleme deosebite, zona fiind considerată liniștită din punct de vedere social. Există și o societate de salubritate care colectează gunoiul menajer, dar nu există sistem centralizat (canalizare) de colectare a apelor reziduale, acestea fiind colectate în fose septice. Populația localității este formată în principal din localnici, cu circa 5000 gospodării, dar la care se adaugă cele circa 1000 de vile și case de vacanță construite în ultimii zece ani. Tendința generală este de dezvoltare ca zonă turistică cu o atractivitate ridicată, investiții majore în terenuri de golf luxoase sunt în curs de finalizare. Practic, zestrea imobiliară a localității este privată și există o tendință generală pozitivă în construcția de noi locuințe majoritatea fiind case de vacanță.

Ca urmare a declinului economic general, localnicii au mai puține posibilități de construcție de case noi, predominând extinderile și îmbunătățirea confortului celor existente.

Cu excepția a 5 zone stabilite de Primărie, limitrofe văilor de ape curgătoare, unde în 1997 ca urmare a ploilor accentuate au existat alunecări de teren, care au afectat 20 de locuințe, nu există restricții de construcție, localitatea caracterizându-se prin proprietăți largi cu terenuri stabile de 1.000-5.000 mp și chiar 10.000 mp, iar construcțiile ultimului deceniu fiind extrem de spațioase și deosebite ca aspect arhitectural, posesorii acestora fiind adesea personalități ai lumii politice, dar și oameni de afaceri sau sportivi de performanță.

Există însă o ofertă mare de terenuri ca urmare a retrocedării de către stat către localnici, dar și a faptului că zona nu a fost cooperativizată și oamenii dețineau mari suprafețe de livezi. Nemaexistând o colectare centralizată a fructelor, livezile nu mai constituie surse de venit sigure, localnicii preferă să înstrăineze aceste terenuri, lucru care a condus la scăderea prețului acestora cu circa 40-50% în ultimii 3 ani.

Nu există restricții de parcare decât în zona centrală, iar traficul rutier este scăzut, localitatea fiind ocolită de traficul greu și turistic pe drumul național. Nu există publicitate comercială agresivă. Din informațiile obținute de pe piața imobiliară a localității și în special a celor din zona terenului de evaluat, prețul de ofertare este de circa 8-10 €/mp, dar se tranzacționează la prețuri cuprinse între 5-8 €/mp.

## 2.2. Descrierea terenului

Terenul pe care se află proprietatea analizată este aproape plat, fără impedimente de natură a-i afecta funcționalitatea, având o formă dreptunghiulară, cu front la calea publică de circa 19m, învecinându-se cu proprietăți private. Nu au fost semnalate litigii între proprietar și vecini referitoare la granițele proprietății.

Terenul de fundare este constituit din șisturi argiloase cu intercalațiuni gresioase. Orientarea cardinală a proprietății este pe direcția SE-NV. Proprietatea este împrejmuită cu un gard din lemn. Rețele prezente la gard: linii telefonice, energie electrică, rețea gaze, apă din puț propriu. Telefonie mobilă este funcțională în rețelele Orange, Connex și Zapp. Poziția terenului este foarte bună, cu perspectivă largă asupra peisajului înconjurător. O parte din teren este plantat de proprietar cu pomi fructiferi.

## 2.3. Evaluarea terenului

Metoda exemplificată în continuare pentru evaluarea terenului este analiza comparațiilor relative. Pe piața imobiliară locală au avut loc, în ultimele șase luni, tranzacții cu terenuri comparabile cu cel de evaluat, după cum urmează:



- **Terenul A de 1.100 mp**, situat la 0,5 km de terenul evaluat, pe o stradă paralelă cu str. B. Terenul are o livadă neîngrijită de pomi fructiferi care nu mai rodesc. Strada are aceleași caracteristici cu utilități de tip electricitate, gaze și apă, telefon. Tranzacția s-a încheiat la prețul de 8 €/mp în aprilie 2004; corecție totală negativă.
- **Terenul B de 1.150 mp**, situat pe o stradă laterală din strada B, fără înclinație deosebită. Strada nu este asfaltată și nu este conectată la rețeaua de gaze. Rețelele de apă curentă, electricitate și telefon sunt ușor accesibile. Poziția acestui teren nu oferă o priveliște plăcută deoarece este plasat între două locuințe. Tranzacția s-a încheiat la prețul de 4 €/mp în mai 2004. Corecție totală pozitivă.
- **Terenul C de 1.200 mp**, situat pe o stradă laterală, la nord de proprietatea evaluată și la circa 300 m de ea. Terenul este denivelat, iar accesul se face pe o stradă neasfaltată, relativ dificil accesibilă. Utilitățile sunt la cca 100 m distanță, proprietarul urmând să suporte cheltuielile aferente. Poziția oferă o perspectivă bună spre masivele muntoase din nord, dar așezarea imobilului în teren va fi condiționată de panta acestuia și expunerea va fi mai mult spre Nord Vest. Tranzacția s-a încheiat în iunie 2004, la prețul de 4,5 €/mp. Corecție totală pozitivă.
- **Terenul D de 1.000 mp**, situat la o distanță de circa 800 m față de proprietatea de evaluat, cu o înclinare de circa 7 grade. Strada este parțial acoperită cu traverse de beton. Utilitățile se află în imediata apropiere a terenului. Terenul are o perspectivă relativ bună, nefiind înconjurat de case pe două laturi. În vecinătate mai sunt construite două case de vacanță și două pensiuni turistice. Tranzacția s-a încheiat la prețul de 6 €/mp în iunie 2004. Corecție totală pozitivă.
- **Terenul E de 1.220 mp**, situat la 700 m nord, pe aceeași stradă cu proprietatea analizată, ușor denivelat, cu o priveliște superbă și învecinat cu proprietatea unei personalități din lumea bancară; acces la toate utilitățile, s-a tranzacționat cu suma de 7,5 €/mp în mai 2002. Corecție totală negativă.

**Observație:** Interesul unui investitor în zona de amplasare a terenului este în primul rând motivat de caracteristicile intrinseci ale sale, respectiv vecinătate, deschiderea la calea de acces, suprafață și utilități existente.

Luând în considerare că zona este cu preponderență adecvată construirii de reședințe/case de vacanță, în alegerea terenului comparabil s-au analizat elementele de deosebire și posibilitatea optimă de construire.

În urma analizei elementelor care caracterizează terenul de evaluat și cele comparabile rezultă următorul clasament:

Terenul A	8 €/mp	corecție totală negativă;
Terenul E	7,5 €/mp	corecție totală negativă;
Terenul D	6 €/mp	corecție totală pozitivă;
Terenul C	4,5 €/mp	corecție totală pozitivă;
Terenul B	4 €/mp	corecție totală pozitivă.

Din interpretarea datelor de mai sus rezultă că **valoarea de piață** pentru terenul de evaluat este de 6-7,5 €/mp, opinia finală fiind de 6,5 €/mp, având în vedere caracteristicile superioare ale terenului D.

**Valoarea de piață a terenului este deci:  $V_t = 1000 \text{ mp} \times 6,5 \text{ €/mp} = 6.500 \text{ €}$**

## Scurtă notă asupra patrimoniului cultural

*Resident Technical Advisor, Phare Twinning Project "Improving the organization and performance of the public accounting system", Paolo Di Vito*

### Cât valorează patrimonial cultural – bunurile de patrimoniu ?

Este evident pentru majoritatea dintre noi că patrimoniul cultural (respectiv bunurile de patrimoniu) are valoare, sau mai bine spus are o **anumită valoare**.

În mod obișnuit patrimonial cultural este atribuit sau asociat unei țări și mult mai des o mare parte din identitatea și imaginea unei țări se datorează patrimoniului ei cultural.

Din această perspectivă, patrimoniul cultural poate fi un factor important pentru definirea sau chiar pentru crearea identității unei țări, acționând ca un agent important al coeziunii și unității naționale și are cel puțin o valoare politică și emoțională indiscutabilă în conștiința populației.

Pe baza acestor observații introductive se pot anticipa deja subiectele cheie: patrimoniul cultural are în mod sigur o valoare, chiar una foarte importantă, dar este dificilă realizarea unei cuantificări credibile și consecvente a acesteia.

### Procesul de evaluare

Procesul de identificare a tuturor activelor naționale și a evaluării lor într-un mod consecvent ar trebui să constituie o sarcină clară și necontroversată pentru orice organ administrativ competent.

