



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

Ghiduri de evaluare (GE)

Ghiduri metodologice de evaluare (GME)

Glosar IVS 2011

**Abordarea metodologică a unor definiții și
termeni din IVS 2011, în interpretarea
ANEVAR**

BUCUREȘTI

2012

CUPRINS

Introducere	3
Ghid de evaluare GE 1 Verificarea evaluărilor	4
Ghid de evaluare GE 2 Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri	7
Ghid de evaluare GE 3 Evaluarea proprietăților din industria extractivă	10
Ghid de evaluare GE 4 Considerații privind implicațiile substanțelor periculoase și toxice în evaluare	20
Ghid metodologic de evaluare GME 1 Evaluarea terenului	25
Ghid metodologic de evaluare GME 2 Evaluare pentru garantarea împrumuturilor	32
Glosar IVS 2011	61
Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011, în interpretarea ANEVAR	72

INTRODUCERE

Începând cu data de 1 ianuarie 2012 sunt obligatorii pentru toți membrii ANEVAR *Standardele de Evaluare ANEVAR 2012*.

Standardele de Evaluare ANEVAR 2012 sunt compuse din ediția 2011 a *Standardelor Internaționale de Evaluare* (IVS 2011), la care se adaugă *Ghidurile de evaluare (GE) și Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME)*, ediția 2012, *Glosarul IVS 2011* și *Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011, în interpretarea ANEVAR*.

Pe măsura apariției unor noi *Standarde Internaționale de Evaluare* (IVS) și *Ghiduri metodologice de evaluare* (GME) emise de IVSC, acestea vor fi preluate de către ANEVAR, vor fi traduse și puse la dispoziția membrilor Asociației, urmând a face parte din pachetul de *Standarde de Evaluare 2013*, respectiv pentru anul următor publicării.

Totodată, pe măsura elaborării de către ANEVAR sau a preluării de la The European Group of Valuers' Association (TEGoVA) sau de la alte asociații profesionale de evaluare, a unor standarde, ghiduri metodologice, studii de caz etc., elaborate în completarea și explicitarea Cadrului general și standardelor conținute de IVS 2011, acestea vor fi, după caz, analizate, traduse, prezentate, mediatizate, amendate și puse la dispoziția membrilor Asociației.

Ediția 2012 a Ghidurilor de evaluare și a Ghidurilor metodologice de evaluare ANEVAR este compusă din:

- 1) **Ghid de evaluare GE 1 *Verificarea evaluărilor***
- 2) **Ghid de evaluare GE 2 *Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri***
- 3) **Ghid de evaluare GE 3 *Evaluarea proprietăților din industria extractivă***
- 4) **Ghid de evaluare GE 4 *Considerații privind implicațiile substanțelor periculoase și toxice în evaluare***
- 5) **Ghid metodologic de evaluare GME 1 *Evaluarea terenului***
- 6) **Ghid metodologic de evaluare GME 2 *Evaluare pentru garantarea împrumuturilor***
- 7) **Glosar IVS 2011**
- 8) **Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011, în interpretarea ANEVAR.**

Ghid de evaluare GE1 *Verificarea evaluărilor*

Conținut	Paragraful
Introducere	1
Arie de aplicabilitate	2
Definiții	3
Relația cu Standardele de Contabilitate	4
Instrucțiuni de aplicare	5
Data intrării în vigoare	6

1. 0 Introducere

1.1 O verificare a evaluării este o verificare a activității unui evaluator, efectuată de un alt evaluator, cu raționament profesional imparțial.

1.2 Din necesitatea de a garanta acuratețea, corectitudinea și calitatea rapoartelor de evaluare, verificările evaluărilor au devenit o parte integrantă a practicii profesionale. Într-o verificare a evaluării sunt vizate corectitudinea, consecvența, credibilitatea și completitudinea evaluărilor.

1.2.1 O verificare a evaluării poate solicita intervenția experților care posedă cunoștințe de specialitate referitoare la costurile de construire, venitul proprietății, aspectele juridice și de impozitare sau la problemele de mediu.

1.2.2 O verificare a evaluării oferă o viză de control asupra credibilității evaluării verificate și analizează soliditatea acesteia, concentrându-se asupra:

1.2.2.1 adecvării aparente și relevanței datelor utilizate și a cercetărilor efectuate;

1.2.2.2 corectitudinii/adecvării metodelor și tehnicilor folosite;

1.2.2.3 faptului că analiza, opiniile și concluziile sunt adecvate și credibile; și

1.2.2.4 faptului că întregul raport de evaluare respectă sau depășește principiile de evaluare prezentate în *IVS - Cadrul general*, ediția IVS 2011.

1.3 Verificările evaluărilor se efectuează din diferite motive, incluzând:

1.3.1 analiza (due-diligence) solicitată pentru raportarea financiară și managementul activelor;

1.3.2 mărturia de expert judiciar în procedurile și circumstanțele legale;

1.3.3 o bază pentru deciziile în afacere; și

1.3.4 determinarea faptului că un raport respectă cerințele reglementate, în cazul în care:

1.3.4.1 evaluările sunt utilizate ca parte a procesului de creditare garantat cu ipotecă, mai ales în cazul ipotecilor asigurate sau reglementate de guvern; și

1.3.4.2 este necesar să se verifice dacă evaluatorii au respectat standardele și cerințele de reglementare din jurisdicția lor.

2.0 Arie de aplicabilitate

2.1 Cerințele din acest GE se aplică în efectuarea și raportarea verificărilor evaluării.

2.2 Respectarea acestui GE este obligatorie pentru fiecare evaluator care, în calitatea sa de supervisor sau manager, semnează o verificare a evaluării, acceptând astfel responsabilitatea pentru conținutul acelei verificări.

3.0 Definiții

3.1 Verificare administrativă (de conformitate). O verificare a evaluării, efectuată de un client sau de un utilizator al serviciilor de evaluare, ca exercițiu de analiză (due-diligence), în cazul în care evaluarea trebuie utilizată în scopul luării de decizii, precum garantarea, achiziționarea sau vânzarea proprietății. În aceste cazuri, un evaluator poate desfășura o verificare administrativă pentru a ajuta clientul în aceste decizii. O verificare administrativă se efectuează și pentru a se asigura că o evaluare respectă sau depășește cerințele de conformare sau instrucțiunile pentru o anumită piață și, ca minimum, faptul că este conformă cu principiile de evaluare prezentate în *IVS – Cadrul general*.

3.2 Verificare de birou. O verificare a evaluării care se limitează la datele prezentate în raport, care pot fi confirmate independent sau nu. În general, se efectuează cu ajutorul unei liste de verificare a elementelor. Verificatorul analizează acuratețea calculurilor, corectitudinea datelor, caracterul adecvat al metodologiei și respectarea instrucțiunilor clientului, a cerințelor de reglementare și a standardelor profesionale. A se vedea și verificare în teren.

3.3 Verificare în teren. O verificare a evaluării care include inspectarea exteriorului și uneori și a interiorului proprietății subiect, ca și posibila inspecție a proprietăților comparabile, pentru a confirma datele prezentate în raport. În general, se efectuează cu ajutorul unei liste de verificare, care acoperă elementele examinate într-o verificare de birou și poate include, de asemenea, confirmarea datelor de piață, cercetări pentru colectarea datelor suplimentare și verificarea programului informatic utilizat în elaborarea raportului. A se vedea și verificare de birou.

3.4 Verificare tehnică. O verificare a evaluării, efectuată de un evaluator pentru a-și forma o părere dacă analizele, opiniile și concluziile din raportul care este verificat sunt corecte, adecvate, rezonabile și argumentate.

3.5 Verificarea evaluării. O misiune de evaluare care acoperă o diversitate de tipuri și scopuri. Principala caracteristică comună tuturor verificărilor de evaluări este faptul că un evaluator își exercită raționamentul imparțial în analiza activității altui evaluator.

O verificare a evaluării poate veni în sprijinul aceleiași concluzii cu privire la valoare conținută în evaluarea verificată sau poate fi în dezacord cu concluzia asupra valorii.

Verificările evaluărilor oferă o viză de control a credibilității evaluării, ca și o verificare a eficienței activității evaluatorului inițial, cu privire la cunoștințele, experiența și independența sa.

Organizațiile de evaluare din toată lumea fac distincția dintre diferite tipuri de verificări, de exemplu, verificări administrative (de conformitate), verificări tehnice, verificări de birou, verificări în teren, verificări care să asigure că o evaluare a fost efectuată în conformitate cu standardele profesionale (în care au fost acceptate tipurile de valoare utilizate în evaluarea supusă verificării), verificări care reunesc informațiile generale de piață, pentru a veni fie în sprijinul concluziei cu privire la valoare, fie pentru a o contesta, și verificări care examinează datele specifice din evaluarea verificată față de datele comparabile dintr-un grup eșantion.

4.0 Relația cu Standardele de Contabilitate

4.1 Relația dintre standardele de raportare financiară și de contabilitate și practica de evaluare este comentată în *IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară*.

5.0 Instrucțiuni de aplicare

5.1 În efectuarea unei verificări a evaluării, evaluatorul verificator:

5.1.1 va identifica clientul și utilizatorii desemnați ai verificării evaluării, utilizarea desemnată a opiniilor și concluziilor evaluatorului verificator și scopul misiunii;

5.1.2 va identifica proprietatea subiect, data verificării evaluării, proprietatea și dreptul asupra proprietății evaluate în raportul verificat, data raportului verificat, data efectivă pentru care este valabilă opinia din raportul verificat și evaluatorul (evaluării) care au întocmit raportul verificat;

5.1.3 va identifica sfera procesului de verificare ce trebuie efectuat;

5.1.4 va identifica toate ipotezele și condițiile limitative în verificarea evaluării;

5.1.5 va formula o opinie cu privire la caracterul complet al raportului verificat, în funcție de tematica aplicabilă în cazul misiunii;

5.1.6 va formula o opinie cu privire la adecvarea și relevanța evidentă a datelor și ale oricăror ajustări ale informațiilor;

5.1.7 va formula o opinie referitoare la adecvarea metodelor și tehnicilor folosite și va arăta motivele pentru aprobarea raportului verificat sau pentru orice dezacord față de raportul verificat; și

5.1.8 va formula o opinie care să arate că analizele, opiniile și concluziile activității verificate sunt adecvate, rezonabile și argumentate.

5.2 În raportarea rezultatelor verificării unei evaluări, evaluatorul verificator:

5.2.1 va menționa identitatea clientului și a utilizatorilor desemnați, utilizarea desemnată a rezultatelor misiunii și scopul misiunii;

5.2.2 va menționa informațiile care trebuie identificate, în conformitate cu paragrafele 5.1.1–5.1.4 de mai sus;

5.2.3 va menționa natura, amploarea și detalierea procesului de verificare efectuat;

5.2.4 va formula opiniile, motivele și concluziile prevăzute în paragrafele 5.1.5–5.1.8 de mai sus;

5.2.5 va indica dacă sunt incluse toate informațiile pertinente cunoscute; și

5.2.6 va include, în raportul de verificare, o declarație de conformitate semnată.

5.3 Evaluatorul verificator nu va lua în considerare evenimentele care afectează proprietatea sau piața, care au avut loc după o evaluare, ci numai acele informații care erau disponibile pe piață la data evaluării.

5.4 Evaluatorul verificator trebuie să explice integral motivele acordului său cu concluziile din raportul de evaluare verificat sau dezacordului său față de acele concluzii.

5.4.1 Când evaluatorul verificator este de acord cu concluziile unui raport de evaluare, motivele acestui acord trebuie explicate și prezentate integral.

5.4.2 Când evaluatorul verificator nu este de acord cu concluziile unui raport de evaluare, motivele acestui dezacord trebuie explicate și prezentate integral.

5.4.3 Când evaluatorul verificator nu se află în posesia tuturor faptelor și informațiilor pe care evaluatorul s-a bazat, evaluatorul verificator trebuie să prezinte limitările concluziilor sale.

5.5 În cazul în care sfera misiunii de verificare întreprinsă este suficientă pentru a reprezenta o nouă evaluare, o astfel de evaluare trebuie să fie în conformitate cu cerințele Standardelor de Evaluare ANEVAR și cu Codul deontologic ANEVAR al profesiei de evaluator.

6.0 Data intrării în vigoare

6.1 Data intrării în vigoare a acestui Ghid de evaluare ANEVAR este 1 ianuarie 2012.

Ghid de evaluare GE2 *Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri*

Conținut	Paragraful
Introducere	1
Arie de aplicabilitate	2
Definiții	3
Relația cu Standardele de Contabilitate	4
Instrucțiuni de aplicare	5
Data intrării în vigoare	6

1.0 Introducere

1.1 Proprietățile imobiliare generatoare de afaceri (PIGA) sunt proprietățile individuale, precum hoteluri, stații de benzină, restaurante, care, în mod uzual, se tranzacționează pe piață ca fiind entități în funcțiune. Aceste proprietăți includ nu numai teren și clădiri, ci și alte active imobilizate (mobilier, instalații și echipamente), ca și o componentă a afacerii formată din imobilizări necorporale, incluzând fondul comercial transferabil.

1.2 Acest GE oferă o orientare atât pentru evaluarea PIGA-urilor în întregul lor, ca active operaționale, cât și pentru alocarea valorii PIGA pe principalele sale componente. Valorile componentelor sunt cerute în vederea determinării amortizării și pentru scopuri fiscale. Acest GE trebuie citit în corelație cu IVS-urile și GE-urile menționate la paragraful 2.1 de mai jos.

1.3 Anumite concepte, utilizate în evaluarea întreprinderilor, altele decât PIGA (vezi IVS 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*) trebuie să fie distinse de cele folosite exclusiv în evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de afaceri (a se vedea și paragrafele 5.6 și 5.7.2 de mai jos).