Pentru a putea fi atins acest obiectiv general vor trebui stabilite criteriile de evaluare plauzibile pentru fiecare tip de activ. Voi încerca să fac o listă cu acele criterii care sunt adecvate în mod deosebit pentru evaluarea activelor culturale, începând cu documente ad-hoc emise de administrațiile italiene, britanice sau neozelandeze, în care sunt subliniate normele pe baza cărora se determină valoarea diferitelor componente ale patrimoniului național. Voi începe de la cel mai ușor către cel mai dificil de evaluat, contând pe răbdarea dumneavoastră pentru eventuala lipsă de rigoare și consecvență:

- Obiectele de artă comune și ușor de deplasat au, în mod cert o valoare de piață, mai mult sau mai puțin credibilă, în funcție de restricțiile impuse de diferitele autorități, care exercită reglementări juridice asupra acestui domeniu și asupra funcționării și eficienței piețelor pe care se tranzacționează aceste bunuri.
- Obiectele care pot fi ușor comparate cu elementele descrise mai sus.
- În absența referințelor de piață de mai sus și pentru un număr important de alte obiecte de artă greu deplasabile și mai dificil de vândut (obiecte mari și/sau foarte cunoscute), în anumite țări (Marea Britanie, Noua Zeelandă) a fost instituită așa numita metodă a costului de înlocuire net (CIN). Nu sunt sigur că am înțeles pe deplin semnificația acestui concept.
- În cazul unor obiecte restaurate valoarea se stabilește pe baza costului total aferent restaurării lor.
- Ca o alternativă la CIN este posibil ca, în multe cazuri, să existe o valoare de asigurare, care nu trebuie înțeleasă ca valoare de înlocuire ci ar putea reprezenta un fel de "valoare emoțională", în cazul pierderii obiectului respectiv.

- Pentru obiectele de artă neobișnuite și fixe, sau în cazul unor atracții naturale (parcuri, litoral, munți etc.) și pentru orice obiect care generează un venit stabil, se pot adopta anumite cuantificări ale valorii economice (aproape inadecvate, simpliste și limitate), luând în considerare, spre exemplu, fluxurile de venit care pot fi asociate direct și/sau indirect acestor active și mergând chiar până la calcularea valorii actualizate a acestor fluxuri ca fiind active patrimoniale incluse în bilanțul contabil. Pentru această categorie, fundamentele conceptuale sunt insuficiente și subiectul se află în dezbateri.

Lista de mai sus este în mod cert foarte subiectivă și nu epuizează subiectul, dar este interesant să se observe criteriile de evaluare atașate hotărârii guvernului italian referitoare la noua clasificare a activelor și datoriilor patrimoniului public general, din 18.04.2002, care include, într-o formă sau alta, aproape toate aspectele prezentate mai sus.

În afara criteriilor care sunt larg acceptate, este oarecum surprinzător faptul că, în hotărârea guvernului italian, criteriul care pare a fi mai puțin relevant pentru determinarea valorilor patrimoniului – valoarea actualizată a fluxului de numerar – se aplică clădirilor istorice, zonelor arheologice, parcurilor, punându-se totuși condiția ca aceste active să fie supuse în mod normal exploatare economice. Aceeași hotărâre pare să indice că valoarea de asigurare poate fi utilizată ca bază de referință numai în cazul antichităților, incluzând obiectele mici, biblioteca tehnică și arhivele.

În orice caz, evaluarea activelor naționale trebuie să fie completă și pe cât posibil obiectivă, dar în cazul activelor istorice – nu ne putem da seama cum pot fi eliminate activele istorice sau patrimoniul cultural din orice listă completă a patrimoniului național - acestea, în mod sigur nu trebuie să rămână neidentificate.

### **Implicațiile economice ale evaluării economice: dezbaterile din Italia**

Concret, atribuirea oricărei valori economice patrimoniului național a dat naștere unor discuții furtunoase în Italia: problema despre cine deține într-o țară dreptul deplin asupra activelor istorice/de patrimoniu a fost dezbătută pe larg și intens, având atât susținători cât și opozanți ai reformei propuse în ceea ce privește rolul statului în protejarea, restaurarea, conservarea și întreținerea acestor active. Citând dintr-un articol dintr-un ziar străin, autorul prezintă situația în cuvinte dramatice:

Cu câteva luni în urmă, ministrul patrimoniului național, Giuliano Urbini, a provocat discuții controversate în lumea artelor cu planul său de privatizare a muzeelor, în urma căreia se așteaptă să se obțină venituri serioase, dat fiind uriașul potențial al colecțiilor de artă italiană. Acum și ministrul economiei, Tremonti, a recunoscut existența acestui potențial și în scopul creșterii veniturilor a luat noi măsuri constând în vânzarea unor părți din patrimoniul național în scopul obținerii finanțării necesare infrastructurii promise de guvern.

După trecerea în revistă a problemei și citarea reacțiilor avute de Italia Nostra și FAI (Fondo Ambiente Italiano), (două dintre cele mai vehemente asociații de conservarea patrimoniului cultural din Italia), articolul trage următoarele concluzii:

*Astăzi, patrimonial cultural al Italiei este privit doar din punctul de vedere al valorii lui economice, ca o sursă de venit disponibilă. Dar nimic nu arată mai clar nivelul de sănătate a unei societăți decât relația pe care o are cu monumentele și peisajele sale.*

Articolul continuă cu multiple referiri la așa numitul „model italian” al conservării artei și peisajului, care se referă la conservarea operelor de artă la locația de origine a acestora.

*Interiorul unui muzeu este, prin însăși natura lui, un spațiu artificial, compartimentat și cu destinație specifică, în care se intră din proprie inițiativă, în căutarea unor anumite obiecte, mai*

*exact a unor „piese de muzeu”. Dimpotrivă, puterea „modelului italian” constă în amploarea, răspândirea și amplasarea în natură a patrimoniului, din care numai o mică parte este păstrată în muzee, pe câtă vreme noi ne întâlnim, adesea, fără să observăm, cu cea mai importantă parte a lui, chiar pe străzile orașului nostru, în clădirile în care locuim sau în care se află sediile școlilor și în bisericile deschise credincioșilor, toate aflându-se într-o simbioză perfectă cu limba noastră, cu muzica noastră, cu literatura noastră, cu cultura noastră.*

*Și dacă aceasta este Italia, ea nu a ajuns așa dintr-un accident sau printr-o evoluție naturală, ci datorită unor alegeri conștiente ale fondatorilor Italiei unite.*

De fapt, problema fundamentală se află chiar în modul de definire al patrimoniului cultural național: punctului de vedere oportunist și relativ restrâns al guvernului, referitor la cea ce trebuie inclus în patrimonial cultural, i se opun susținătorii conceptului de integritate teritorială, oferind o concepție mai largă asupra patrimoniului cultural, care cuprinde nu numai obiectele de artă, ci și o combinație între valorile peisajului natural și toate tipurile de intervenții ale omului care, de-a lungul secolelor, au modificat cadrul natural pentru a-l aduce la forma prezentă, de neînlocuit.

Același grup „fundamentalist” susține, de asemenea, că numai proprietatea extinsă sau cel puțin controale riguroase din partea guvernului, asupra sferei largi a patrimoniului cultural, pot garanta protejarea serioasă și inflexibilă a patrimoniului cultural împotriva mulțimii de speculanți și a întreprinzătorilor care caută mereu să profite de cea mai mică scăpare a protectorilor.

Ca o concluzie generală, acest grup susține că protejarea patrimoniului cultural este una dintre cele mai importante obligații ale statului față de cetățenii lui și că sectorul privat este nepotrivit și nemotivat să conserve patrimoniul cultural al unei țări. Considerată în cel mai strict sens, această poziție previne vânzarea oricărui bun din patrimoniul cultural, fie el cât de neînsemnat sau de comun.

Personal, eu cred că această poziție, oricât de bine intenționată ar fi, devine în final contra-productivă și pune uriașa povară a întreținerii și conservării patrimoniului cultural pe umerii statului și descurajează orice inițiativă, din partea sectorului privat, de a prelua o mare parte a acestor costuri.

Pe de altă parte, valoarea care rezultă din deținerea a mii de obiecte de artă de calitate scăzută, depozitate în camerele inaccesibile ale unui muzeu, unde nu vor fi văzute de nimeni niciodată, pare destul de îndoielnică chiar și celor mai înfocați apărători ai patrimoniului. Acuzarea unei eventuale intenții de a vinde Coliseumul este în mod clar incendiară și provocatoare și atrage rapid atenția presei, dar, de fapt, ar putea evidenția, în ochii societății civile și a tuturor cetățenilor, adevăratele pericole care amenință patrimonial național.

O ultimă remarcă asupra evaluării globale a patrimoniului cultural: consider că evaluarea contabilă trebuie să se facă în mod prudent și conservator, nu numai pentru a tempera înclinația excesivă pentru aceasta, dar și deoarece atunci când luăm în considerare fluxurile de venit, curente și potențiale, generate de patrimonial cultural, nu trebuie să uităm niciodată costurile foarte mari aferente restaurării, întreținerii, pazei și altor nevoi ale patrimoniului. Povara acestor costuri revine exclusiv țării în care patrimonial cultural este localizat și nu a fost elaborat și nici măcar gândit un mecanism de transfer a unor părți din aceste cheltuieli către toți utilizatorii actuali sau potențiali.