2.0 Arie de aplicabilitate

2.1 Acest GE este orientat exclusiv pe evaluarea PIGA-urilor. Pentru o aprofundare a aplicării principiilor de evaluare, trebuie avute în vedere următoarele *Standarde Internaționale de Evaluare 2011*:

IVS 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*,

IVS 210 *Imobilizări necorporale*,

IVS 220 *Imobilizări corporale mobile*,

IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*,

IVS 233 *Investiția imobiliară în curs de execuție*,

IVS 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*.

3.0 Definiții

3.1 Capitalizare. Convertirea, la o anumită dată, a venitului net sau unei serii de încasări nete, curente sau estimate pe o anumită perioadă, în valoarea echivalentă a capitalului.

3.2 Flux de numerar actualizat (DCF). O tehnică de modelare financiară bazată pe ipotezele explicite referitoare la fluxul de numerar previzionat, aferent unei proprietăți imobiliare sau întreprinderi. Cele mai utilizate aplicații ale analizei DCF sunt rata internă a rentabilității (RIR) și valoarea netă actualizată (VNA).

3.3 Fond comercial (Goodwill)

3.3.1 Beneficii economice viitoare provenite din active, care nu pot fi identificate în mod individual și recunoscute în mod separat.

3.3.2 Fond comercial personal. Valoarea determinată de profitul obținut peste așteptările pieței, care va dispărea după vânzarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri, împreună cu acei factori financiari specifici operatorului curent al afacerii, cum sunt impozitarea, politica de amortizare, costurile împrumuturilor și capitalul investit în afacere.

3.3.3 Fond comercial transferabil. Acea imobilizare necorporală care apare ca rezultat al numelui comercial și reputației, clienței, locației, produselor și altor factori similari, care generează beneficii economice. Este specific proprietăților imobiliare generatoare de afaceri și va fi transferat noului proprietar prin vânzarea proprietății.

3.4 Operator de eficiență rezonabilă sau Management de competență medie. Un concept legat de piață, prin care un cumpărător potențial, și astfel evaluatorul, estimează nivelul mentenabil al activității și profitabilitatea viitoare ce poate fi realizată de un operator competent al afacerii, care acționează într-o manieră eficientă. Conceptul are în vedere mai degrabă potențialul comercial, decât activitatea în scop comercial realizată de către proprietarul curent, excluzându-se astfel fondul comercial personal.

3.5 Proprietate imobiliară generatoare de afaceri. Anumite tipuri de proprietate imobiliară care sunt concepute pentru un gen specific de afacere și care se tranzacționează pe piață în funcție de potențialul lor de activitate cu scop comercial.

4.0 Relația cu Standardele de Contabilitate

4.1 Conform *Standardelor Internaționale de Raportare Financiară* (IFRS-uri), ca și în cazul altor tipuri de proprietăți imobiliare, o PIGA poate fi înregistrată în bilanț fie la cost, fie la valoarea justă (vezi IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*). Pentru calcularea amortizării, ar putea fi necesară alocarea valorii unei PIGA pe diferitele sale componente.

5.0 Instrucțiuni de aplicare

5.1 Acest GE descrie acea categorie de proprietate imobiliară pe care o denumește PIGA și explică modalitatea de evaluare a PIGA-urilor, în concordanță cu *IVS - Cadrul general*.

5.2 În evaluarea unei PIGA, evaluatorul poate găsi ca fiind relevante instrucțiuni din standardele și ghidurile de evaluare citate în paragraful 2.1 anterior. Dacă evaluarea se face în scopul întocmirii situațiilor financiare, evaluatorul se va referi la IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*.

5.3 PIGA-urile sunt considerate ca activități comerciale individuale (în sine) și, în mod curent, se evaluează pe baza profitului lor potențial înainte de dobândă, impozit și amortizare (EBITDA), corectat pentru a reflecta activitatea unui operator de eficiență rezonabilă și, adesea, fie pe baza metodologiei DCF, fie prin utilizarea unei rate de capitalizare aplicate la EBITDA.

5.4 Evaluările de PIGA sunt de regulă bazate pe ipotezele continuității activității de către un operator de eficiență rezonabilă, care beneficiază de licențele existente, de toate mijloacele fixe și obiectele de inventar necesare afacerii și de un fond de rulment adecvat. Valoarea proprietății, care include și fondul comercial transferabil, rezultă dintr-un nivel mentenabil estimat al activității comerciale. Dacă evaluarea cerută se bazează pe orice altă ipoteză, evaluatorul trebuie să prezinte o astfel de ipoteză în mod explicit. Deoarece nivelul curent al performanțelor afacerii poate fi punctul de plecare în estimarea nivelului rezonabil și mentenabil al activității, ar trebui făcute corecții adecvate pentru veniturile și cheltuielile atipice, astfel încât să se reflecte activitatea comercială a unui operator de eficiență rezonabilă.

5.5 Profitul suplimentar generat peste așteptările pieței și care poate fi atribuit managerului afacerii, nu va fi inclus. Pentru a constitui o bază de comparație pentru proprietăți diferite și cu management

diferit, în evaluarea unei PIGA nu vor fi luate în considerare situațiile particulare, cum ar fi impozitul plătit, regimul de amortizare, costul capitalului împrumutat și capitalul investit în afacere.

5.6 Chiar dacă tehnicile și conceptele sunt similare cu cele utilizate în mod frecvent pentru evaluarea unor întreprinderi, cu amendamentul că evaluarea PIGA nu ține seama de taxele fiscale, de regimul de amortizare, de costul capitalului împrumutat și de capitalul investit în afacere, evaluarea PIGA se bazează pe alte date de intrare, față de cele care fundamentează, în mod uzual, evaluarea unei întreprinderi.

5.7 Se poate cere ca valoarea rezultată să se aloce pe diferitele active componente ale PIGA, în vederea raportării financiare, a stabilirii impozitului pe proprietatea imobiliară sau, când se cere, în scopul creditării proprietății.

5.7.1 De regulă, componentele valorii unei PIGA sunt:

5.7.1.1 teren;

5.7.1.2 clădire(i);

5.7.1.3 imobilizări corporale mobile, inclusiv programele pentru calculator;

5.7.1.4 stocuri care pot fi incluse sau nu (se va face precizarea necesară);

5.7.1.5 imobilizări necorporale, inclusiv fondul comercial transferabil; și

5.7.1.6 orice licență sau aviz de funcționare necesar derulării afacerii.

5.7.2 Elemente, precum fondul de rulment și creditele, sunt avute în vedere în evaluarea capitalului propriu al întreprinderii, dar capitalul propriu nu este evaluat în cazul PIGA-urilor. Totuși PIGA-urile pot include o parte a unei afaceri.

5.7.3 O estimare a valorilor individuale ale componentelor poate astfel proveni numai dintr-o alocare, cu excepția cazului când există dovezi directe de piață, disponibile pentru una sau mai multe din aceste componente, pentru a izola valoarea componentei din întreaga valoare a PIGA.

5.8 Prin natura lor, PIGA-urile sunt active specializate create de regulă pentru o utilizare specifică. Modificările condițiilor de piață, datorate structurii domeniului, concurenței locale sau altor cauze pot avea impact important asupra valorii PIGA.

5.9 Trebuie să se facă deosebirea dintre valoarea activelor unei PIGA și valoarea afacerii pentru proprietar. Atunci când procedează la evaluarea unei PIGA, evaluatorul va trebui să aibă cunoștințe suficiente despre specificul segmentului de piață, pentru a fi capabil să judece capacitatea de a genera activitatea comercială realizabilă de un operator de eficiență rezonabilă, precum și cunoștințe despre valoarea individuală a fiecărui elemente componente individuale ale PIGA.

6.0 Data intrării în vigoare

6.1 Data intrării în vigoare a acestui Ghid de evaluare ANEVAR este 1 ianuarie 2012.

Ghid de evaluare GE 3 *Evaluarea proprietăților din industria extractivă*

Conținut	Paragraful
Introducere	1
Arie de aplicabilitate	2
Definiții	3
Relația cu Standardele de Contabilitate	4
Instrucțiuni de aplicare	5
Data intrării în vigoare	6

1.0 Introducere

1.1 Obiectivul acestui Ghid de evaluare (GE) este de a clarifica și de a oferi instrucțiuni pentru evaluarea activelor sau drepturilor (intereselor) asupra proprietății deținute de entități care funcționează în industria extractivă. Standardul face distincție între diferitele tipuri de drepturi asupra proprietății care trebuie să fie recunoscute și avansează concepte care trebuie să fie recunoscute pentru raportarea financiară și de către autoritățile de reglementare, tribunale, investitori, bănci, participanți la tranzacții cu resurse naturale și de către alți utilizatori ai serviciilor de evaluare a proprietăților din industria extractivă.

1.2 Realizarea unor evaluări credibile ale activelor din industria extractivă, inclusiv ale intereselor (drepturilor) aferente resurselor naturale, este esențială pentru a asigura disponibilitatea investitorilor de a sprijini, cu capitalul necesar, continuitatea funcționării industriei extractive – componentă de bază a economiei mondiale, promovarea unor modalități productive de folosire a resurselor naturale minerale și petroliere și menținerea încrederii în piețele de capital.

1.3 Industria extractivă cuprinde industria minieră și industria petrolieră, exclusiv activitățile de exploatare a apei din pământ.

1.4 Industriile minieră și petrolieră au ca obiect de activitate extracția din pământ a resurselor naturale, care pot trece printr-o serie de activități desfășurate de mai mulți proprietari, prin parcurgerea etapelor de procesare și evaluare. Pentru evaluatorii și utilizatorii informațiilor oferite de evaluările din acest domeniu, este importantă delimitarea proprietății imobiliare, a bunurilor mobile și drepturilor asupra afacerii, în cadrul acestor operații. Raportarea financiară necesită recunoașterea diferitelor categorii de active, asupra cărora există aceste drepturi. În plus, în ceea ce privește aplicarea lor, este necesară înțelegerea clară și precisă a acestor delimitări, pentru realizarea unor evaluări credibile și pentru utilizarea acestora în interes public.

1.5 Adesea, evaluările efectuate în cadrul industriei extractive trebuie să se bazeze pe informațiile oferite de experți tehnici sau de alți specialiști acreditați pe specificul domeniului.

1.6 O trăsătură a industriei extractive, care o deosebește de alte domenii sau sectoare economice, este epuizarea resurselor naturale, care pot fi refăcute în starea lor originală, numai în cazuri speciale, prin regenerări naturale ulterioare extracției. Cazurile speciale de regenerare naturală pot fi mineralele transportate de apă, precum și apele geotermale. Esența producției în această industrie este extracția resurselor naturale din sol, acestea făcând parte din proprietatea imobiliară.

1.6.1 Cantitatea și calitatea resurselor rămase, care prezintă interes economic și care pot fi extrase de pe o proprietate din industria extractivă, sunt adesea necunoscute la data evaluării.

1.7 Exemplele de resurse naturale epuizabile, fără a fi limitate la acestea, includ:

1.7.1 depozitele de minerale metalice ce conțin metale, precum: cuprul, aluminiul, aurul, fierul, manganul, nichelul, cobaltul, zincul, plumbul, argintul, staniul, uraniul și metalele din grupa platinei;

1.7.2 depozitele de minerale nemetalice, precum: cărbunele, potasiul, fosfații, sulful, magneziul, calcarul, sarea, nisipurile minerale, diamantele și alte pietre geme;

1.7.3 materialele de construcții, ca: nisipul, pietrișul, blocurile de piatră;

1.7.4 depozitele petrolifere, care includ: țițeiul, gazele naturale, gazele naturale lichefiate, alte gaze, petrolul greu și nisipurile petrolifere.

1.8 În cadrul industriei miniere și petroliere, există diferențe contrastante între activitățile de producție și cele de transport, care trebuie înțelese:

1.8.1 elementele de la 1.7.1, 1.7.2 și 1.7.3, de mai sus, reprezintă produsele industriei miniere, în care se extrag minerale valoroase, în general, din mine de suprafață (mine deschise, exploatare la zi, front de lucru, carieră; o carieră utilizată pentru a produce materiale de construcții este, de asemenea, considerată o mină de suprafață) sau din mine subterane. Unele extracții se realizează prin sonde (de exemplu, extracția sulfului) și in situ prin dizolvare (soluție de mină) de diferite săruri și minerale de uraniu. Unele extracții, cum ar fi pentru pietriș, săruri minerale, diamante și aur aluvionar, se realizează, de asemenea, prin dragarea albiei cursurilor de apă. Și extracția produselor minerale din apă, cum ar fi sarea gemă (sarea comună) și magneziul, face parte din industria minieră.

1.8.2 în general, în industria minieră există o fază de planificare a extracției, care este extinsă și asupra rezervei de minerale. După finalizarea extracției, în locul respectiv nu mai rămân active recuperabile din punct de vedere economic.

1.8.3 materiile prime, enumerate la paragraful 1.7.4 de mai sus, sunt produse de industria petrolieră, care extrage produse valoroase, de regulă, prin forarea în crusta pământului. Unele extracții sunt efectuate prin folosirea de metode specifice mineritului, de exemplu, puțuri de exploatare deschise, de nisip petrolifer sau de șisturi petrolifere. Extracția de produse solide necesită un efort mai mare, din punctul de vedere al forței de muncă, decât extracția de produse fluide. O singură persoană poate extrage petrol sau gaz, cu ajutorul pompelor sau valvelor, având nevoie ocazional de ajutor pentru întreținere sau de echipe de intervenție.

1.8.4 în mod frecvent, industria petrolieră are mai multe faze economice de extracție a țițeiului. La finalul fazei inițiale de extracție, o mare parte din rezerva de petrol existentă poate rămâne neextrasă. Pentru a recupera mai mult petrol sau gaze naturale, adesea se aplică o a doua metodă sau o metodă de recuperare intensificată. De obicei, la sfârșitul operațiunilor de producție, o mare parte din rezerva inițială de petrol rămâne neextrasă.