Dezechilibrul mare care rezultă, în multe țări, dintre patrimoniul cultural și resursele necesare pentru întreținerea lui nu ajută prea mult la conservarea armonioasă a acestor bunuri din diferite regiuni ale planetei noastre.

### Indici medii de actualizare a valorii mijloacelor fixe de natura clădirilor și construcțiilor speciale la finele trim. III 2004

Conform ordinului MTCT nr. 2192 din 24.11.2004:

Cod grupă	Grupe și subgrupe de obiecte de construcții conf.HG 266 din 10.06.1994	Indici medii de actualizare a valorii clădirilor și construcțiilor speciale trim. III - 2004 față de:		
		01.01.1965	01.01.1990	Finele trim. II 2004
<b>Grupa I – clădiri</b>				
11	Clădiri industriale	11303,645	6021,782	1,045
12	Clădiri agricole	13997,379	6430,412	1,050
13	A. Clădiri pentru transport și telecomunicații cu caracter civil	15967,327	5645,445	1,043
	B. Clădiri pentru transport și telecomunicații cu caracter productiv	12559,774	5896,340	1,046
14	A. Clădiri pentru afaceri, comerț	15002,027	5567,018	1,041
	B. Clădiri pentru depozitare	12844,910	5802,818	1,047
15	A. Clădiri de locuit	20148,151	6450,720	1,041
	B. Clădiri pentru învățământ, știință, artă, cultură	13989,080	5514,757	1,043
	C. Clădiri pt. ocrotirea sănătății, asistență socială cultură fizică, agrement	13563,748	6392,209	1,041
	D. Clădiri administrative	15615,190	6109,116	1,042
<b>Grupa II - construcții speciale</b>				
21	Construcții speciale industriale	10704,932	5640,225	1,044
22	Construcții speciale agricole	11647,824	5936,322	1,049
23	Construcții hidrotehnice	12612,942	5376,418	1,052
24	Construcții speciale pentru transporturi și telecomunicații	13039,895	5906,961	1,060
25	Construcții pentru depozitare	10978,776	5593,116	1,046
26	Construcții pentru transport energie electrică	10601,939	4572,285	1,034
27	Construcții pentru alimentări cu apă, canalizare	12704,883	5795,768	1,051
28	Construcții pentru transportul și distribuția produselor petroliere, gazelor, conducte tehnologice și pentru termoficare	13078,152	5636,938	1,022
29	Alte construcții speciale	10893,895	6136,621	1,051
	<b>Indice mediu pe ramură</b>	<b>13223,919</b>	<b>5796,014</b>	<b>1,045</b>

**Hotărâri adoptate în  
Ședința Consiliului Director din 4 decembrie 2004**

**În ședința Consiliului Director din data de 4.12.2004, au fost luate următoarele hotărâri:**

1. H 495 – Pentru Consiliul Director următor să se propună o strategie ANEVAR pe termen lung (2-3 mandate), pentru a fi aprobată și validată la Conferința Națională.
2. H 496 – Se aprobă Bugetul de Venituri și Cheltuieli pentru anul 2005.
3. H 497 – Se aprobă achiziționarea unui sediu pentru ANEVAR.
4. H 498 – Se aprobă lista taxelor și a indemnizațiilor pe anul 2005.
5. H 499 – Să se completeze contractele cu lectorii cu o anexă care să cuprindă faptul că se va factura o singură dată pe lună contravaloarea serviciilor prestate, cu posibilitatea de a se lua un avans.
6. H 500 – Începând cu anul 2005, în cuantumul cotizației vor intra 2 ore de pregătire continuă, cu condiția ca membrul titular să completeze și să trimită un test grilă referitor la standardele, statutul și codul deontologic al ANEVAR.
7. H 501 – La reînscirerea în asociație, pe lângă achitarea unei taxe de reexaminare de 3 milioane lei, solicitantul va urma procedura conform anexei.
8. H 502 – Obținerea ștampilei pentru a doua sau a treia secțiune să se facă cu aprobarea Consiliului Director, după finalizarea seminariilor de formare specifice.
9. H 503 – Se aprobă planul editorial IROVAL pentru anul 2005.
10. H 504 – IROVAL va analiza standardele elaborate de ANEVAR care nu sunt conținute în standardele internaționale de evaluare ediția a șasea 2003 și le va supune validării Conferinței Naționale.
11. H 505 – Se aprobă actul constitutiv al firmei de certificare „SOCIETATEA PENTRU CERTIFICAREA EVALUATORILOR SOCEV CERT S.R.L.”.
12. H 506 – Comisia de Etică și Disciplină va revizui referatul prezentat și va mandata Biroul Executiv ANEVAR pentru luarea deciziei .
13. H 507 – Se aprobă cooptarea de noi membri în Comisia de Etică și Disciplină, noua componentă urmând a fi supusă aprobării în următoarea ședință a Consiliului Director.
14. H 508 – Se aprobă ștutul de funcțiuni pe anul 2005, cu observațiile făcute în ședință și în conformitate cu Bugetul de Venituri și Cheltuieli aprobat.
15. H 509 – Se aprobă rezultatele examenului de acreditare și reacreditare, sesiunea noiembrie 2004.

16. H 510 – Să se centralizeze propunerile de modificare ale statutului ANEVAR și să se transmită membrilor Consiliului Director pentru a fi dezbătute și aprobate în următoarea ședință a Consiliului.
17. H 511 – Se aprobă ca la sfârșitul lunii ianuarie să mai aibă loc o ședință extraordinară a Consiliului Director în care să se dezbată și să se probe modificările la statutul ANEVAR și regulamentele de organizare și funcționare ale asociației.
18. H 512 – Se aprobă propunerile de primire de noi membri ANEVAR (persoane fizice și juridice).
19. H 514 – Se sancționează dl. Bentu Gheorghe membru al Centrului Teritorial Maramureș cu „suspendarea pe timp de 1 an”, pentru neaducerea la îndeplinire a măsurilor stabilite de conducerea asociației, urmare a neregulilor săvârșite în organizarea și gestionarea patrimoniului centrului teritorial în perioada 1998-2002.

#### **Anexă la H 501**

<b>Procedura la reînscrierea ca membru titular după excludere numai din cauza neplății cotizației</b>
---

1. Reînscrisoare în termen de un an:
  - test grila (60 întrebări + aplicație) – punctaj minim pentru promovare: 60%.
2. Reînscrisoare în termen de 2 ani:
  - test grila (60 întrebări + aplicație) – punctaj minim pentru promovare: 60%;
  - raport de activitate în cei 2 ani (lucrări și cursuri de pregătire).
3. Reînscrisoare în termen de 3 ani:
  - taxa de examen;
  - absolvire SPIC 8h (de preferință Standarde Internaționale de Evaluare);
  - raport de activitate în cei 3 ani (lucrări și cursuri de pregătire);
  - test grilă (60 întrebări + aplicație) – punctaj minim pentru promovare: 60%;
  - susținere raport de evaluare – punctaj minim pentru promovare: 70%.
4. Reînscrisoare după 3 ani:
  - taxa de examen;
  - absolvire program de pregătire minim 30 ore (metode de evaluare);
  - test grila (60 întrebări + aplicație) – punctaj minim pentru promovare: 60%;
  - susținere raport de evaluare – punctaj minim pentru promovare: 70%.

## Propuneri de modificare a Statutului ANEVAR

În plus față de propunerile de modificare a Statutului ANEVAR, publicate în nr. 3/2004 al Buletinului Informativ, în ședința Biroului Executiv din 14 ianuarie 2005, a fost propusă modificarea art. 8, din Statutul ANEVAR. Această modificare constă în introducerea unei noi categorii de membru: **evaluator intern**.

Art. 8 (3) va avea următorul cuprins:

Membrul titular (expert evaluator) care își desfășoară activitatea 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, este denumit „evaluator intern” al acestei entități.

Art. 8 (4) va avea următorul cuprins:

Evaluatorul intern se bucură de drepturile membrului titular, prevăzute la art. 11, cu următoarele amendamente:

- în tabelul membrilor ANEVAR, publicat oficial, se va face mențiunea „evaluator intern”;
- se identifică numai cu legitimație;
- legitimația specifică domeniului de specializare, va purta mențiunea „evaluator intern”.
- alături de nume va utiliza calitatea de membru titular ANEVAR, „evaluator intern”;

Art. 8 (5) va avea următorul cuprins:

Evaluatorul intern are obligațiile statutare ale membrului ANEVAR, prevăzute la art. 13, cu următoarele amendamente:

- nu este obligat să fie asigurat pentru răspundere civilă profesională;
- quantumul cotizației este stabilit la procentul de 70% din cotizația stabilită de asociație pentru membrii titulari.