1.8.5 o altă diferență majoră între industria minieră și cea petrolieră se referă la suprafața de teren necesară pentru instalațiile de procesare și pentru infrastructură. Pentru operațiunile de extracție a petrolului sau gazelor naturale este necesară o suprafață de teren relativ redusă. Pentru o exploatare minieră este necesară o suprafață mai extinsă de teren, pentru depozitarea produselor finite și pentru depozitarea reziduurilor, precum și pentru mine deschise, atunci când este cazul.

1.8.6 țițeiul, gazele naturale și produsele petroliere rafinate sunt cel mai adesea transportate prin conducte, spre piață sau porturi. Spre deosebire de acest mod de transport, un produs al industriei miniere este transportat către piață sau porturi, mai ales pe calea ferată sau cu autocamioane, având ca rezultat costuri inițiale și impacturi asupra mediului înconjurător diferite.

1.9 Pe plan mondial, industriile minieră și petrolieră sunt industrii de interes major. Produsele obținute în cadrul acestora sunt esențiale în economiile moderne, reprezentând materii prime și materiale pentru alte industrii, ca cea energetică, de construcții, prelucrătoare, transporturi și comunicații.

1.10 Explorarea proprietăților mineralogice și petrolifere este o activitate care presupune un risc ridicat. Sunt necesare studii numeroase și o muncă intensă pentru a determina viabilitatea tehnică și economică a producției. Majoritatea proprietăților (înțelese ca activități) din aceste industrii nu ating stadiul producției.

1.11 Profitul net previzionat sau potențial, rezultat din exploatarea resurselor naturale ale unei proprietăți din industria extractivă, reprezintă principala sursă a valorii. Profitul net poate varia de la an, la an, fiind în strânsă dependență de resursele naturale extrase și destinate vânzării, de caracterul ciclic al pieței resurselor, de prețurile de vânzare și de variațiile volumului producției și ale costurilor.

1.12 Proprietățile care conțin resurse naturale mineralogice și petrolifere sunt evaluate inițial în baza existenței rezervelor de minerale și petrol, a resurselor de minerale și petrol sau a posibilităților de a descoperi resurse. Cantitatea și calitatea acestor rezerve/resurse poate varia în timp, în funcție de modificările economice și progresul tehnic, precum și de succesul explorării. Fără îndoială, sunt resurse care se vor epuiza în timp.

1.13 Imobilizările corporale, instalațiile și echipamentele specializate, folosite în extracția și prelucrarea materiilor prime din industria extractivă, pot avea o valoare relativ redusă sau nulă, dacă sunt evaluate în afara amplasamentului lor de exploatare.

1.14 Proprietățile care au ca obiect de activitate explorarea au o valoare patrimonială ce derivă din posibilitatea de a descoperi și a deține depozite mineralogice și petrolifere viabile economic. Într-o proprietate de explorare, drepturile (acțiunile) sunt cumpărate și vândute (tranzacționate) pe piață. Numeroase asemenea tranzacții implică contracte cu drepturi parțiale, cum ar fi opțiunile și contractele de joint-venture.

1.14.1 Valoarea unei proprietăți de explorare este dependentă, într-o mare măsură, de informațiile geologice și auxiliare referitoare la suprafața de teren sau subteranul explorat și de interpretările acestora. Până în momentul în care este descoperit și explorat, puține lucruri pot fi cunoscute despre caracteristicile unui depozit de resurse naturale.

1.14.2 De regulă, depozitele de resurse naturale sunt localizate în zone izolate și, în general, se află în mare parte sau complet în subteran și, uneori, sub cursuri de apă sau sub mări.

1.15 Valoarea reziduală a proprietății imobiliare, a imobilizărilor corporale mobile în general, cât și cerințele de refacere a mediului (ca datorii și reamenajări ale proprietății) sunt factori importanți în procesul de evaluare a proprietăților din industria extractivă.

2.0 Arie de aplicabilitate

2.1 Acest Ghid de Evaluare oferă instrucțiuni specifice pentru evaluarea activelor și drepturilor de proprietate în cadrul industriei extractive. Ghidul furnizează instrucțiuni suplimentare pentru aplicarea Standardelor Internaționale de Evaluare. Pentru aplicarea în industria extractivă se indică următoarele IVS-uri:

IVS 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi,*

IVS 210 *Imobilizări necorporale,*

IVS 220 *Imobilizări corporale mobile,*

IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare,*

IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară.*

2.2 Proprietatea sau drepturile de proprietate asupra unui sistem de furnizare de apă industrială și asupra sistemului de stocare a apei pot constitui o componentă importantă în evaluarea proprietății din industria extractivă. Drepturile asupra apei pot fi atașate terenului sau pot fi obținute în alt mod. Drepturile și facilitățile adecvate, pentru transportarea și stocarea apei din afara sistemului (off-site), pot fi cerute pentru o furnizare trainică a apei. Evaluarea contribuției acestor drepturi pune

probleme speciale, care trebuie solicitate evaluatorului. Totuși, acest GE nu conține instrucțiuni specifice pentru evaluarea dreptului de proprietate asupra apei, transportului și stocării acesteia.

2.3 În cazul în care se aplică procedurile raportării financiare de piață sau acestea sunt analizate, evaluatorii trebuie să țină cont de prevederile IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*, în corelare cu acest GE. În anumite țări, bursele de valori și administratorii pot avea cerințe specifice de raportare, cerute pentru industria minieră și a petrolului, care însă nu constituie subiectul prevederilor din Standardele Internaționale de Evaluare.

2.4 Deși furnizează ghidare suplimentară pentru conducerea și raportarea evaluării proprietăților și intereselor din industria extractivă, în conformitate cu paragraful 2.1 de mai sus, prevederile acestui GE nu înlocuiesc prevederile din ediția curentă a Standardelor Internaționale de Evaluare.

3.0 Definiții

3.1 Industria extractivă. Acele activități implicate în găsirea, extracția și în procesele asociate resurselor naturale, localizate pe, în sau lângă scoarța pământului. Cuprinde industria minieră și industria petrolului. Nu include sectorul de industrie aferent extracției apei din pământ, dar include extracția fluidelor geotermale, pentru conținutul lor energetic.

3.2 Proprietate sau arie de explorare. Un drept real imobiliar asupra unei proprietăți ce conține minereuri sau petrol, care este prospectată pentru depozitele acumulate de minereu sau petrol, dar pentru care viabilitatea economică nu a fost demonstrată.

3.3 Studiu de fezabilitate în industria extractivă. Un studiu cuprinzător al acumulărilor de minerale sau petrol, în care sunt luați în considerare, cu suficiente detalii, toți factorii geologici, ingineresti, operaționali, economici, de marketing, de mediu și alți factori relevanți. Studiul poate fi utilizat ca bază pentru o decizie finală, de către o instituție financiară interesată să continue sau să finanțeze dezvoltarea prospectării proprietății pentru producția de minerale sau țiței. Vezi și Studiu de prefezabilitate.

3.4 Mineral. Orice material natural folositor și/sau având o valoare intrinsecă, stabilită de umanitate și găsit în sau pe scoarța pământului. Pentru scopul acestui GE, mineralele includ și minerale metalice, minerale industriale, pietriș, pietre prețioase și combustibili minerali; dar mineralele nu includ petrolul, care este definit separat.

3.5 Rezervă minerală. Așa cum este definită, de către Comitetul Internațional pentru Standarde de Raportare a Rezervelor Minerale (CRIRSCO): *„partea unei resurse minerale cuantificată sau presupusă, care poate fi extrasă economic din mină. Include materialele nevaloroase și alocările pentru pierderi care pot interveni când materialul este extras din mină. Estimările adecvate pot include studii de fezabilitate, în care au fost realizate și incluse considerații referitoare la acestea și modificări reale, presupunând factori de extracție din mină, metalurgici, economici, de marketing, legali, de mediu, sociali și guvernamentali. La momentul raportării, aceste aprecieri demonstrează că extracția a fost justificată. În vederea creșterii încrederii, rezervele minerale sunt clasificate în rezerve minerale probabile și rezerve minerale certe”*.

Catalogul Clasificării Națiunilor Unite (UNFC) definește similar rezervele minerale și subdiviziunile sale, aplicând sistemul de coduri al UNFC. Entitățile care au ales să adopte definițiile UNFC sau alte definiții ale rezervei minerale, pentru rapoartele financiare publice sau pentru scopurile raportării statutare, trebuie să reconcilieze rezervele minerale cu categoriile CRIRSCO, respectiv rezervele minerale probabile și certe pentru scopul evaluării.

3.6 Resursă minerală. Conform definiției date de CRIRSCO: *„o concentrare sau depozitare a unui material cu un interes economic intrinsec, în sau pe scoarța pământului (depozit), în asemenea formă și cantitate, încât sunt necesare prospectări rezonabile pentru eventuala extracție economică. Localizarea, cantitatea, gradul, caracteristicile geologice și continuitatea unei resurse minerale sunt cunoscute, estimate sau interpretate din cunoștințele și evidențele geologice specifice. După certitudinea lor, resursele minerale sunt clasificate în categoriile: presupuse, descoperite și*

cuantificate. Porțiunile depozitului care nu au prospecțiuni rezonabile pentru o eventuală extragere economică, nu trebuie incluse în resursele minerale.”

Catalogul Clasificărilor Națiunilor Unite (UNFC) definește similar resursele minerale și subdiviziunile lor, aplicând sistemul de codare UNFC. Pentru scopul acestui GE, clasificarea minereurilor, conform categoriei G4 UNFC („*Studiul de recunoaștere*”), este exclusă din resursa minerală. Entitățile care adoptă UNFC sau alte definiții ale resurselor minerale, pentru scopul raportării financiare publice sau raportări statutare, trebuie să reconcilieze resursele minerale cu categoriile CRISCO de resurse minerale presupuse, descoperite și cuantificate pentru scopul evaluării.

3.7 Industria minieră. Entitățile implicate în explorarea mineralelor, minerit, procesarea și marketingul mineralelor.

Acest GE nu se referă și la activele prin care se face rafinarea metalelor sau la instalațiile de procesare a mineralelor, cum ar fi activele implicate în distribuția metalelor rafinate, până la fabricarea metalelor sau în producția de minerale, până la piața finală.

3.8 Petrol. Orice substanță naturală conținând hidrocarbon în stare gazoasă, lichidă sau solidă. Produsele petroliere primare sunt țițeiul și gazul natural.

3.9 Industria petrolului. Entitățile implicate în explorări pentru petrol și în extracția, procesarea, rafinarea și marketingul țițeiului și gazelor asociate. Acest GE nu se referă și la activitățile din avalul procesării sau rafinării petrolului și gazelor naturale, cum ar fi activele implicate în distribuția produselor petroliere rafinate către retaileri.

3.10 Rezerve petrolifere. Conform definiției date de către Societatea Inginerilor Petrolieri (SPE) și Congresul Mondial al Petrolului (WPC): *„acele cantități de petrol, care sunt anticipate să fie recuperate comercial din acumulările cunoscute, începând cu o anumită dată. Toate rezervele de petrol estimate implică câteva grade de incertitudine. Incertitudinea depinde mai ales de numărul datelor credibile, geologice și ingineresti, disponibile la momentul estimării și interpretării acestor date. Gradul de incertitudine poate fi comunicat prin plasarea rezervelor în una sau două clasificări principale, fie certe, fie incerte. Rezervele incerte sunt mai puțin sigure de a fi obținute decât rezervele certe și pot fi mai departe subclasificate ca rezerve probabile și posibile, care să denote creșterea progresivă a nesiguranței obținerii lor”*. Rezervele certe pot fi împărțite în categoriile exploatate și neexploatate.

Cadrul Clasificărilor Națiunilor Unite (UNFC) definește similar rezervele petrolifere și subdiviziunile lor, aplicând sistemul de codificare UNFC.

3.11 Resurse petrolifere. Pentru scopul acestui GE, resursele petrolifere conțin numai rezervele de petrol și resursele contingente. Resursele contingente, așa cum sunt definite de către Societatea Inginerilor Petroliști (SPE)/Congresul Mondial al Petrolului (WPC), împreună cu Asociația Americană a Geologilor Petrolieri (AAPG), sunt: *„acele cantități de petrol, care la o anumită dată, sunt estimate să fie potențial obținute din acumulările cunoscute, dar care nu sunt considerate încă a fi exploatabile comercial”*.

Cadrul Clasificărilor Națiunilor Unite (UNFC) definește similar resursele petrolifere și subdiviziunile acestora, aplicând sistemul de codificare UNCF. Pentru scopul acestui GE, acumulările de petrol clasificate în categoria G4 a UNFC („*Condiții geologice potențiale*”) sunt excluse din resursele petrolifere.

3.12 Studiu de fezabilitate în industria extractivă. Studiul unui depozit de țiței sau mineral, în care sunt luați în considerare cu suficiente detalii, toți factorii geologici, ingineresti, operaționali, economici, de mediu și alți factori relevanți, pentru a servi ca bază rezonabilă pentru decizia de a proceda la un studiu de fezabilitate.

3.13 Redevență sau „*venit din redevență*” în industria extractivă. Partea din producție, în bani sau produse, primită de locator, fără a conține cheltuielile de producție. „*O redevență suplimentară*” este o parte din minereul sau petrolul produs, liberă de cheltuielile de producție, plătite unei persoane, alta decât locatorul, în plus față de orice redevență a locatorului.

3.14 Expert tehnic în industria extractivă (numit expert tehnic în acest GE). O persoană care este responsabilă pentru toată evaluarea tehnică, aflată la baza evaluării în industria extractivă sau numai pentru o parte a acesteia. Un expert tehnic trebuie să aibă experiența adecvată în această problemă, iar în țările unde se cere prin statut sau legislație, trebuie să fie membru sau să dețină o licență valabilă din partea unei organizații profesionale, care să aibă autoritatea de a sancționa membrii sau licențiații. Un specialist acreditat nu poate să realizeze toată evaluarea tehnică sau o parte a acesteia, fără să fie expert tehnic.