**Formare și instruire continuă****Examenul de acreditate/reacreditare sesiunea noiembrie 2004**

În urma examenului de **acreditare, sesiunea noiembrie 2004**, au promovat:

- secțiunea evaluarea întreprinderii:
  - Apostol Viorel
  - Dan Cecilia Magda
  - Manațe Daniel
- secțiunea evaluarea proprietății imobiliare:
  - Munteanu Radu Mihai
  - Drăcea Anuța Costinela
  - Petre Marian
  - Vicoveanu Mihai

În urma examenului de **reacreditare, sesiunea noiembrie 2004**, au promovat:

- secțiunea evaluarea întreprinderii:
  - Neacșu Eugenia
  - Olaru Ion
  - Bercu Ioan
- secțiunea evaluarea proprietății imobiliare:
  - Crișan Sorana Adina
  - Vascu Adrian
  - Jalobă Udor Olga
  - Bădescu Gheorghe
  - Dumitru Dumitriu-Dan

**Studii de caz incluse în proba întâi, scrisă, la examenul de acreditare, sesiunea noiembrie 2004**

Rezolvările propuse de autorii pentru cele două studii de caz vor fi publicate în numărul următor al acestui buletin, cu data apariției în luna aprilie. Până la această dată așteptăm variante de rezolvări de la cititorii noștri, la adresa de e-mail: [iroval@anevar.ro](mailto:iroval@anevar.ro).

***Secțiunea evaluarea proprietății imobiliare***

Pe întreg parterul unui bloc de locuințe de P+10E din centrul orașului se află un „show room” auto cu suprafața utilă de 350 mp. Raportul Au/Ad este 0,8. Costul de reconstrucție al spațiului este de 380 €/mp Ad.

La periferia orașului mai există un „show room” cu aceeași utilitate, clădire independentă, cu aceeași suprafață construită și cu un raport Au/Ad de 0,92. Costul de reconstrucție al spațiului este de 520 €/mp Ad.

**Sunt cunoscute următoarele:**

- Raportul Au/Ad pentru spațiul locativ este 0,75;
- Suprastructura blocului (stâlpii) ocupă 2% din spațiul expozițional;
- Renta de bază pentru teren este de 2,5 €/mp/lună în zona centrală a orașului;
- Venitul brut efectiv anual generat de spațiul central este 25.000 €. Chiria de piață a spațiilor comerciale din zonă este în medie de 10 €/mp/lună, gradul de ocupare pe un an este 88% rata cheltuielilor de 20%. Pentru cel periferic, venitul brut efectiv anual este de 29.350 €, chiria de piață fiind 8 €/mp/lună, gradul de ocupare 65% și rata cheltuielilor 15%;
- Rata de capitalizare recunoscută de piață pentru spații comerciale este de 13,5%;
- Rata de capitalizare pentru teren în centrul orașului este 6%;
- Ambele spații au fost construite în anul 1990 și este apreciată o durată de viață economică rămasă de 46 ani pentru proprietatea subiect și durata de viață economică modificată de 60 ani pentru construcția modernă.

**Se cere:**

- Determinați cota indiviză de teren aferentă spațiului construit a proprietății subiect și valoarea terenului.
- Calculați valoarea terenului construit a show room-ului modern cunoscând rata de capitalizare pentru clădiri 14% și pentru teren 6%.
- Determinați valoarea de piață a celor două show-room-uri aplicând metodele de evaluare cunoscute, știind că valorile de tranzacționare a spațiilor comerciale similare sunt de 600-650 €/mp Au central și de 400-450 €/mp Au la periferie.
- Calculați mărimea avansului pentru cumpărarea spațiului comercial periferic în condițiile plății în rate anuale, pe durata de 5 ani, a 50% din valoare, rata de piață pentru creditul ipotecar fiind 8%.
- Verificați relația dintre rata globală de capitalizare pentru spațiul comercial modern, rata clădirii și rata pentru teren.

NOTĂ: factorul de actualizare:  $[1-(1+r)^{-n}] / r$

**Secțiunea evaluarea întreprinderii**

Estimați valoarea unui întreprinderi (lanț de restaurante cu nivel mediu de calitate a clientelei) știind următoarele:

- La data raportului (decembrie 2004) numărul de locuri al tuturor restaurantelor deținute este de 584, iar evoluția numărului de locuri și a vânzărilor în ultima perioadă a fost următoarea:

Indicator	2000	2001	2002	2003	ianie 2004
Cifra de afaceri (€)	206.259	507.843	1.419.700	2.660.552	1.500.000
Număr mediu de locuri	56	132	358	527	584

- Din estimările managementului, pentru anul 2004 se așteaptă o cifră de afaceri medie lunară de 450 €/loc disponibil; Rata de creștere a vânzărilor (creștere cu baza în lanț) estimată pe fiecare loc disponibil se așteaptă să crească în medie cu 7% în 2005, 5% în 2006, 3% în 2007 și 0% în 2008.
- Din strategia prezentată de management rezultă că în decembrie 2005 și decembrie 2006 urmează a fi deschise două noi restaurante cu o capacitate de 100 locuri fiecare. Din analiza diagnostic a rezultat că un restaurant nou atinge parametrii medii ai firmei în ceea ce privesc vânzările și marja de profit net într-un termen mai scurt de o lună;

- Investiția necesară (amenajare spațiu, dotări) pentru fiecare nou restaurant la capacitate 100 de locuri este de 200 mii €, respectiv în medie de circa 2.000 €/loc (nivel similar cu dotarea existentă);
- Structura tipică de cost (estimată pentru anul 2004) determină în sinteză următoarele marje nete de profit pe fiecare restaurant:

Indicator	Rest. A	Rest. A	Rest. A	Rest. A	Total
Cifra de afaceri lunară (€)	40.000	82.000	150.000	49.000	321.000
Marja de profit net	14.0%	18.0%	20.0%	15.0%	?

În anul 2005 se așteaptă reducerea marjei nete de profit cu circa un punct procentual față de 2004, ulterior menținându-se marja netă din 2005;

- Investițiile necesare pentru menținerea standardului de dotare sunt la nivelul amortizării incluse în structura tipică de cost; din inspecție a rezultat că dotarea actuală a restaurantelor nu are o depreciere semnificativă;
- Capitalul de lucru este preliminar la minus 12% din Cifra de afaceri a anului 2004, iar estimările pentru perioada 2005-2008 sunt de: minus 9% în 2005, minus 6% în 2006, minus 4,5% în 2007 și minus 4,3% în 2007 și 2008;
- Rata de actualizare a reținut că în asemenea întreprinderi ponderea activelor corporale (amenajare, dotări) este de circa 50% din total iar ponderea activelor necorporale (marca, managementul etc.) este tot 50% din total; iar costul adecvat al capitalului este de 20% pentru capitalul investit în active corporale și de 28% pentru capitalul investit în activele necorporale;
- Sistemul actual de management include o plată de 5% din profitul net al restaurantului pentru fiecare director de restaurant și de 3% din profitul total net pentru directorul general. Acționarii achită aceste sume din rezultatul net (aceste costuri nu au fost incluse în cadrul determinării structurii tipice de cost);
- Valoarea reziduală are în vedere o scădere constantă de 1%/an a profitului net începând cu anul 2009;
- Din datele de piață a rezultat că sistemul de active necorporale (marca, sistemul de management, rețete etc.) în industria restaurantelor se poate contracta în sistem fransiză la un nivel de redevență netă de circa 7,5% din cifra de afaceri anuală;
- Din analiza unor tranzacții comparabile a rezultat multiplicatorul preț / Cifra de afaceri se încadrează între 0,7 – 0,9 în funcție de calitatea clienței.

#### Se cere:

1. Estimarea valorii de piață a capitalurilor proprii investite în această afacere utilizând toate cele trei abordări cunoscute;
2. Estimați valoarea de piață adăugată (creată) în cadrul acestei firme, ținând seama de următoarele investiții realizate de la înființarea firmei până la data raportului.

Indicator	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Investiții realizate (€)	48.000	0	120.000	670.000	210.000	40.000

Din analiza sectorului a rezultat că rata minimă de rentabilitate așteptată de investitori este de 20%, aceasta fiind și rata minimă așteptată de acționarii firmei evaluate.

**Nota:** Valoarea de piață creată = Valoarea de piață a cap.propririi ale firmei minus Valoarea prezentă a investițiilor anterioare;

## Informare asupra seminariilor de pregătire continuă

Conform statutului ANEVAR, art. 13 al. c), membrii ANEVAR au obligația perfecționării profesionale continue, prin participarea la fiecare 2 ani, la un program echivalent a 16 ore de curs.