3.15 Evaluarea tehnică în industria extractivă. Un document tehnic elaborat de experții tehnici care sprijină evaluarea industriei extractive și care este o anexă sau formează o parte din raportul de evaluare.

4.0 Relația cu Standardele de Contabilitate

4.1 Printre GAAP-urile naționale există câteva abordări curente în cuantificarea *„activităților din amonte fluxului tehnologic”*, care includ prospectarea (explorarea), descoperirea și exploatarea resurselor minerale sau petrolifere, până când se ajunge ca rezervele să fie vândute sau utilizate. Elementul de risc ridicat, aferent cheltuielilor acestor activități, a dus la două importante abordări ale contabilizării pe baza costului istoric, în cadrul industriei extractive, acestea fiind:

- (a) toate *„costurile de explorare și evaluare”* să fie anulate, cu excepția cazului în care se așteaptă ca ele să fie recuperate sau în care activitățile nu au demonstrat încă dacă aceste costuri sunt recuperabile din punct de vedere economic (de exemplu, adaptările abordării *„eforturi de succes”*). În aplicarea acestei abordări există situații diferite în care este permisă capitalizarea anumitor tipuri de cheltuieli și tratamentul costurilor înainte de determinarea *„succesului”* activităților de explorare și evaluare, și
- (b) toate cheltuielile aferente descoperirii și exploatării rezervelor minerale și petroliere să fie capitalizate și tratate ca parte a costului oricăror rezerve care ar putea fi descoperite (adică, abordarea la *„cost total”*).

4.2 În decembrie 2004, Comitetul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB) realizează IFRS 6, *Explorarea și evaluarea resurselor minerale*. În cadrul prevederilor Standardului, entităților le sunt permise să recunoască cheltuielile de explorare și evaluare ca *„active de explorare și evaluare”*. Standardul cere ca aceste active să fie evaluate la cost, la recunoașterea inițială. După recunoașterea inițială, o entitate poate alege să aplice un model de cost sau un model de reevaluare (așa cum este subliniat atât în IAS 16, *Imobilizări corporale*, cât și în IAS 38, *Imobilizări necorporale*) pentru a evalua activele lor de explorare și evaluare.

4.2.1 Conceptul activelor de explorare și evaluare și costurile care realizează aceste active, se aplică atât modelului bazat pe cost, cât și celui bazat pe reevaluare, descrise mai sus.

4.3 IFRS 6 specifică, la paragraful 9, că: *„O entitate trebuie să determine o politică contabilă specificând ce cheltuieli sunt recunoscute drept active de explorare și evaluare și trebuie să aplice acea politică în mod consecvent. Pentru a face această determinare, o entitate ia în considerare gradul în care cheltuiala poate fi asociată cu descoperirea unor resurse minerale specifice. Următoarele sunt exemple de cheltuieli care ar putea fi incluse în evaluarea inițială a activelor de explorare și evaluare (lista nu este exhaustivă):*

- achiziționarea drepturilor de a explora;
- studii topografice, geologice, geochimice și geofizice;
- foraje de explorare;
- săpături;
- eșantionare; și
- activități în legătură cu evaluarea fezabilității tehnice și a viabilității comerciale a extracției unei resurse minerale.”

4.3.1 IFRS 6, paragraful 5 (a), exclude „activitățile care au avut loc înainte de explorarea și evaluarea resurselor minerale” din sfera de cuprindere a standardului.

4.3.2 IFRS 6, paragraful 10, stipulează suplimentar: „Cheltuielile legate de valorificarea resurselor minerale nu vor fi recunoscute ca active de explorare și evaluare. Cadrul general și IAS 38, Imobilizări necorporale oferă îndrumări referitoare la recunoașterea activelor care apar în urma valorificării.”

4.3.3 Când factorii și împrejurările, stipulate în paragraful 20 al Standardului, sugerează că valoarea contabilă a activelor de explorare și evaluare poate depăși valoarea lor recuperabilă, entităților li se cere să cuantifice și să prezinte orice pierdere din depreciere. Nivelul la care aceste active sunt analizate pentru depreciere este un nivel mai mare de agregare decât cel permis de IAS 36 și poate conține una sau mai multe unități generatoare de numerar.

4.3.4 În contextul IFRS 6, o resursă minerală include minerale, țiței, gaz natural și alte resurse similare neregenerabile (vezi termenii definiți în anexa A la IFRS 6) și în paragrafele 3.6 și 3.11 de mai sus.

4.4 Standardele IASB, care cer ca determinările valorii să fie prezentate conform prevederilor acestui GE, sunt:

- IAS 36 *Deprecierea activelor* - pentru determinarea valorii recuperabile a unui activ (incluzând activele care încorporează rezerve și resurse), pentru a vedea dacă activul a suferit o pierdere din depreciere. Acest proces cere determinarea „valorii juste minus costurile de vânzare” și/sau „valorii de utilizare”, așa cum este definită în Standard.
- IFRS 3 *Combinări de întreprinderi* - pentru determinarea valorii contabile a activelor care au fost obținute prin achiziția unei întreprinderii (incluzând active care încorporează rezerve și resurse); și
- IAS 16 *Imobilizări corporale* - pentru reevaluarea (dacă este aleasă) imobilizărilor corporale legate de operațiunile de extracție.

4.5 Acest GE recunoaște că, de obicei, costul istoric al rezervelor minerale și petroliere descoperite și exploatate nu reflectă valoarea realizabilă a acestor rezerve, după ce acestea au fost stabilite.

5.0 Instrucțiuni de aplicare

5.1 Concepte de evaluare

5.1.1 Prevederile acestui GE sunt destinate să asigure aplicarea Principiilor de Evaluare prezentate în *IVS – Cadrul general*, ediția IVS 2011, în evaluările din industria extractivă.

5.1.2 Tipul valorii este valoarea de piață definită în *IVS - Cadrul general*. Dacă trebuie determinat alt tip al valorii, în conformitate cu *IVS - Cadrul general*, evaluatorul trebuie să citeze sursa definiției oricărui tip al valorii utilizat sau tipul valorii trebuie explicat în raportul său de evaluare, așa cum cere IVS 103 *Raportarea evaluării*, ca și o explicație clară și concisă.

5.1.3 Tipurile de proprietate implicate în evaluarea proprietăților din industria minieră și petrolieră trebuie corect identificate, în vederea selecției corecte a standardelor IVS și GE-uri aplicabile. Apărând în mod natural in situ, petrolul și mineralele sunt părți ale pământului fizic și ale proprietății imobiliare. Deținerea acestor minerale și petrol in situ, a unei participații la aceste resurse naturale și a dreptului de a explora și extrage aceste resurse naturale, reprezintă drepturi reale imobiliare, exceptând cazul în care există o altă definiție dată printr-o reglementare. Mineralele și petrolul sunt bunuri mobile pe timpul transportării și procesării. Operațiunile în mină, săpatul sau foratul petrolului sunt activități ale afacerii, așa cum sunt transportarea și procesarea petrolului și minereurilor. Asemenea afaceri sunt făcute de întreprinderi din industria extractivă, care dețin proprietăți imobiliare și bunuri mobile, iar funcționarea lor contribuie la valoarea întreprinderii, determinată pe premisa continuității activității.

5.1.4 Un aspect cheie în evaluarea proprietății cu resurse naturale din industria extractivă este identificarea corectă a drepturilor asupra proprietății și a drepturilor parțiale supuse evaluării.

5.1.5 O evaluare de piață a unei proprietăți din industria extractivă, ca proprietate imobiliară, trebuie să se bazeze pe cea mai bună utilizare (CMBU) a proprietății imobiliare. Aceasta cere luarea în considerare și a utilizării în alte scopuri a proprietății decât cea de extragere a mineralelor și petrolului, dacă aceste utilizări sunt posibile. Trebuie luată în considerare și o schimbare în explorare, dezvoltare sau în strategia de exploatare, ca și potențiala închiriere a proprietății, în vederea maximizării beneficiului ei economic.

5.1.6 În determinarea CMBU, evaluatorul trebuie să determine cea mai probabilă utilizare care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă valoarea cea mai mare a proprietății.

5.1.7 În efectuarea unei evaluări de piață există trei abordări în evaluare, apte a fi folosite:

- (a) abordarea prin piață, în general prin căi indirecte (vezi paragraful 5.3.1 de mai jos);
- (b) abordarea prin venit (capitalizare) incluzând fluxul de numerar actualizat rezultat din piață;
- (c) abordarea prin cost, incluzând costul de înlocuire net și analizele costului echivalent.

5.1.8 Unde una sau mai multe din abordările evaluării de mai sus sunt aplicate preferențial față de celelalte, motivul trebuie menționat.

5.1.9 În evaluarea drepturilor asupra proprietății cu resurse naturale minerale și petroliere, metodele adecvate de evaluare depind de stadiul explorării sau dezvoltării proprietății. Pentru ușurință, asemenea proprietăți cu resurse minerale și petroliere pot fi împărțite în patru mari tipuri, deși împărțirea este uneori expresia opiniei evaluatorului sau expertului tehnic.

- proprietăți de explorare;
- proprietăți cu resurse;
- proprietăți în dezvoltare;
- proprietăți de producție.

5.1.10 Proprietățile de explorare sunt definite la paragraful 3.2.

5.1.11 Proprietățile cu resurse conțin resurse minerale sau resurse de petrol, dar care nu au fost demonstrate ca fiind economic viabile, printr-un studiu de fezabilitate sau de un studiu de fezabilitate.

5.1.12 În general, proprietățile în dezvoltare sunt cele pentru care s-a demonstrat printr-un studiu de fezabilitate, că sunt economic viabile, dar nu se află încă în producție.

5.1.13 Proprietățile de producție conțin o operațiune activă de exploatare de minerale sau petrol, la momentul evaluării.

5.1.14 Diferitele stadii de explorare și dezvoltare au grade de risc diferite. Riscul este legat de probabilitatea de a apărea ceva neprevăzut în continuarea producției de minerale sau petrol. Cu cât o proprietate de explorare avansează spre proprietatea cu resurse, spre proprietatea în dezvoltare și spre proprietatea de producție, cu atât există mai multe informații tehnice, dând posibilitatea efectuării analizei tehnice, incluzând realizarea de studii de fezabilitate și de fezabilitate, care reduc astfel factorul de risc, deoarece valoarea capitalului investit în condiții de risc crește rapid.

5.1.15 Rezultatele din abordările și metodele de evaluare aplicate trebuie apreciate și reconciliate într-o opinie finală asupra valorii. Trebuie menționate motivele pentru care se acordă o importanță mai mare unei abordări sau unei metode, decât alteia.

5.2 Competență și imparțialitate

5.2.1 Evaluările realizate, conform acestui GE, trebuie să respecte toate prevederile Codului deontologic ANEVAR al profesiei de evaluator.

5.2.2 Pentru a realiza o evaluare a activelor sau a unui drept de proprietate în industria extractivă, evaluatorul trebuie să aibă competență relevantă în acest domeniu sau să folosească serviciile unui expert tehnic cu abilități adecvate.

5.2.3 Realizarea unei evaluări credibile și corecte cere ca evaluatorul să aibă pregătire specializată sau asistență de la un expert tehnic sau alți specialiști acreditați în geologie, în estimarea resurselor și rezervelor, în inginerie, în aspecte economice și de mediu, relevante pentru subiectul tipului de resurse naturale și de relief. Termenul expert tehnic include „*persoana competentă*”, „*evaluator independent*” și cerințe similare, care pot fi aplicate în anumite țări, dacă utilizarea desemnată a raportului de evaluare este raportarea financiară sau alte scopuri reglementate.

5.2.4 Evaluatorul este responsabil pentru decizia de a apela la o evaluare tehnică, la informații sau la o opinie a altor experți sau specialiști. Aceasta include responsabilitatea pentru o verificare rezonabilă asupra calificării și competenței adecvate a acestora și dacă munca lor este credibilă.

5.3 *Considerații speciale ale evaluărilor din industria extractivă*

5.3.1 Fiecare depozit mineral, acumulare de țiței și proprietate de explorare sunt unice. Ca urmare, comparația directă a tranzacțiilor cu proprietăți cu resurse naturale minerale și petroliere este adesea dificilă sau inadecvată. Totuși, analiza vânzărilor este un instrument de evaluare important. Corectarea prețurilor de vânzare sau analiza pe baza ratelor pot fi frecvent aplicate pentru scopul comparației indirecte a vânzărilor. Analiza vânzărilor și alte analize de piață pot adesea releva factori de piață, cum sunt rata de actualizare, un factor de risc sau un factor de incertitudine, care pot fi folosite în abordarea prin venit.

5.3.2 Pentru ca un raport de evaluare să furnizeze o estimare a valorii de piață, analiza în evaluare trebuie să se bazeze pe dovezi de piață și pe așteptările curente și percepțiile participanților pe piață pentru proprietatea evaluată, iar aceste dovezi de piață trebuie să fie aplicate în mod consecvent în analiza evaluatorului.

5.3.3 Metoda cea mai utilizată de către oamenii de afaceri, în decizia lor de a investi în industria extractivă, este analiza valorii nete actualizate/analiza fluxului de numerar actualizat (analiza VNA/analiza DCF). Evaluatorul trebuie să știe că acestea și alte metode, cum ar fi cele bazate pe teoria opțiunii, vor conduce la estimări ale valorii de investiție sau ale valorii de utilizare, dacă nu a acordat atenția necesară pentru a se asigura că a obținut valoarea de piață. Pentru ca evaluatorul să raporteze o valoare de piață estimată, rezultată dintr-o asemenea analiză, trebuie ca toate intrările și ipotezele să reflecte dovezile de piață disponibile, precum și așteptările curente și percepția participanților pe piață, în conformitate cu prevederile Standardelor de Evaluare ANEVAR 2012. Orice deviere de la cerințele acestora trebuie să fie specificată.

5.3.4 Valoarea de piață a proprietăților cu resurse naturale și a întreprinderilor din industria extractivă, de obicei, este mai mare sau mai mică decât suma valorilor părților sau componentelor. De exemplu, valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare mari, deținute în proprietate deplină, care conține un depozit mineral, este rareori egală cu suma valorilor componentelor, adică minerale, suprafețe de teren și imobilizări corporale mobile. Situații similare pot adesea exista în industria petrolieră.

5.3.5 Pentru o proprietate cu resurse naturale din industria extractivă aflată în producție, pot fi separate drepturile de proprietate pe părți componente existente în întreprindere, cum ar fi: rezerve, redevențe, mașini și echipamente. Pentru evaluatorul unei întreprinderi este important să le recunoască corect pe acestea. Poate exista și o cerință de evaluare separată a drepturilor de proprietate parțiale.

5.3.6 Ori de câte ori este posibil, pentru estimarea valorii, trebuie verificată corectitudinea datelor relevante. Aceasta poate include verificări selective ale informațiilor puțurilor de foraj, eșantioane și date analitice înrudite pentru proprietatea cu resurse naturale subiect și confirmarea informațiilor publicate privind tranzacțiile cu proprietăți similare.

5.3.7 În cazul unei proprietăți cu resurse naturale, dacă există mai multe estimări ale cantității și calității resurselor și rezervelor, evaluatorul va decide care dintre estimări este adecvată și care poate să fie folosită ca bază în procesul de evaluare, trebuind să menționeze și motivele. O analiză critică a estimărilor alternative poate fi depusă împreună cu raportul de evaluare.

5.3.8 Evaluatorul va lua în considerare și va face referire la alte probleme, care au un impact important în evaluare. În funcție de tipul de proprietate și drepturile evaluate, acestea pot include:

- situația concesiunilor, a drepturilor și a altor interese;
- toate depozitele minerale și petrolifere în cadrul limitelor concesiunilor sau drepturilor;
- accesul pe piețe, calitatea și cantitatea produsului care poate fi vândut;
- serviciile și infrastructura, precum și orice taxe pentru utilizarea căilor de acces, onorarii sau obligații legate de acestea;
- evaluări ale mediului și obligațiile de reabilitare;
- orice aspect al dreptului natural al populației autohtone;
- cheltuielile de capital și de exploatare;
- programarea și finalizarea investiției de capital;
- estimările valorii reziduale;
- cerințe statutare/legale și acorduri importante;
- impozitare și redevențe;
- datorii și expunere financiară;
- reabilitarea amplasamentului, reclamații privind recuperări și costuri de închidere;
- orice alt aspect care are importanță asupra evaluării.

5.4 *Prezentarea informațiilor în rapoartele de evaluare din industria extractivă*

5.4.1 Raportul de evaluare trebuie să identifice corect tipurile de proprietate, dreptul specific de proprietate și drepturile parțiale, care trebuie evaluate, așa cum se specifică în IVS 103 *Raportarea evaluării*.

5.4.2 Raportul de evaluare trebuie să prezinte numele, calificarea profesională și experiența relevantă în domeniu a evaluatorului și a altor experți tehnici, a căror evaluare tehnică a fost folosită pentru a argumenta evaluarea.

5.4.3 Raportul de evaluare trebuie sprijinit cu prezentarea codurilor relevante din industria extractivă, standardelor sau uzanțelor practicii aplicabile evaluării și suportului evaluării tehnice. Toate estimările resurselor sau rezervelor minerale sau petrolifere, prezentate în raportul de evaluare sau în suportul evaluării tehnice, vor fi însoțite de definițiile redactate la paragraful 3, de mai sus, și de sistemul de clasificare indicat în aceste definiții, cu excepția cazului când jurisdicția sau alte cauze rezonabile nu prevăd altceva.

5.4.4 În raportul de evaluare vor fi incluse hărți, secțiuni geologice, diagrame și fotografii, dacă este adecvat și posibil, pentru a ajuta în comunicare și informare. Informațiile tehnice importante, care susțin evaluarea proprietății cu resurse naturale, incluzând estimări ale rezervelor și resurselor evaluate, vor fi prezentate și comentate în evaluarea tehnică.

5.4.5 Raportul de evaluare va prezenta dacă unitatea angajatoare a evaluatorului sau proprietarul activului ori managementul lui operațional au furnizat sau nu evaluatorului o declarație, conform căreia au fost oferite acestuia toate datele disponibile și informațiile cerute de evaluator sau alte aspecte importante pentru evaluare.

6.0 Data intrării în vigoare

6.1 Data intrării în vigoare a acestui Ghid de evaluare ANEVAR este 1 ianuarie 2012.

Ghid de evaluare GE 4 *Considerații privind implicațiile substanțelor periculoase și toxice în evaluare*

Conținut	Paragraful
Introducere	1
Arie de aplicabilitate	2
Definiții	3
Relația cu Standardele de Contabilitate	4
Instrucțiuni de aplicare	5
Data intrării în vigoare	6

1.0 Introducere

1.1 Obiectivul acestui Ghid de evaluare (GE) este de a sprijini evaluatorii în efectuarea evaluărilor în cazul în care substanțele periculoase sau toxice pot influența valorile proprietății.

1.2 Substanțele periculoase și toxice fac parte din acei posibili factori de mediu care, când este cazul, sunt luați în considerație în mod specific de către evaluatori. Acest GE se limitează numai la luarea în considerare a substanțelor periculoase și toxice, deoarece alți factori de mediu, care pot fi întâlniți în evaluări, au mai puține lucruri în comun cu problematica științifică sau de ordin tehnic, inclusiv cu legile aferente.

1.3 Acest GE conține conceptele, principiile și considerațiile generale care îi orientează pe evaluatori în efectuarea evaluărilor când sunt prezente substanțe periculoase sau toxice, care pot influența valoarea proprietății. De asemenea, pune în discuție concepte care trebuie înțelese de experții contabili, de autoritățile în drept și de alți beneficiari ai serviciilor de evaluare.

1.4 Rareori evaluatorii au calificări speciale în domeniul juridic, științific sau în alte domenii tehnice, necesare pentru evaluarea riscurilor asociate cu substanțele periculoase sau toxice. În mod frecvent, în evaluările de proprietăți în care există asemenea riscuri, evaluatorii se bazează pe recomandările unor experți. Contribuția semnificativă a unor experți colaboratori trebuie prezentată și explicată în raportul de evaluare.

1.5 Pentru aplicarea acestui GE este esențială aderența evaluatorului la evaluările bazate pe piață, obiectivitatea și totala transparență privind problemele relevante. De asemenea, evaluatorii sunt obligați să redacteze rapoarte de evaluare care pot fi înțelese în mod rezonabil de clienți și de alte persoane. Când sunt implicate probleme de ordin științific, tehnic și juridic este foarte importantă obligația pentru o expunere clară și total transparentă.

1.6 Acest GE asigură și tratarea corectă și menționarea problemei substanțelor periculoase și toxice când se evaluează proprietățile specializate, ca și în alte situații care nu permit aplicarea conceptelor valorii de piață.

2.0 Arie de aplicabilitate

2.1 Acest GE se aplică tuturor evaluărilor de imobilizări corporale. Prevederile speciale ale acestui GE vor fi luate în considerare când este presupusă sau este cunoscută prezența unor substanțe periculoase sau toxice, care pot influența valoarea de piață a proprietății sau o altă valoare definită.

Prin extensie, prevederile acestui GE se aplică și evaluărilor de întreprinderi care dețin active pentru care este presupusă sau este cunoscută prezența unor substanțe periculoase sau toxice, care pot influența valoarea de piață a acestor active.

3.0 Definiții

3.1 Substanțe periculoase sau toxice, în contextul acestui GE, înseamnă materiale specifice care, prin prezența sau proximitatea lor, pot avea efect dăunător asupra valorii proprietății, din cauza potențialului lor dăunător asupra unor forme de viață. Asemenea materiale ar putea fi încorporate în construcțiile de pe terenul respectiv sau pot fi găsite în sau pe teren. Ele pot exista și în afara amplasamentului, dar în apropierea lui. În unele cazuri, pot fi purtate de aer.

3.1.1 Într-o accepțiune mai generală, în afara acestui GE, factorii de mediu pot fi caracterizați ca fiind influențe exterioare asupra proprietății evaluate, care pot avea efect pozitiv, negativ sau nici un efect asupra valorii proprietății. Substanțele periculoase sau toxice se pot găsi fie pe, fie în afara amplasamentului proprietății evaluate.

3.2 Substanța periculoasă, în contextul efectuării unei evaluări, este orice material din interiorul, din jurul sau din apropierea proprietății evaluate, care are o formă, o cantitate sau o posibilitate biologică suficientă pentru a crea un impact negativ asupra valorii de piață a proprietății.

3.3 Cuvântul toxic descrie statutul unui material gazos, lichid sau solid, care prin forma, cantitatea și localizarea sa, la data evaluării, are capacitatea de a dăuna formelor de viață. Toxicitatea se referă la gradul sau la dimensiunile unei astfel de capacități.

4.0 Relația cu Standardele de Contabilitate

4.1 Expresiile valoare de piață și valoare justă pot să nu fie identice. (A se vedea *IVS - Cadrul general* și *IVS 300 Evaluări pentru raportarea financiară*.) Totuși, fiecare tip al valorii, reflectă comportamentul pieței în situațiile conținute în definițiile respective. În măsura în care valorile proprietății, corespunzătoare unuia din cele două tipuri ale valorii, pot fi afectate de substanțe periculoase sau toxice, în efectuarea și raportarea evaluărilor este necesară prezentarea și aplicarea procedurilor specifice de evaluare.

4.2 Acest GE este aplicabil în toate situațiile în care este necesară o prezentare transparentă pentru uz public a valorilor proprietății, fie că sunt raportate individual, fie ca întreg, în cazul în care substanțele periculoase sau toxice pot afecta aceste valori. În plus, față de efectul posibil al unor asemenea ipoteze asupra proprietăților evaluate, este posibil să apară probleme adiacente, cum ar fi costurile de tratare sau de refacere, costurile de monitorizare și de întreținere, obligațiile față de o terță parte sau față de reglementările existente și altele. De aceea, transparența adecvată și tratamentul sunt esențiale în evaluările destinate pentru întocmirea situațiilor financiare.

4.3 Orice instrucțiuni speciale primite de evaluator de la directorii întreprinderii/entității, în privința abordării substanțelor periculoase sau toxice, care ar putea avea impact negativ asupra valorii proprietății, reprezintă mențiuni importante ce vor fi făcute de evaluator în raportul de evaluare. Aceste mențiuni vor fi completate cu explicațiile evaluatorului despre abordarea problemelor apărute în decursul procesului de evaluare, cu ipotezele făcute și cu efectul asupra valorii raportate, dacă există, al unor astfel de considerații.

4.4 Definiția contabilă a pierderii din depreciere este suma cu care valoarea contabilă a unui activ sau a unei unități generatoare de numerar depășește valoarea sa recuperabilă (IAS 36, paragraful 6). Impactul negativ al materialelor periculoase sau toxice care există pe o proprietate poate contribui la o depreciere. Pierderea din depreciere, indusă proprietății prin prezența acestor substanțe, poate include efectul negativ al acestor substanțe asupra valorii proprietății. (A se vedea paragraful 5.4 de mai jos.)

5.0 Instrucțiuni de aplicare

5.1 În discuția cu un client sau cu un potențial client, asupra unor elemente care țin de evaluarea proprietății, când este percepută existența unor condiții de mediu evidente sau ușor detectabile, care pot avea o influență negativă asupra valorilor proprietății, evaluatorul va trebui să prezinte clientului nivelul său de cunoștințe, experiență și competență pentru a trata situația.

5.1.1 Dacă factorii de mediu sunt cunoscuți sau se bănuiește prezența lor, la data când evaluatorul și potențialul client discută despre contractul preconizat, evaluatorul trebuie să se convingă de faptul că acel client înțelege gradul de competență și obligațiile evaluatorului și că angajarea evaluării nu va compromite aceste obligații.

5.1.2 Dacă factorii de mediu sunt descoperiți după începerea misiunii de evaluare, evaluatorul trebuie să facă mențiunile adecvate către client privind cunoștințele, experiența și competența sa, mențiuni relevante în acest GE, iar apoi trebuie să se conformeze tuturor cerințelor privind prezentarea informațiilor din toate celelalte IVS-uri.

5.2 Recunoscând faptul că multe situații, ce depind de mediu, reclamă probleme de ordin fizic, juridic, științific și tehnic, evaluatorul va parcurge etapele necesare pentru a-și încheia misiunea în mod competent, dacă aceasta este acceptabilă pentru client și pentru evaluator. Aceste etape pot presupune un studiu personal aprofundat, asocierea cu un alt evaluator care are cunoștințele, experiența și competența necesare sau obținerea de consultanță de specialitate din partea celor ce posedă cunoștințele, experiența și competența necesare.

5.3 Necesitatea menționării existenței oricărei substanțe periculoase sau toxice, care poate avea un efect negativ asupra valorii unei proprietăți, face parte din cerințele generale de raportare conținute în IVS 103 *Raportarea evaluării*. O altă cerință este ca evaluatorul să arate cum au fost tratați acești factori în misiunea lui. Dacă sfera misiunii se referă la evaluarea proprietății ca și cum n-ar exista un astfel de factor de mediu, este necesară transparența totală asupra ipotezelor limitative, iar raportarea trebuie să fie în concordanță cu expunerea criteriilor de mai sus. (A se vedea paragrafele 5.1 și 5.2.) Cerințele pentru rapoartele de evaluare sunt menționate în IVS 103 *Raportarea evaluării*.