În tabelul următor, este prezentată o listă a seminariilor de pregătire continuă la distanță, care se vor desfășura în anul 2005:

Cod seminar	Denumirea seminarului	Nr. ore pregătire continuă	Taxă seminar
D01	Studiu aprofundat al metodelor de evaluare a proprietății imobiliare*	16	2.000.000
D03	Rata de actualizare și capitalizare	8h	1.200.000
D04	Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor	16h	2.000.000
D06	Standarde Internaționale de Evaluare	8h	1.200.000
D07	Raport de evaluare și raport de verificare	8h	1.200.000
D14	Pregătire aprofundată în evaluarea întreprinderilor	26h	3.000.000
D15	Pregătire aprofundată în evaluarea proprietății imobiliare	26h	3.000.000

\*Desfășurarea seminarului D01 se va face în conformitate cu specificațiile de la pag. 39.

Etapele de parcurs sunt:

1. Înscrierea;
2. Studiu individual;
3. Examenul final (convocarea);

1. Înscrierea membrilor ANEVAR la aceste seminarii la distanță, se face la centrul teritorial de care aparțin cu domiciliul, sau pe e-mail, la domnișoara Popescu Olga pe adresa [iroval@anevar.ro](mailto:iroval@anevar.ro).

Conținutul dosarului de înscriere:

- cerere de înscriere (format tip);
- copie după chitanța sau după ordinul de plată al seminarului (plata se face în contul ANEVAR).

2. După înscriere, suportul de seminar necesar pentru promovarea seminarului va fi primit prin poștă de către fiecare candidat. Suportul de seminar include și tema de casă care trebuie rezolvată până la data examenului.

3. Pentru absolvirea cursului, candidatul trebuie să se prezinte într-una dintre zilele stabilite pentru convocări, (a căror dată a fost comunicată în numărul 3/2004 al Buletinului Informativ) cu mențiunea că acestea vor avea loc atunci când se întrunește numărul minim, necesar de cereri.

Durata convocării va fi de 2 ore (inclusiv examen) și cuprinde:

- rezolvarea unui studiu de caz;
- clarificarea unor probleme ridicate de candidați.

Examenul (test grilă de 20 întrebări) va avea loc în ziua convocării.

În nota finală, ponderile pe activități sunt următoarele:

- 50% tema de casă (studiul de caz rezolvat);
- 20% activitatea prestată la convocare;
- 30% testul grilă (care se susține în ziua examenului).

Cei care obțin minimum 50 % din punctajul alocat fiecărei probe sunt considerați absolvenți și vor primi un certificat de absolvire a seminarului.

## Evenimente 2005

### Programul de manifestări pe anul 2005

LUNA	ZIUA	ANUL	EVENTIMENT	TEMATICA	LOCAȚIA
Mar.	12	2005	Conferința Națională	Aprobare bilanț, modificare statut	București
Apr.	08	2005	Conferința Internațională	Metode statistice în evaluare – evaluarea pt. impozitare	Timișoara
Mai	25	2005	Simpozion	Evaluarea pentru piața de capital	ASE / București
Iunie	10-11	2005	Simpozion	Evaluarea pentru expropriere- restituire	Cluj
Oct.	05	2005	Conferință	Evaluarea pentru garanții	București
Dec.	03-04	2005	Întâlnirea anuală a firmelor	Evaluarea pentru asigurări; Evaluarea pentru lichidare	Sinaia

#### Notă

Persoanele care doresc să susțină prelegeri în cadrul conferințelor vor transmite titlul și un rezumat al temei de o jumătate de pagină, cel mai târziu cu două săptămâni înainte de data evenimentului, la adresa de e-mail: [iroval@nevar.ro](mailto:iroval@nevar.ro).

Detalii despre programul fiecărei conferințe vor fi disponibile pe site-ul ANEVAR.

## Informații utile, noutăți pe anul 2005

### Curs de formare lectori ANEVAR

ANEVAR anunță organizarea unui **curs de formare lectori ANEVAR** care se va desfășura în perioada 23-26 februarie.

Persoanele interesate sunt rugate să trimită un Curriculum Vitae (C.V.) profesional pe adresele de e-mail [anevar@anevar.ro](mailto:anevar@anevar.ro) sau [iroval@anevar.ro](mailto:iroval@anevar.ro) până la data de 14 februarie 2005. Tot pe această cale, sunt rugați să-și specifice preferințele referitoare la: secțiunea de pregătire de care sunt interesați, cursurile din cadrul acestei secțiuni pe care doresc să le predea și județele din țară unde ar fi dispuși să susțină cursuri.

**Anunțuri importante pentru membrii ANEVAR**

- Membrii ANEVAR care au încheiat contracte de asigurare cu alte firme de asigurări, altele decât firma KaRo Servicii de Asigurări, au obligația să trimită o copie xerox după polița de asigurare, la ANEVAR, la doamna Elena Dobrin. fax. 021.311.13.40. Limitele minime de asigurare, indiferent de societatea de asigurare, sunt de 10.000 € pentru persoanele fizice și de 50.000 € pentru persoanele juridice;
- Membrii ANEVAR sunt rugați să comunice orice modificare de adresă sau a unor date personale, în scopul actualizării bazei de date ANEVAR, la fax. 021.311.13.40 sau pe e-mail la elenad@anevar.ro.
- În scopul organizării selecției pentru alcătuirea **listei de arbitri** care vor compune colegiul arbitral al ANEVAR, precum și a **listei de mediatori** care vor compune colegiul de mediere al ANEVAR, Consiliul Director invită membrii titulari și/sau acreditați ANEVAR, să depună cereri de înscriere pe una sau pe ambele liste.  
Cererea se va face în scris și va fi însoțită, în mod obligatoriu, de Curriculum Vitae al solicitantului, întocmit după modelul comun european de curriculum vitae, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr.1021/2004 (publicată în M.Of, Partea I nr.633/13.07.2004). Cererile se depun personal sau prin poștă, la sediul ANEVAR, cod poștal 010233, București, Calea Plevnei 46 - 48, până la data de 20 februarie 2005.
- În costul cotizației pe anul 2005 este cuprinsă și contravaloarea unui seminar la distanță echivalentul a 2 ore de pregătire continuă. Chestionarul, pentru acest seminar, se primește la plata cotizației. Pentru recunoașterea acestor ore, chestionarele completate trebuie trimise prin poștă, cu confirmare de primire la adresa: ANEVAR, București, Calea Plevnei 46-48.
- În perioada 1 februarie – 5 martie 2005, vor avea loc **Adunările Generale ale Centrelor Teritoriale**.  
Cu această ocazie, vor fi abordate următoarele subiecte de discuție:
  - activitatea pe anul 2004 a centrului teritorial;
  - analiza propunerilor de modificare a statutului;
  - alegerea unui membru al centrului teritorial, care să facă parte din comisia de etică și disciplină ANEVAR;
  - probleme organizatorice;
  - situația statistică, a efectuării celor 16 ore de pregătire profesională, impuse membrilor ANEVAR prin art. 13. lit. c) din statutul ANEVAR,
- Începând cu anul 2005, indiferent la ce societate de asigurare se face asigurarea, **nivelul minim** pentru asigurarea de răspundere profesională pentru membrii ANEVAR va fi următorul:
  - 10.000 € pentru persoane fizice;
  - 50.000 € pentru persoane juridice;

## Machetă pentru datele de identificare necesare completării bazei de date de pe site-ului ANEVAR

Toți membrii ANEVAR, atât persoanele fizice cât și persoane juridice sunt rugate să completeze chestionarul de mai jos.

Scopul acestui chestionar este obținerea acordului membrilor ANEVAR pentru publicarea datelor personale pe site-ul ANEVAR.

Chestionarul 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 asociații ANEVAR (persoane juridice)

Data

Semnătură

## EVALUATORUL – propunere introdusă în Clasificarea Ocupațiilor din România

Prin adresa nr.1064 din data de 5.05.2004, Ministerul Muncii, Solidarității Sociale și Familiei a răspuns cererii ANEVAR de includere în Clasificarea Ocupațiilor din România a unei grupe de bază noi cu ocupații din domeniul evaluării proprietăților, făcând, totodată, următoarele precizări:

Grupa de bază nouă propusă „Specialiști în evaluare”- codul 2417, va avea următorul cuprins: „specialiștii în evaluare execută lucrări de evaluare aferente celor patru tipuri de proprietate; cunosc, înțeleg și pot aplica în mod corect acele metode și tehnici recunoscute de evaluare care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile; evaluează întreprinderi, proprietăți (bunuri) imobiliare, mărfuri sau diverse obiecte, active financiare; efectuează evaluări în scopul asigurării”.