5.4 Când o proprietate suportă o depreciere, evaluatorul va estima valoarea proprietății ca și când deprecierea ar fi fost remediată. Când este posibil, evaluatorul ar trebui să identifice costul remedierii; dacă acest lucru nu este posibil, evaluatorul ar trebui să arate faptul că proprietatea este depreciată.

5.5 Dacă o proprietate este evaluată ca nefiind afectată de substanțe periculoase, iar aceste substanțe există sigur sau sunt suspectate că există, raportul de evaluare va include o mențiune privind limitele sferei de evaluare, o expunere a scopului evaluării și a concluziilor bine argumentate, plus o restricție pentru utilizarea rezultatului evaluării, fără ca aceasta să fie însoțită de evidențierea mențiunii de mai sus și de justificarea acesteia.

5.6 Când evaluatorul a beneficiat de asistență privind efectele factorilor de mediu asupra proprietății evaluate, în raportul de evaluare vor fi menționate numele expertului care a contribuit cu informații specifice și tipul de asistență profesională acordată.

5.7 Când nu sunt identificați factori de mediu cu efect negativ asupra valorii proprietății, evaluatorul va trebui, ca element al practicii standard, să includă în raportul de evaluare o condiție limitativă sau o altă precizare prin care se afirmă că evaluarea a fost efectuată în ipoteza că, la data evaluării, nu se cunoaște existența unor astfel de factori, dar dacă totuși acești factori există, ei ar putea avea un efect în diminuarea valorii.

5.8 La nivel mondial există o preocupare crescândă referitoare la efectele substanțelor periculoase sau toxice asupra formelor de viață și asupra proprietății. Recent au fost identificate numeroase riscuri potențiale, iar altele se vor adăuga probabil de-a lungul timpului, pe măsură ce apar descoperiri noi și, în consecință, vor fi impuse norme de control de către guverne sau acestea vor fi cerute de piață.

5.9 Abordarea problemelor de ordin fizic, juridic, științific sau tehnic, ce se referă la substanțe toxice sau periculoase, nu reprezintă una din sarcinile evaluatorului. Totuși, rolul evaluatorului în înțelegerea acestor factori va fi facilitat dacă:

5.9.1 situațiile care presupun existența substanțelor ce influențează mediul sunt depistate și abordate în concordanță cu acest GE, fie că sunt întâlnite înainte de preluarea misiunii, fie ulterior începerii acesteia;

5.9.2 informațiile adecvate vor fi obținute cu ajutorul consilierii profesionale și asistenței acordate de alte persoane, atunci când sunt necesare abilități speciale, calificare și experiență, acest tip de asistență trebuind să fie menționat și explicat în raportul de evaluare;

5.9.3 se va trata în mod adecvat influența substanțelor periculoase sau toxice în procesul de evaluare sau, dacă se vor exclude astfel de considerații, vor fi menționate ipotezele făcute, scopul analizei și efectul probabil al ipotezelor făcute asupra valorii definite;

5.9.4 se vor face eforturi rezonabile pentru ca rapoartele și estimările valorii, pe care aceste rapoarte le conțin, să nu fie neclare și pentru ca ele să fie utilizate numai pentru scopul pentru care au fost elaborate.

5.10 Evaluatorii trebuie să aplice corect acele metode și tehnici unanim recunoscute, care sunt necesare în concordanță cu acest GE. Când evaluează o proprietate expusă unor substanțe periculoase sau toxice, care influențează negativ valoarea proprietății, evaluatorul ar trebui să aplice acele procese necesare pentru reflectarea adecvată a oricăror pierderi de valoare, având grijă să nu supraestimeze sau să subestimeze efectele asupra valorii. Într-o misiune în care se solicită valoarea de piață, este o responsabilitate a evaluatorului să reflecte efectul pieței într-o situație sau circumstanță particulară.

5.11 Evaluatorii sunt avertizați de faptul că pot apărea controverse importante de ordin juridic, științific sau tehnic între experții pe a căror consiliere se vor baza. Diferențele specifice se pot referi la aplicarea metodelor prin care se determină amploarea măsurilor de decontaminare, mentenanță sau monitorizare a poluării, care pot fi asociate cu substanțele periculoase sau toxice și la costurile aferente decontaminării, mentenanței sau monitorizării.

5.11.1 Contractele pot solicita evaluarea proprietății afectate în ipoteza că orice efect asupra valorii, dat de substanțele periculoase sau toxice, este exclus din valoarea raportată. Astfel de angajamente sunt acceptabile, având în vedere faptul că valoarea finală este clară, clientul este informat și acceptă această ipoteză limitativă, și deci raportul de evaluare stabilește clar limitările și motivele acestora.

5.11.2 Din cauza problemelor de ordin tehnic, frecvent implicate în problematica privind mediul, este uzuală procedura prin care evaluatorul solicită consultanță de specialitate, în mod direct sau prin clientul său și prin care el se bazează pe opinia acelor persoane calificate pentru a evalua problemele legate de substanțele periculoase sau toxice. Evaluatorii trebuie să menționeze calitatea și natura unor astfel de opinii pe care ei se bazează.

5.12 Evaluatorii și utilizatorii serviciilor de evaluare trebuie să conștientizeze faptul că efectul unor substanțe periculoase sau toxice poate fi foarte diferit, în funcție de diferențele între proprietăți, amplasări ale acestora și piețe. Efectele negative asupra valorii pot fi inexistente sau pot fi mai mari decât costurile de tratare și de remediere. Această situație poate apare, de exemplu, când cea mai bună utilizare a proprietății imobiliare afectate este modificată de starea în care se află și în cazul în care vandabilitatea și alte avantaje ale proprietății imobiliare sunt alterate. În orice caz, rolul evaluatorului este să facă cercetări și să reflecte efectele factorilor de mediu asupra unei proprietăți anumite, pe piața acesteia.

5.13 Într-o misiune tipică de evaluare, evaluatorului îi pot lipsi abilitățile de a face cercetări de ordin juridic, științific sau tehnic, care țin de substanțele periculoase sau toxice sau de alți factori de mediu, ce pot avea efect negativ asupra valorii. Este important ca, pentru a da credibilitate și utilitate valorii raportate, dacă astfel de situații există, acestea să fie luate în considerare și raportate în mod corespunzător.

5.13.1 Când evaluatorul știe că substanțele periculoase sau toxice sunt implicate în proprietatea inclusă în misiunea sa de evaluare, va trebui să urmeze toate cerințele acestui GE. În mod normal, clientul sau alte persoane implicate vor apela la consultanța experților tehnici de specialitate, pe a căror opinie se bazează evaluatorul.

5.13.2 Când evaluatorul are motive să bănuiască existența unei substanțe periculoase sau toxice, el își va informa imediat clientul asupra problemei și îi va cere să parcurgă etapele necesare rezolvării situației. Abordând această situație pe bază privată confidențială, evaluatorul evită situațiile în care divulgarea acestei informații poate afecta proprietatea.

5.14 Standardele ce impun responsabilitatea evaluatorului de a observa, localiza și identifica substanțele periculoase sau toxice, pot să fie diferite în timp și de la o jurisdicție la alta. În general, stabilirea naturii, amploarea și efectele fizice ale condițiilor de mediu nu face parte din atribuțiile evaluatorilor.

5.15 În abordarea substanțelor periculoase sau toxice, evaluatorul trebuie să facă cercetări în privința problemelor conexe într-un mod confidențial, astfel încât să nu lase loc speculațiilor în privința proprietății.

5.16 Nu este ceva neobișnuit ca persoanele nefamiliarizate cu problematica substanțelor periculoase sau toxice să presupună că, dacă există un efect fizic al acestor substanțe, există și o reacție economică nefavorabilă. Experiența de piață arată că, în mod frecvent, pot exista diferențe notabile între percepțiile publicului și efectele pe piață cauzate de prezența acestor substanțe. Rolul evaluatorului este să evite asemenea ipoteze potențial eronate și să ia în considerare toți factorii importanți, să elaboreze cercetări de piață competente și, în rapoartele de evaluare, să reflecte atitudinile relevante ale pieței față de situația prezentată.

6.0 Data intrării în vigoare

6.1 Data intrării în vigoare a acestui Ghid de evaluare ANEVAR este 1 ianuarie 2012.

Ghid metodologic de evaluare GME 1 *Evaluarea terenului*

Conținut	Paragraful
Introducere	1
Relația cu Standardele de Evaluare	2
Metode recunoscute de evaluare a terenului	3
- comparația directă	3.1
- extracția de pe piață	3.2
- alocarea	3.3
- tehnica reziduală	3.4
- capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei)	3.5
- analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării	3.6
Data intrării în vigoare	4
Aplicabilitatea și limitările tehnicilor de evaluare a terenului	Anexă

1.0 Introducere

Acest ghid de aplicare conține îndrumări metodologice și practice pentru evaluarea tuturor categoriilor de terenuri, indiferent de utilizarea lor. Acest ghid a fost elaborat de ANEVAR în scopul de a oferi evaluatorilor, membri ai Asociației, recomandări referitoare la cea mai bună practică de evaluare a terenului, pentru toate scopurile evaluării. Ghidul, deși nu are caracter de Standard de Evaluare, este obligatoriu de aplicat în procesul de evaluare. Conținând metodologia de evaluare larg recunoscută și aplicată pe plan mondial, acest GME reprezintă un instrument util pentru evaluatori și evaluatori verificatori ai rapoartelor de evaluare, pentru clienții și utilizatorii desemnați ai evaluărilor, pentru organele administrației de stat și pentru organele judiciare implicate în soluționarea unor litigii generate de elaborarea rapoartelor de evaluare aferente terenurilor și de opinia asupra valorii exprimată în aceste rapoarte.

2.0 Relația cu Standardele de Evaluare

Deoarece acest Ghid se referă exclusiv la metodologia de evaluare a terenului, în procesul practic de evaluare se vor aplica în mod obligatoriu prevederile unor Standarde Internaționale de Evaluare (IVS), editate de International Valuation Standards Council (IVSC). Aceste Standarde, conținute în ediția IVS 2011, sunt:

IVS - Cadrul general

IVS 101 Sfera misiunii de evaluare

IVS 102 Implementare

IVS 103 Raportarea evaluării

IVS 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare

Anexă – Proprietatea imobiliară istorică.

Atunci când scopul evaluării este raportarea financiară, în plus față de standardele enumerate mai sus se vor aplica și prevederile din IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*. *Anexă – Evaluarea imobilizărilor corporale din sectorul public*, iar dacă scopul evaluării este garantarea

unui împrumut se vor aplica și prevederile din IVS 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*.

3.0 Metode recunoscute de evaluare a terenului

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări și/sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare, redate în toate manualele, cărțile, suporturile de curs etc. cu tema evaluarea proprietății imobiliare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. comparația directă;
2. extracția de pe piață;
3. alocarea;
4. tehnica reziduală;
5. capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost. Din această cauză nu au mai fost incluse în *Standardele Internaționale de Evaluare 2011*, elaborate de International Valuation Standards Council (IVSC).

Prezentarea sintetică a acestor metode de evaluare și a adecvării utilizării lor este redată în continuare.

3.1 Comparația directă se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Când nu există tranzacții efective suficiente cu terenuri libere comparabile sau când datele obținute din tranzacțiile efectuate nu sunt credibile și/sau nu pot fi verificate, pentru evaluare se pot folosi și prețurile cerute prin ofertele de vânzare sau prețurile oferite prin cererile de cumpărare de terenuri comparabile. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea (numite elemente de comparație).

În IVS 230 *Drepturi asupra proprietății imobiliare*, paragraful C 15, se precizează:

„În procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- *dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supus evaluării;*
- *localizările respective;*
- *calitatea terenului sau vârsta și caracteristicile clădirilor;*
- *utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;*
- *situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;*
- *data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută”.*

În afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente:

- mărimea suprafeței;
- forma;
- deschiderea;
- utilități;
- topografia;
- traficul în zonă;
- privescerea;
- calitatea vecinilor;
- poluarea fonică și a aerului;
- acces;
- teren în surplus.

Etapele aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat a fi liber sunt:

- (a) colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, adică a terenurilor cu caracteristicile redade mai sus, cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Numărul terenurilor comparabile selectate depinde de disponibilitatea datelor de piață și de cerința de a asigura că acestea reflectă acțiunile participanților pe piață.

Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;

- (b) verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- (c) selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- (d) identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect. Forma uzuală de redare a acestor diferențe este o grilă cu datele de piață, care conține prezentarea caracteristicilor terenurilor comparabile, grupate pe caracteristicile aferente tranzacțiilor (efective și/sau potențiale) și pe caracteristicile aferente terenurilor. Scopul folosirii grilei cu datele de piață este efectuarea într-o manieră logică și succesivă a corecțiilor asupra prețurilor efective, cerute sau oferite pentru terenurile selectate drept comparabile;
- (e) corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, se aplică corecții separate prețurilor de vânzare ale comparabilelor, pentru fiecare element de comparație. Mărimea fiecărei corecții depinde de datele disponibile și de raționamentul evaluatorului. Corecțiile prețului de vânzare, de ofertă de vânzare sau de cerere de cumpărare, se pot face prin mai multe tehnici ale analizei cantitative și calitative, dintre care cele mai uzuale sunt: (a) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în unități monetare (valori absolute); (b) tehnica analizei pe perechi de date și efectuarea corecțiilor cantitative exprimate în formă procentuală și (c) tehnica analizei calitative prin comparația relativă, care constă în analiza tranzacțiilor, ofertelor de vânzare sau cererilor de cumpărare a terenurilor comparabile pentru a stabili care din caracteristicile terenurilor comparabile sunt inferioare, superioare sau similare cu cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

- (f) reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, de obicei exprimată ca o valoare singulară (dată, de obicei, de prețul unitar la care corecția brută totală este cea mai mică) sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

Comparația directă este metoda cea mai uzuală și preferată de evaluare a terenului, cu condiția să existe informații suficiente despre vânzările de terenuri similare, din aceeași arie de piață.