Ocupațiile componente sunt:

- „expert evaluator de întreprinderi” codul – 241701;
- „expert evaluator de proprietăți imobiliare ” codul – 241702,
- „expert evaluator de bunuri mobile” codul – 241703,
- „expert evaluator de active financiare” codul – 241704.

Includerea în Clasificarea Ocupațiilor din România se va aproba prin ordin comun al Ministerului Muncii, Solidarității Sociale și Familiei și al președintelui Institutului Național de Statistică. Până la publicarea în monitorul Oficial, codurile respective pot fi folosite cu titlu provizoriu.

## Codul CAEN pentru evaluare

Prin adresa nr. 39262, din data de 01.06.2004, Institutul Național de Statistică a comunicat ANEVAR următoarele:

1. Activitatea de evaluare a întreprinderilor, privită ca un ansamblu care include evaluarea bunurilor imobile și mobile, evaluarea afacerilor desfășurate, evaluarea de active financiare și de asigurări, se regăsește în Clasificarea activităților din economia națională – CAEN rev.1 în cadrul clasei 7414 „Activități de consultanță pentru afaceri și management”.
2. Activitățile de evaluare specializată, privite ca entități de activitate distincte, efectuate de către societăți care nu sunt sau sunt membre ale Asociației Naționale a Evaluatorilor din România – ANEVAR, se regăsesc în CAEN rev.1 astfel:
  - activități de evaluare pentru proprietăți (bunuri) imobiliare – 7031 „**Agenții imobiliare**”
  - activități de evaluare pentru bunuri mobile – 487 „**Alte activități de servicii prestate în principal întreprinderilor**”
  - activități de evaluare a întreprinderilor și unităților operaționale – din punctul de vedere al afacerilor desfășurate de către acestea (exclusiv evaluarea proprietăților mobile și imobile) 7414 „**Activități de consultanță pentru afaceri și management**”
  - activități de evaluare a activelor financiare – 7412 „**Activități de contabilitate, revizie contabilă, consultanță în domeniul fiscal**”
  - servicii de evaluare pentru asigurări – 6720 „**Activități auxiliare ale caselor de asigurare și de pensii**”



<b>Taxe și cotizații ANEVAR pe anul 2005</b>
--

	Pers. fizice	Pers. juridice
1. Taxa de înscriere în ANEVAR (inclusiv stampila)	1.500.000	12.000.000
2. Cotizație anuală 2004		
a) membru aspirant	600.000	***
a) membru titular	2.400.000*	
b) membru acreditat	3.600.000	***
c) membru asociat	***	6.000.000
3. Taxa de examinare absolvire curs (restanțieri)	500.000	
4. Taxa de reînscriere în ANEVAR	3.000.000	
5. Taxa de solicitare membru acreditat		
a) înscriere	500.000	
b) examinare	2.500.000	
6. Taxa de examinare reacreditare	2.000.000	
<b>I. Pregătire profesională</b>		
90 ore (3 module)	10.000.000	(pentru membrii titulari reducere 30%)
60 ore (2 module)	6.900.000	
30 ore (1 modul)	4.400.000	
<b>II. Seminariile de pregătire continuă membrii ANEVAR</b>		
Taxe de participare (cursant) la seminariile de pregătire continuă (SPIC)		
a) seminar de 8 h	1.200.000	
b) seminar de 16 h	2.000.000	
c) seminar de 26 h	3.000.000	

**III. Cursuri pentru persoane juridice**

90 ore**	10.000.000+TVA
----------	----------------

\*indiferent de nr. secțiuni

\*\* pentru persoane juridice și pentru persoanele care nu îndeplinesc condițiile de membrii ANEVAR

## Lista membrilor asociați ANEVAR (persoane juridice)

Lista membrilor asociați ANEVAR (persoane juridice), la data de 15.01.2005, are următoarea componență:

NR	NUME SOCIETATE	JUD	PERSOANA CONTACT	TELEFON
1	EVALUAR SRL	AB	CANDEA LIDIA	0258/813788
2	AXACONSULT SRL	AB	BOZDOG DUMITRU FLAVIU	0258/806135
3	CONSULTING AG.SRL	AG	OPRIS IOAN EDUARD	0248/211598
4	MONDOPULS	AG	STANCIUGEL CORNELIA	0248-220104,0740/453226
5	EVAREX	AR	SLAVIN IOAN	0257-252329,0766-455691
6	EXPERT	AR	GHERANESCU NICOLAE	0257-259740,092-666740
7	SOCIETATEA EXPERTILOR TEHNICI	AR	SIPOS ALEXANDRU	0257-234202,0740/004931
8	CONSULTANTA-AFACERI-MANAGEMENT INVEST	BC	PRICOP STELIAN	0234-532102
9	CONT EXPERT	BC	COBZARU MIHAI	034-518595,0744/390048
10	EVALUARI CONSULTANTA MANAGEMENT – ECM	BC	DUMITRU DIMITRIU DAN	0234/571963
11	SIERRA QUADRANT CONSULTING GRUP SA	BC	DRAGOMIR FLORIN	0234/510676
12	INTERCON SRL	BC	CALINCIUC MIOARA	0234/574174
13	CORPUL EXPERTILOR TEHNICI BIHOR SA	BH	BUTA MARIA	0259-471974
14	PROEXPERT	BH	ROMOCEAN PAUL	0259-416068,0744/534927
15	PROIECT BIHOR	BH	POPOVICIU FLORIAN	0259/415350
16	ROM SERV PREST SRL	BH	TOMULESCU AGNETA	0259/412064,0723/670545
17	CEPROHART	BR	BOTEZ PAUL	0239/619733
18	XANDOR	BT	COSMA DORINEL	031-534740,031-514202
19	ACTIV CONSULTING SRL	BUC.	FLOREA COSTEL	01-4103915,01-4103928
20	BDO CONTI AUDIT SA	BUC.	PETRESCU CORNEL	021-3353364,0744/310685
21	CMF CONSULTING	BUC.	BADESCU GHEORGHE	021-3217857
22	COLLIERS INTERNATIONAL SRL	BUC.	GEORGESCU BOGDAN	021-4120101
23	CREDITREFORM ROMANIA-	BUC.	VRABIE DOLORES	01-2301841,01-2307995
24	DDP CONSULT GROUP SRL	BUC.	CRETU ANA MARIA	021/2108351,0723/587634
25	DELOITTE & TOUCHE	BUC.	BELDIE LUMINITA	021-2221661
26	ELF EXPERT SRL	BUC.	STOICA FILIP	01-3143022
27	ERNST & YOUNG ROMANIA	BUC.	RODNEY GRANT	01-4104449
28	EVALCONS	BUC.	SCHIOPU CORNELIU	094-656853
29	FINANCIAL MANAGEMENT SRL	BUC.	STOICAN DOINA	021/3120174
30	GRIPET SRL	BUC.	PETRE MIHAI	021/6535445,0722/738877
31	KIHAIA AUDIT & CONSULTING SRL	BUC.	CHIHAIA VASILICA	4116324
32	KPMG Romania SRL	BUC.	POPESCU MIHAELA	01-3359703
33	PricewaterhouseCoopers Audit SRL	BUC.	RADU DIMITRIU	021-2028500
34	PricewaterhouseCoopers Management Consultants SRL	BUC.	DORINA VOICA	0723/330580,2028640
35	PROIECT BUCURESTI SA	BUC.	DRAGAN CONSTANTIN	01-6505040
36	ROMANIAN EXPERT CONSULTING SRL	BUC.	DUMITRASCU MARIN	021-3237476
37	ROMCONTROL SA	BUC.	PAUL VIOREL	3155340,095-180056,3110907
38	MIBO CONSULTANTA SI REEVALUARI IMOBILIZARI CORPORALE SRL	BUC.	BUCUR MIHAELA	021/3125633,0744/752803
39	RTS CONSULT SRL	BUC.	VOLOSETCHI OANA DOINA	021/3231798
40	TEAHA MANAGEMENT CONSULTING SRL	BUC.	TEAHA CORNELIU	021/3028971
41	TOMSA FINANCIAL CONSULTING SRL	BUC.	TOMSA DACIA	3307604
42	URBCONNET SRL	BUC.	SANDU CORINA	3265794,0722/699005
43	ALPHA ADVISORY ROMANIA SRL	BUC.	TESCARU MARIAN	021/2122465
44	CONSULTA 99 SRL	BUC.	EPURAN DANIELA	3207510, 3207529
45	CBRE ROMANIA SA	BUC.	MOMICEANU IOANA	31270000