În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate.

În cazul în care nu există un număr suficient de vânzări sau de oferte de vânzare sau cereri de cumpărare de terenuri libere similare (de exemplu, în zonele urbane dense sau în zonele rurale îndepărtate), precum și în situația în care evaluatorul ar trebui să facă multe și ample corecții ale prețurilor unor terenuri cu caracteristici mult diferite de cele ale terenului subiect, care nu ar asigura credibilitatea rezultatului aplicării metodei comparației directe, evaluatorul poate utiliza una sau mai multe din celelalte 5 metode de evaluare a terenului, redate mai jos. Credibilitatea rezultatelor obținute din aplicarea acestor 5 metode depinde de profunzimea analizelor, de fundamentarea ipotezelor și de raționamentul profesional al evaluatorului.

3.2 Metoda extracției de pe piață constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor. Această metodă este adecvată când:

- nu există terenuri libere, vândute sau oferite la vânzare sau cerute pentru cumpărare, în aria de piață a terenului subiect;
- valoarea construcțiilor este mică (îndeosebi în mediul rural); și
- dacă se poate determina cu acuratețe costul de înlocuire net (CIN) al construcțiilor.

3.3 Metoda alocării se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este obținut din analiza prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului.

Deoarece raportul procentual dintre valoarea terenului și valoarea totală a proprietății este dificil de obținut și de susținut, această metodă este mai rar utilizată și aproape niciodată ca o primă metodă de evaluare a terenului, ci ca o metodă auxiliară de verificare a credibilității altor metode/tehnici de evaluare a terenului.

3.4 Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- determinarea venitului net din exploatare (VNE) anual total al proprietății imobiliare;
- determinarea VNE anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și scăderea acestuia din VNE anual total al proprietății imobiliare; și
- capitalizarea VNE anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului, cu o rată de capitalizare adecvată.

Cele trei condiții ale aplicării acestei metode sunt:

- (a) cunoașterea costului de înlocuire net (CIN) al construcțiilor sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate;
- (b) cunoașterea venitului VNE total al proprietății imobiliare sau posibilitatea determinării acestuia cu credibilitate; și

- (c) posibilitatea obținerii nivelurilor de piață ale ratelor de capitalizare ale terenurilor și clădirilor.

Această tehnică de evaluare se utilizează în două situații:

- când nu există terenuri libere vândute sau oferite la vânzare, în aria de piață a terenului supus evaluării;
- pentru testarea fezabilității financiare a utilizărilor posibile ale unui amplasament, în cadrul analizei celei mai bune utilizări.

3.5 Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei) se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente/arendes sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există).

Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.

Metoda constă în convertirea rentei funciare/arendei (sau chiriei pentru teren) în valoarea terenului, prin aplicarea unei rate de capitalizare obținută de pe piață. Metoda poate fi aplicată pentru determinarea valorii de piață a terenului liber, în condițiile în care există informații de piață suficiente asupra nivelurilor de piață ale rentelor/arendelor funciare și chiriilor, precum și ale ratelor de capitalizare.

Pentru aplicarea acestei metode trebuie să se analizeze clauzele contractului de închiriere/arendare/inchiriere, referitoare la escaladarea chiriei/rentei, reînnoirea contractului, precum și valoarea terminală și selectarea unei rate de capitalizare de piață adecvate.

3.6 Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului.

Această analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate. Această analiză se poate aplica în două ipoteze:

- parcelarea unui teren viran și amenajarea parcelelor ca amplasamente, prin dotarea cu infrastructura necesară și apoi vânzarea amplasamentelor (loturilor amenajate); și
- parcelarea unui teren viran, amenajarea parcelelor ca amplasamente, construirea locuințelor adecvate și apoi vânzarea proprietăților rezidențiale rezultate (teren plus locuință).

Rezultatul acestei analize este valoarea maximă pe care un dezvoltator prudent ar putea să o plătească pentru achiziționarea unui teren neamenajat, deci o valoare calculată ca mărime reziduală dintre prețurile de vânzare estimate ale amplasamentelor/loturilor amenajate sau ale proprietăților construite și costurile totale estimate de parcelare, amenajare și construire, la care se adaugă și stimulentele dezvoltatorului.

Credibilitatea rezultatului analizei este condiționată de existența unui volum important de informații despre numărul maxim posibil de parcele, etapizarea proiectului de parcelare, construire și vânzare, costurile de parcelare, amenajare, construire și de finanțare, despre prețurile de vânzare viitoare ale parcelelor amenajate (amplasamente), precum și despre prețurile de vânzare ale proprietăților construite, ca și despre mărimea stimulentei dezvoltatorului imobiliar.

Atunci când există date de piață relevante și suficiente, analiza parcelării și dezvoltării oferă rezultate credibile.

Sinteza aplicabilității și limitărilor celor 6 metode/tehnici de evaluare a terenului, explicate în acest GME, este prezentată în Anexă.

4.0 Data intrării în vigoare

4.1 Data intrării în vigoare a acestui Ghid metodologic de evaluare ANEVAR este 1 ianuarie 2012.

APLICABILITATEA ȘI LIMITĂRILE TEHNICILOR DE EVALUARE A TERENULUI

Comparația directă

<i>Procedura</i>	Vânzările de loturi vacante similare sunt analizate, comparate și corectate pentru a obține o indicație despre valoarea terenului evaluat.
<i>Aplicabilitate</i>	Comparația directă este tehnica cea mai utilizată pentru evaluarea terenului și este metoda preferată ce se utilizează atunci când există suficiente informații despre vânzări comparabile.
<i>Restricții</i>	Lipsa vânzărilor și a datelor de comparație pot subția argumentele pentru susținerea valorii estimate.

Extracția de pe piață

<i>Procedura</i>	Costul net al construcțiilor se scade din prețul total de vânzare al proprietății pentru a se obține valoarea terenului.
<i>Aplicabilitate</i>	Această tehnică se aplică atunci când: • contribuția construcțiilor la valoarea totală a proprietății este în general scăzută și relativ ușor de identificat. (Această tehnică este frecvent utilizată în zonele rurale). • construcțiile sunt noi, valoarea lor este cunoscută și există o depreciere foarte mică sau chiar nu există depreciere din nicio cauză.
<i>Restricții</i>	Evaluatorul trebuie să poată determina contribuția valorii construcțiilor, estimată la costul lor net.

Alocarea

<i>Procedura</i>	Raportul dintre valoarea terenului și valoarea proprietății este determinat din analiza vânzărilor comparabile și este aplicat prețului de vânzare al proprietății subiect, pentru a obține valoarea terenului.
<i>Aplicabilitate</i>	Această tehnică se aplică atunci când: • se evaluează loturi de proprietăți rezidențiale unifamiliale, în situația în care există multe tranzacții cu loturi și cu proprietăți rezidențiale care fac posibilă comparația. Această metodă tinde să fie mai puțin precisă când se aplică proprietăților comerciale și în special când numărul vânzărilor de terenuri libere este insuficient; • pentru proprietăți comerciale sau atunci când sunt disponibile relativ puține tranzacții, alocarea poate oferi mai degrabă o verificare a rezonabilității valorii estimate, decât o opinie clară asupra acesteia.
<i>Restricții</i>	Metoda alocării nu determină valori de mare credibilitate decât în cazul existenței unui număr mare de date de tranzacție. Aceasta este rar utilizată ca o primă tehnică de evaluare a terenului pentru alte proprietăți decât loturi rezidențiale. De asemenea, raporturile dintre valorile terenurilor și valorile totale ale proprietăților pot fi dificil de stabilit.

Tehnicile capitalizării venitului

Capitalizarea directă: tehnica reziduală a terenului

<i>Procedura</i>	Venitul net din exploatare atribuit terenului este capitalizat cu o rată de capitalizare a terenului, conformă cu piața, pentru a se face o estimare a valorii.
<i>Aplicabilitate</i>	Această tehnică se aplică în special pentru a testa fezabilitatea utilizărilor alternative ale unui anumit amplasament în analiza celei mai bune utilizări sau când nu există informații despre vânzări de terenuri.
<i>Restricții</i>	Următoarele condiții trebuie respectate: 1. Valoarea clădirilor este cunoscută sau poate fi estimată cu acuratețe. 2. Venitul net din exploatare al proprietății este cunoscut sau poate fi estimat. 3. Atât rata de capitalizare a clădirilor, cât și cea a terenului sunt disponibile pe piață.

Capitalizarea directă: capitalizarea rentei funciare

Procedura Rata de capitalizare derivată din piață se aplică rentei funciare a proprietății respective.

Aplicabilitate Această metodă este folositoare atunci când:

- Rentele, ratele și factorii comparabili pot fi determinați din analiza vânzărilor de terenuri închiriate/arendate.

Restricții Poate fi necesară o corecție a valorii pentru a reflecta drepturile de proprietate atunci când renta/chiria specificată în contract este diferită de renta/chiria de piață.

Actualizarea: Analiza fluxului de numerar actualizat – Analiza parcelării și dezvoltării

Procedura Costurile directe și indirecte, precum și profitul investitorului se scad din estimarea prețului brut de vânzare anticipat al loturilor finalizate, iar veniturile estimate se actualizează cu o rată derivată din piață pentru perioada de dezvoltare și absorbție. Dacă nu se deduce profitul investitorului, atunci rata de actualizare trebuie să reflecte efectul total al fiecărui profit.

Aplicabilitate Această tehnică se aplică atunci când:

- parcelarea și dezvoltarea reprezintă cea mai bună utilizare a terenului.

Restricții Analiza fluxului de numerar necesită multe informații referitoare la costurile de dezvoltare, marjele profitului, previziunea vânzărilor și estimarea prețurilor loturilor parcelate.

Sursa: Appraisal Institute. *Evaluarea proprietății imobiliare*, Ediția a 13-a – ediția în limba română. ANEVAR, 2011, pag. 16.6-16.7.

Ghid metodologic de evaluare GME 2 *Evaluarea pentru garantarea împrumuturilor*

Conținut	Paragraful
Expunere de motive	1
- Abrevieri	1.1
- Definiții ale unor termeni	1.2
Principii de evaluare a garanțiilor reale de natura activelor corporale	2
Evaluarea în faza acordării creditului	3
Evaluarea pe parcursul derulării creditului	4
Evaluarea în faza executării silite	5
Sanțiuni	6
Data intrării în vigoare	7
Anexe	
- Conținutul cadru al raportului de evaluare extins	Anexa 1
- Evaluarea globală a portofoliilor de garanții bancare	Anexa 2

1.0 Expunere de motive

Acest ghid privind evaluarea pentru garantarea împrumuturilor se referă la evaluarea garanțiilor reale și a apărut din necesitatea de a ajuta la completarea cadrului de reglementare a activității de creditare, în care, până în prezent, se făceau referiri indirecte la activitatea de evaluare a garanțiilor.

Ghidul urmează a fi aplicat de către instituțiile de credit, evaluatori, auditori financiari și alți utilizatori ai serviciilor de evaluare în legătură cu activitatea de creditare, în diferitele faze ale acesteia și reprezintă cadrul general pe baza căruia instituțiile de credit își vor elabora propriile norme de evaluare a garanțiilor.

În cuprinsul ghidului sunt tratate aspecte legate de: standardele de evaluare, relația cu alte standarde profesionale și cu reglementările BNR, procesul de evaluare, abordări ale evaluării, raportul de evaluare, precum și practicile nepermise (neetice) ale evaluatorilor.

Prezentul ghid prezintă cadrul activității de evaluare:

- (1) în faza acordării creditului;
- (2) pe parcursul derulării creditului;
- (3) în faza executării silite.

Potrivit reglementărilor BNR:

- împrumutătorii sunt obligați să elaboreze metodologii pentru determinarea valorii juste a garanțiilor reale primite, având în vedere *Standardele Internaționale de Raportare Financiară* (IFRS). Potrivit acestora, valoarea justă este suma la care poate fi tranzacționat un activ sau decontată o datorie, de bunăvoie, între părți aflate în cunoștință de cauză, în cadrul unei tranzacții în care prețul este determinat obiectiv;

- instituțiile de credit trebuie să stabilească cerințe corespunzătoare în ceea ce privește valoarea și tipul garanțiilor corporale, capacitatea de valorificare în timp util a garanției și de stabilire în mod obiectiv a unui preț sau a unei valori de piață, frecvența cu care valoarea bunului poate fi revizuită, incluzând o expertiză sau o evaluare profesională, și volatilitatea sau o aproximare a volatilității valorii garanției reale;
- evaluarea periodică a garanțiilor este obligatorie.

Referirile la standardele de evaluare privesc Standardele Internaționale de Evaluare, obligatorii pentru membrii ANEVAR.

Ghidul se adresează evaluatorilor externi sau interni ai instituțiilor de credit care elaborează rapoartele de evaluare pentru cele trei faze.

Practica evaluării pentru garantarea împrumuturilor a evidențiat câteva aspecte care nu aveau o înțelegere și clarificare unitară. Ghidul de față încearcă să clarifice aceste lucruri.

Ghidul își propune totodată să crească gradul de transparență al relației dintre evaluator și instituția de credit și să delimiteze responsabilitățile fiecăreia dintre cele două părți în activitatea comună din cadrul procesului de creditare, respectiv activitatea de evaluare a activelor care se constituie ca garanții ale creditelor.