46	INSTITUTUL DE STUDII SI PROIECTARI ENERGETICE SA	BUC.	SUCIU VASILE IOAN	021-2107080, 2103240
47	ING EXPERT SRL	BUC.	COJOCEA AURELIA	021/3210965,0722/487097
48	JPA Audit si Consultanta SRL	BUC.	TOMA FLORIN	021/3275234
49	SOC. GENERALA A EXPERTILOR TEHNICI	BUC.	LEON GHEORGHITA	021-3211723
50	DAMIRO EXPERT SRL	BUC.	MILEA DAN	094-214032
51	ENDO SEVCOM IMEXPROD SRL	BUC.	BADEA ENE	2124409, 0723/197596
52	EVCONSULT	BUC.		01-6757987
53	FENCO	BUC.	PETRE MARIAN	01-3132179
54	FIN CONTROLCONSULTING SRL	BUC.	RUSU DANIELA	092-511201,021/3243156
55	IRECSON	BUC.	POROJAN DUMITRU	01-3132092,3141890
56	MAGO CONSULTING SRL	BUC.	MOLAC TOADER	021-2415458
57	RO EXPERT GRUP SA	BUC.	COTOVANU CONSTANTIN	0722-326575,021/6193379
58	TEHNIC EXPERT COMPANY 2000	BUC.	FLORESCU MIRCEA	021-3158256,0744303169
59	TEHNIC ROM EXPERT CONSULTING	BUC.	PANAITESCU MAGDALENA	021-2318779,0722-736118
60	VALOR	BUC.	IVANESCU RAZVAN	0722-259884,021-3146079
61	IPOCHIM	BUC.	DUTA ELENA	021/2117654,0722/472225
62	PETRODESIGN	BUC.	BOTGROS IOAN	2129570;2129577
63	AGPITT SRL	BUC.	FAIGHENOV MARIOARA	3360206,3372980,094-293552
64	I.C.P.S.P	BUC.	SCURTU VIOREL	021/332000,0724/270923
65	I.C.T.C.M	BUC.	CRACIUNOIU STEFAN	01-6342790
66	I.P.C.M	BUC.	IORDACHE BANICA	021/2129238,2129238/447
67	I.P.C.M.G	BUC.	RADULESCU VALENTIN	2129275
68	IPROLAM	BUC.	GEORGESCU ALEXANDRU	021/3155042
69	IPROMET	BUC.	ANDREI VINDT	021-2203240,2203549
70	IPROMIN	BUC.	TIPEI GHEORGHE	01-2425282
71	TEHNOCONCEPT EXPERT SRL	BUC.	VITA GHEORGHE	0722-237254,021-2501746
72	I.S.P.C.F	BUC.	TAUNE PAUL(STANCIU	01-2223769
73	INSTITUTUL NATIONAL AL LEMNULUI	BUC.	INDRIES RADU	021-2331933,2331556
74	IPIEV CONSULTING SRL	BUC.	SPATARU ALEXANDRU	0744-486324,021/3124193
75	IPIU CONSULTING ENGINEERING SA	BUC.	NICOLAESCU ILINCA	021-3402110,3404445
76	ISPCAIA SA	BUC.	DUMITRIU CONSTANTIN	021/2242366
77	MONDIAL TRANS CONSTRUCT	BUC.	GHICA TUDOR	01-3464479
78	PROCEMA SA	BUC.	CANA IOAN	021-2229265,2229352
79	PRORAM ENGINEERING SRL	BUC.	RIMBOACA VIOREL	021-2557120,2553920
80	STICEROM	BUC.	BODAN AURELIA	31.596.993.151.881
81	COCPCIA	BUC.	CROITORU NICOLAE	01-3358229,3360698
82	BANCA COMERCIALA ROMANA SA	BUC.	PETRE MARIAN	01-3124104,3149190/4730
83	BANCA ROMANA DE DEZVOLTARE	BUC.	FOLESCU MIHAI	092-521284
84	CFE CONSULTING SRL	BUC.	VATAFU FLORIN	021/3111704,0722/539812
85	EURISKO CONSULTING SRL	BUC.	ADRIAN NICOLESCU	021/3131020
86	EXPERT CONSULT SRL	BUC.	MIHALACHE GABRIEL	021/3146744,0722/287330
87	GROUP EXPERT CONSULT SRL	BUC.	DRAGOI VALERIA	7712709
88	IPCMG REFAL SA	BUC.	LEU MARIOARA	021/2129275/221
89	MANAGEMENT SYSTEM SA	BUC.	POPA DAN	021/3305799
90	VISION FINANCIAL BROKERAGE COMPANY SRL	BUC.	SECU OVIDIU	6500319
91	V.B.EXPERT MANAGEMENT CONSULTING SRL	BUC.	BEJINARU VASILE	7785568
92	D& C EVALUARI SRL	BUC.	DOCHIA DANIEL	3371187
93	I.S.P.H. SA	BUC.	LEFTER LUCIAN	3147270
94	SIRIUS SUPPORT CONSULTING SRL	BUC.	STERESCU DORU FLORENTIN	021/3131020
95	TAVIS CONSULT SRL	BUC.	DRAGHICI LIVIU	021/3268153
96	ASTEVALPRO SA	BUC.	ABABEI DANA	3263187
97	HENRY BUTCHER INTERNATIONAL SRL	BUC.	DEREK ANTHONY SADLER	2100498
98	M & D CONSULTING INT SRL	BUC.	CIOMOFOIU DIANA ELENA	2333463
99	SHM SMITH HODGKINSON SRL	BUC.	VICTOR STAN	3300300
100	RSM HAARMANHEMMELRATH AUDIT SRL	BUC.	BOGDAN ION	2600710

101	ACORD CONSULTING SRL	BUC.	RICHAD POPA	0744/357080
102	DISTINCT CONSULTING SRL	BUC.	CONSTANTINESCU MADALIN	6432018
103	GMD STANDARD INVEST SRL	BUC.	DRULA MIHAI	3216823,0744/530217
104	RD CONSULTING COMPANY SRL	BUC.	RUSU DANIELA	0722/511201
105	ROM CONSULTING CO SRL	BUC.	NISTOR NECULAI	4104607
106	EXPERTI TEHNICI SA BRASOV	BV	OTEALEA TOMA	0268-475912,0744/362900
107	INSTITUTUL NATIONAL AL LEMNULUI- Suc.Brasov	BV	ILEA IOAN	0268-414861,0744/493588
108	SEVCONSUL SRL	BV	OLARU ION	0268/414648,0722/275856
109	TRIMCAD	BV	MUNTEAN IOAN	0268/470547
110	SAGITUS CONSULT SRL	BV	CRISAN GABRIELA	0268/324498
111	CASH FLOW SRL	BV	HODOR MARIA MIHAELA	0268/476008
112	PRO AS TRADING SRL	BV	SUCIU SIMONA	0268/410711
113	DARIAN ROM SUISSE	CJ	CRIVII ADRIAN	0264-438034
114	SEASONS SRL	CJ	MOLDOVAN SIMONA	0744/605963
115	LICEV GRUP SRL	CS	ONETE FLORIAN	0255/212940
116	CONSULTING MANAGEMENT GROUP SRL	CT	GHEORGHE CLAUDIA	0241/633018,0744/377395
117	CONVERTIN SRL	CT	VERZEA EUGENIA	0242/681068,0722/969137
118	FINCONEV TOMIS SRL	CT	DIMA ALIN	0241-673305,0723/672997
119	FINEVEX	CT	NEACSU EUGENIA	0241-517198,0744-665203
120	MAESTRO	CT	GHERMAN LELIOARA	0241-553130
121	MAESTRO BUSINESS CONSULTING SA	CT	JALOBA UDOR OLGA	0241/613888
122	MANAGEMENT CONSULTING	CT	DUMBRAVA ANCA	0241-614048
123	PROSOFT	CT	VASILE DOMNEL	0241-635615,041-633846(ora18)
124	UNIVERS IMOBILIAR	CT	GRIGORE LUCIA	041-517276
125	GECO M.E.C.2003 SRL	CT	DOGARESCU GEORGE	0241/653713
126	MANAGEMENT CONSULTING SOLUTION SRL	CT	IPATE DRAGOS MIHAI	0241/690221,0745/183221
127	STAF SRL	CT	FILIP ROMEO	0241/612941
128	GRUP CONSULT EVALUARI SA	DB	MARTIN CEZARINA	0722/254770
129	EXVAL CONT SA	DJ	DEMETRESCU TRAIAN	0251-411359
130	GETRIX SA	DJ	TRIF MARIANA	0251-418664
131	LERO ADVANCED CONSULTING SRL	DJ	TOADER LUDMILA	0251-524995,0722/215303
132	NICK IMPEX SRL	DJ	CAZACU NICOLAE	0251-415158
133	COR EXPERT SRL	DJ	FETIU CORINA	0724/299817
134	ING PROEV SRL	DJ	CIOCAN ION	0722/541144
135	ROWEST INSTAL SRL	DJ	GHINDEANU ANA DALIA	
136	EURO CAV CONSULTING SRL	GJ	TRUSCA ALIN	0253/223744,0744/703054
137	SALINA	GL	COSTACHE CARMEN	0236-326052,0744-577217
138	CONSULT EXPERT COMPANY SRL	GL	CIOTOR OCTAVIAN	0236/477826,0722/651182
139	QUICART SRL	GL	TUDORACHE AURELIA	0236/475853
140	UZINSIDER ENGINEERING SA	GL	BALAN ELISEI	0236/473016
141	NAVEXIM SA	GL	BALAN AUREL	0236-412751
142	EXPERT AM AUDIT SRL	GL	MOCANU MONICA	0236/417677
143	INSEVAL SRL	GR	RADOI MARIAN	0246/218822
144	CEPROMIN SA	HD	BUZAS EMIL	0254-214892
145	MKM CONSULT PROIECT SRL	HD	KOCSIS MIHAELA	0254/715000
146	CIVIS HARGHITA SA	HR	SOMAY ILDIKO	0266-371668,0722-528093
147	KONEVIN SRL	IL	STANCA NICOLAE	0722-758444
148	DE-TO SRL	IS	PANA CORNELIA	0232-215954
149	INTERCONSUL	IS	PRALEA PETRU	032-210240
150	SOC.EXPERTILOR TEHNICI IASI	IS	VELICU CRISTIAN	032-226115,032-132066
151	TGH SRL	IS	PLESU GHEORGHE	032-216562
152	COMPANIA EXPERTILOR LICHIDATORI SRL	IS	MICHICHIUC NECULAI	0232/264821
153	LICHIDATOR GRUP SRL	IS	MITITELU CORNELIU	0232/234115
154	DIACONU SI ASOCIATI SRL	IS	DIACONU GABRIELA	0744/642693
155	EXPERT BUILDINGS SRL	IS	BOAZU RODICA	0232/225173

156	EXPERT EVALUATOR SRL	IS	GINJU IOGEN	0722/694410
157	CASTEL-C SRL	MM	KARACSONYI ALEXANDRU	062-274009
158	EVEX MRM SRL	MM	ROGOJAN IOAN	0262-250232,0744/582540
159	HERMES CONTACT	MM	ILIESIU FLORIN	0262-222154,0740/042930
160	PETUN CONSULTING SRL	MM	TUNS GAVRIL	0745-610204,0262-225079
161	ROMCONST CONSULTING	MM	BENTU GHEORGHE	0262-225052
162	SDC EXPERT SRL	MM	SZMUTKU ZOLTAN	0723-645201,0262-426348
163	PBS EVAL CONSULTING SRL	MM	BERCU IOAN	0262/222069
164	SEDIVARCONT	MS	STANCIU SILVIU	0265-264368,0722/577130
165	CAMERA DE COMERT,INDUSTRIE SI AGRICULTURA MURES	MS	POP VASILE	0265/269218
166	BUSINESS EVALUATOR SRL	MS	NUTIU EMIL	0265-266595
167	EXPERTILOR TEHNICI MURES SA	MS	PAPUC VASILE	065-223966,0744/556315
168	EXEVAL SRL	NT	RANJA CRISTINEL NICOLAE	0233/222857
169	EXPERT EVAL SRL	NT	POSTELNICU DORU	0788/524625
170	CASA AFACERILOR	NT	POSTELNICU DORU	0233-218587,0788/321393
171	B & B CONSUL SRL	OT	ENOIU VASILE	0249/414614
172	EXCONEV SRL	PH	TIFIGIU PAUL IOAN	0244-335678
173	PROTELCO SA	PH	NEGREANU OVIDIU	0244/375689
174	CONSPROIECT SA	PH	DABIJA BOGDAN	0244-541861,0244-541980
175	CONTI SA	PH	MARUNTIS SABINA	0244-561502
176	IMCOM SRL	PH	MUSTATEA ELENA	0244-516899,0722-967135
177	IPIP	PH	NICULAE GHEORGHE	0244-545151
178	PETROSTAR SA	PH	ILIESCU CONSTANTIN	0244-513777
179	SOC. GENERALA A EXPERTILOR TEHNICI PRAHOVA SA	PH	NITA CORNELIU	0244-595526,0722/396616
180	CONTEXPERT SRL	SM	VIDA CONSTANTIN	0261-769983,0740594754
181	EVALUEX	SV	VEREHA LUCRETIA	092/777453
182	EVEX CONSULTING SRL	SV	SENCULET AURELIAN	0230-523892,0723-265561
183	VALCONS SA	TL	DRAGOMIR CONSTANTIN	0240/535988
184	TOMACONTEXPERT SRL	TL	TOMA GHEORGHE	0744/556919
185	INFO & MARCOS SRL	TM	LOTREANU MARIUS	0256-499650,0744/708595
186	ALFA CHIM CONSULTING SRL	TM	RADU CARCEE	0256-219092,0744-506637
187	ALPEXAS SRL	TM	PROHOROV PETRU	0256-434847
188	CONSULTIM	TM	CIOC CRISTINA	0256-219174
189	INCO CONSULTING	TM	BOJINCA MIHAIL	0788/392048,0256/228964
190	N & D CONSULTING SRL	TM	STIRBEI DAN	0723/570163
191	CONFIDENT MANAGEMENT CONSULTING SRL	TM	FURDUI ILIE IOAN	0256/244833,0744/421949
192	EXPERT ASOVIP CONSULTING SA	TM	SARBU VALERIAN	0256/434847
193	SOCIETATEA EXPERTILOR TEHNICI TIMIS SA	TM	TUNEA RODICA VASILICA	0256/295273,0722/314681
194	I.T. BUSINESS MANAGEMENT SRL	TM	COVACIU SORIN	0256/436670,0788/463727
195	EXPERT GROUP CONSULTING SRL	TR	TANASA CONSTANTIN	0247/421238
196	EVALSOFT	VN	ROSU OVIDIU	0237-238388
197	HUDICI & HUDICI SRL	VS	HUDICI GHEORGHE	0745/005559
198	TECHNO CONSULT SERVICE SRL	VS	MELINTE SORIN	0235/360050

**Notă**

În vederea eliberării Certificatului de Membru ANEVAR pentru anul următor, membrii asociației ANEVAR au obligația actualizării anuale a dosarului până la data de 30 octombrie a fiecărui an.

## Formular de comandă pentru cărți editate de IROVAL

Nr.	Titlul cărții și autorii	Preț lei/ex.	Nr. ex.
1	Ghid practic de evaluare – coordonator Sorin V. Stan	170.000	
2	Buletin informativ ANEVAR – CD	220.000	
3	Coerențe și corelații în evaluarea întreprinderii – CD – Sorin V. Stan	220.000	
4	Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a șasea, 2003 – IVSC	1.000.000	
5	Evaluarea mașinilor și echipamentelor – American Society of Appraisers	1.500.000	
6	Analiza economico-financiară la nivel microeconomic – Alexandru Gherorghiu	200.000	
7	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](mailto:iroval@anevar.ro). Comenzile pot fi făcute și 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 proprietății imobiliare, ediția a doua canadiană, 2002 - Autor: *Appraisal Institute***

Cartea, care reprezintă o versiune îmbunătățită a ediției întâi, tradusă și editată de ANEVAR în anul 2001, cuprinde 27 capitole, bibliografie, glosar cu termeni și un index. Cititorii vor observa o prezentare mai clară a descrierii construcțiilor, stilului, funcțiunii și relațiilor dintre acestea. De asemenea, se pune mai mult accentul asupra relațiilor dintre analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări, oferindu-se explicații mai clare asupra scopurilor ambelor analize. Se explică atent și riguros abordarea prin cost, care accentuează estimarea deprecierii pe baza datelor de piață. Noua ediție conține și capitole distincte cu teoria, tehnicile și aplicările abordării prin comparație directă, discuții detaliate asupra tipurilor de evaluări și subiectelor controversate ale evaluării, bibliografie la sfârșitul fiecărui capitol, cu referințe aprofundate la literatura de specialitate.

**Membri ANEVAR interesați, pot primi această carte ca material didactic pentru seminarul D01 – Studiu aprofundat al metodelor de evaluare a proprietății imobiliare, cu 16 ore de pregătire profesională. Odată cu cartea, se livrează și testul cu 40 de întrebări necesar promovării acestui seminarului. Prețul cărții este de 2.000.000 lei + taxe poștale. Plata se face ramburs, iar comanda se poate face pe e-mail, la adresa [iroval@anevar.ro](mailto:iroval@anevar.ro), sau la tel./fax. 021.311. 27.82.**