Principalele aspecte care au fost reglementate în cuprinsul ghidului se referă la:

- comunicarea dintre evaluator și instituția de credit;
- inspecția proprietății;
- derogări de la standardele de evaluare;
- diferențele existente între situația faptică și situația reieșită din documente;
- tipul valorii estimate. Valoarea de piață versus valoarea justă;
- verificarea situației juridice a bunului evaluat;
- informațiile și documentele necesare elaborării raportului de evaluare;
- evaluatori interni și evaluatori externi;
- responsabilitățile în cazul evaluatorilor externi persoane juridice;
- termenul de realizare a rapoartelor de evaluare;
- adecvarea bunului evaluat pentru garanție bancară;
- procesul de evaluare;
- prezentarea pe scurt a abordărilor evaluării;
- opinia evaluatorului. Numărul de abordări aplicate;
- forma raportului de evaluare;
- necesarul minim de informații cuprinse în raportul de evaluare;
- semnarea și ștampilarea raportului de evaluare;
- verificarea rapoartelor de evaluare;
- verificarea informațiilor utilizate de către evaluator;
- moneda în care se exprimă opinia;
- influența TVA asupra valorii estimate;
- evaluarea portofoliilor de garanții pe perioada derulării creditelor.

Sunt expuse în continuare, motivele avute în vedere la alcătuirea principiilor propuse în acest ghid.

Având în vedere numărul mare de persoane din instituția de credit, care au contact cu evaluatorul în procesul de evaluare a garanțiilor, comunicările se realizează atât în scris cât și telefonic. Pentru ca procesul de comunicare să fie cât mai transparent și eficient, în cadrul ghidului sunt prezentate aspectele din raportul de evaluare care necesită exclusiv comunicarea scrisă.

Pentru inspecția proprietății s-au reglementat cazurile în care aceasta este obligatorie, cine face inspecția, ce se scrie în raportul de evaluare despre inspecție, etc.

O problemă importantă o reprezintă diferențele reieșite în urma inspecției între situația faptică și situația din documente. Evaluatorul va trebui să urmeze instrucțiunile instituției de credit, realizate în scris, în toate aceste situații.

De regulă, tipul valorii estimat în cadrul raportului de evaluare pentru garantarea împrumuturilor este valoarea de piață. Sunt însă situații, în practică, în care evaluatorii au estimat și tipuri ale valorii diferite de valoarea de piață. Ghidul prevede că utilizarea unui alt tip al valorii va putea fi folosită doar la solicitarea scrisă a instituției de credit.

Un alt tip al valorii, regăsit frecvent în cadrele de raportare financiară, este valoarea justă. Cu privire la garanțiile bancare, aceasta reprezintă valoarea cu care bunul luat în garanție este recunoscut în situațiile financiare ale instituțiilor de credit. Valoarea justă poate fi mai mică sau cel mult egală cu valoarea de piață.

Scopul evaluării va fi întotdeauna evaluarea pentru garantarea împrumuturilor. Ghidul devine aplicabil doar pentru acest scop și nu va fi interpretat ca un cadru general de evaluare pentru evaluările realizate în alte scopuri: evaluare pentru raportare financiară, pentru asigurare, pentru vânzare/cumpărare, pentru fuziuni etc.

De asemenea, există multe situații în care evaluatorului i se cere să exprime separat valoarea construcției și valoarea terenului. Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare între teren și construcții este o operație matematică în urma căreia nu rezultă valoarea de piață a componentelor. Această acțiune este specifică evaluării pentru raportare financiară. Valoarea de asigurare este un scop specific al evaluării, diferit de valoarea pentru garantarea împrumuturilor, și care nu rezultă din raportul de evaluare pentru garantarea împrumuturilor.

Evaluările imobilizărilor financiare (acțiuni, părți sociale), dacă este cazul, vor fi realizate în conformitate cu prevederile din normele interne ale instituțiilor de credit și nu au fost cuprinse în prezentul ghid.

Situația juridică a bunului de evaluat este primordială în procesul de luare în garanție. Decizia că un bun este conform pentru garanție bancară trebuie să aparțină instituției de credit. Evaluatorul are obligația să descrie cât mai fidel și detaliat bunul de evaluat, în raportul de evaluare, ținând cont de instrucțiunile specifice transmise de către bancă. Responsabilitatea finală de a accepta un bun în garanție aparține instituției de credit.

Evaluatorul trebuie să elaboreze și să prezinte băncii și solicitantului de credit lista cu documentele și informațiile necesare realizării evaluării în funcție de natura activului de evaluat. Este foarte important ca informațiile să îi fie puse la dispoziție de către instituția de credit sau, dacă nu este posibil, și acest lucru se face de către solicitantul creditului, setul de documente trebuie prezentate în același timp și instituției de credit. Se urmărește ca informațiile pe care le are la dispoziție evaluatorul să fie cunoscute de către instituția de credit și este de dorit ca aceasta să analizeze documentele de proprietate înainte de a fi puse la dispoziția evaluatorului.

Având în vedere că documentația are diverse denumiri și că pentru evaluare este necesar un set minim de informații, s-a inclus în acest ghid și o listă minimă de documente și informații necesare realizării evaluării.

Evaluările pentru garantarea împrumuturilor se realizează de evaluatori externi (persoane fizice sau juridice) sau de evaluatori interni, angajați ai instituției de credit. În oricare din situații, evaluatorii trebuie să respecte standardele de evaluare și prevederile normelor interne ale băncilor și ale prezentului ghid. Evaluatorii externi trebuie să semneze și să stampileze raportul de evaluare scriindu-și numele în clar. Când evaluatorul extern este o societate comercială, membru corporativ al ANEVAR, responsabilitatea asupra evaluării o are atât societatea comercială cât și evaluatorul care a realizat raportul de evaluare. Acesta poate fi angajat, asociat sau acționar al societății de

evaluare ori un colaborator pe bază de contract de prestări servicii, respectând condiția pusă persoanelor fizice de a fi membru titular al ANEVAR.

Calitatea valorii proprietăților dintr-un portofoliu de garanții depinde de calitatea rapoartelor de evaluare utilizate în procesul de creditare. Nivelul calitativ al rapoartelor de evaluare depinde și de perioada de timp pe care evaluatorul o are la dispoziție. Termenul de realizare al rapoartelor de evaluare va fi stabilit de către instituția de credit și evaluator. Trebuie precizat însă că fiecare raport de evaluare pentru acordarea creditelor necesită inspecția proprietății și apoi culegerea și analiza informațiilor de piață precum și identificarea tuturor surselor de informații și a validității acestora. În aceste condiții, evaluatorul are nevoie de un timp minim necesar astfel încât să deruleze aceste operațiuni la un nivel calitativ ridicat. Un lucru important de semnalat, mai ales în condițiile curente ale pieței imobiliare, în care numărul de tranzacții este mai redus, este că identificarea informațiilor și a surselor de informații credibile este mai dificil de făcut dar aceasta este o etapă în evaluare de la care nu se poate face rabat. Evaluatorii trebuie să aibă în vedere că, dacă instituțiile de credit o cer, să poată fi identificate inclusiv fizic atât proprietatea de evaluat cât și proprietățile comparabile, pe baza cărora a fost realizată evaluarea. În acest sens, evaluatorul va menționa sursa și datele de contact prin care pot fi verificate informațiile utilizate în evaluare. Prin aceasta se va evita utilizarea în evaluare a unor proprietăți fictive, luate de pe diverse site-uri, fără a se acorda o minimă garanție a veridicității acestora. Acest lucru s-a putut întâmpla, până în prezent, în special în cazul evaluării terenurilor unde informațiile accesibile în România sunt mai restrânse decât în alte țări, în care există baze de date și posibilitatea accesării și identificării cu exactitate a proprietăților utilizând imagini din satelit și coordonate GPS. Cel puțin argumentele de mai sus au condus la necesitatea stabilirii unui termen minim pentru realizarea rapoartelor de evaluare pentru garantarea împrumuturilor.

Procesul de evaluare este diferit ca sferă de raportul de evaluare. Chiar dacă acest proces este discutat pe larg în standardele de evaluare și în bibliografia de specialitate, în cuprinsul ghidului au fost prezentate elementele definitorii ale procesului de evaluare și ale principalelor etape ale acestuia. Au fost prezentate și cele trei abordări ale evaluării: abordarea prin piață, prin venit și prin cost, fără a se intra în detalii legate de metodele de evaluare, incluse în aceste abordări.

Un element îndelung discutat și frecvent întâlnit în practică îl reprezintă numărul de abordări ale evaluării care se aplică în cadrul unei evaluări.

În condiții ideale, cele trei abordări ale evaluării, aplicate pentru evaluarea aceleiași proprietăți, ar trebui să conducă la același rezultat sau la rezultate foarte apropiate. Acest lucru nu se întâmplă însă în practică din multe motive, considerate ca fiind obiective (cantitatea informațiilor existente la aplicarea abordărilor, adecvarea acestor informații etc.). În aceste condiții, în care rezultatele abordărilor prezintă un interval de valori, se impune reconcilierea acestora. Nu se va face niciodată o medie a rezultatelor obținute prin diverse abordări. În cadrul procesului de reconciliere, evaluatorul analizează procesul de evaluare din fiecare abordare în parte, având în vedere cel puțin următoarele elemente: cantitatea informațiilor avute la dispoziție, consistența informațiilor, verificarea informațiilor, tipul proprietății evaluate, scopul evaluării etc. În cadrul raportului de evaluare se va prezenta rezultatul analizei pe fiecare abordare, prezentându-se adecvarea metodei, gradul de încredere în rezultatul obținut, credibilitatea și valabilitatea acestuia.

Ori de câte ori este posibil, se vor aplica metode de evaluare înscrise în cele trei abordări; când nu există această posibilitate, se vor aplica două sau doar o singură metodă. Este foarte important ca în raportul de evaluare să fie prezentate justificări privind neaplicarea uneia sau a două abordări. Nu se va aplica niciodată o a doua metodă, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile.

Media aritmetică, geometrică, mediana etc. nu vor fi folosite în exprimarea opiniei finale nici între mai multe abordări și nici între mai multe metode ale aceleiași abordări. Nu va fi folosită media nici în cazul abordării prin piață ca pas final după efectuarea corecțiilor asupra proprietăților comparabile față de proprietatea de evaluat.

În raportul de evaluare va fi prezentat modul în care a fost aplicată fiecare etapă a procesului de evaluare.

În cuprinsul ghidului s-a prezentat atât conținutul minim de informații care trebuie să se regăsească într-un raport de evaluare, cât și un raport de evaluare extins.

Se știe că instituțiile de credit realizează o verificare a rapoartelor de evaluare, pentru uz intern. Nu a fost analizată în cuprinsul ghidului această activitate, fiind considerată ca aparținând fiecărei instituții în parte.

Având în vedere că și forma raportului de evaluare are elementele de fond comune, indiferent de instituția de credit, este recomandat ca și rapoartele de verificare interne să îndeplinească aceleași condiții.

Este foarte important ca verificarea rapoartelor de evaluare să fie făcută de către un evaluator membru ANEVAR, iar acesta să își decline competența în condițiile în care nu are experiența necesară realizării unei asemenea misiuni.

O altă problemă care a fost analizată și cuprinsă în ghid este moneda în care se va exprima opinia finală. Se întâlnesc situații în care chiar dacă evaluarea a fost realizată utilizând informații de piață în EUR, opinia finală a fost exprimată atât în lei, cât și în CHF sau în altă valută. Exprimarea opiniei în mai multe monede, în același timp, face ca echilibrul între ele și valabilitatea tuturor să existe doar la momentul exprimării acestor opinii. Evoluția ulterioară a valorii proprietății poate fi diferită în diferite monede. De aceea, instituția de credit va trebui să stabilească, în fiecare caz, care este moneda în care se va exprima opinia evaluatorului.

Aceeași propunere de reglementare s-a folosit și în cazul includerii TVA în opinie. Având în vedere că, în cazuistica prezentă, prevederile instituțiilor de credit referitoare la TVA sunt nuanțate în funcție de mai mulți factori (de exemplu, client persoană fizică sau persoană juridică) s-a propus ca evaluatorii să respecte ceea ce instituțiile de credit își vor stabili în normele proprii referitor la acest aspect.

Evaluarea portofoliilor de garanții pe perioada derulării creditelor a reprezentat o parte importantă din necesitatea apariției acestui ghid. Structura portofoliilor de garanții poate fi diferită de la o instituție de credit la alta.

Având în vedere evoluția pieței imobiliare din ultimii ani, precum și efectele crizei financiare asupra industriei imobiliare românești, o întrebare tot mai frecventă a reprezentat-o cât valorează proprietățile imobiliare din portofoliile de garanții ale instituțiilor de credit.

Intenția instituțiilor de credit de a evalua individual fiecare garanție din portofoliu nu poate fi realizată în majoritatea situațiilor, având în vedere:

- numărul mare de garanții aflate în portofoliu;
- operațiunea necesită mult timp;
- operațiunea necesită costuri semnificative.

În aceste condiții, s-a analizat cum pot fi rezolvate aceste situații cu tehnicile de evaluare existente. O soluție provine din abordarea prin piață, care prevede că metoda statistică este una din metodele posibile de evaluare. Aceasta înseamnă că, acolo unde nu se fac evaluări individuale, și situațiile în care acestea sunt obligatorii sunt prezentate în ghid, pot fi aplicate metode statistice (globale).

Diferența între evaluare individuală și evaluarea statistică este că, la evaluarea individuală, se realizează un raport de evaluare (simplificat sau extins) referitor la proprietatea evaluată, iar în evaluarea statistică sau globală se realizează un raport de evaluare pentru un grup de proprietăți din portofoliul instituțiilor de credit care au putut fi aranjate având „trăsături” comune. Aceste grupuri se numesc populații statistice.

Un element definitoriu al utilizării uneia sau alteia din abordări pentru grupuri de garanții din portofoliul instituției de credit o reprezintă posibilitatea împărțirii portofoliului în grupuri omogene.

Astfel de grupuri de garanții, care întrunesc trăsăturile unei populații statistice, pot fi evaluate prin tehnicile globale. Restul garanțiilor se vor evalua individual.

În cadrul evaluării individuale vor fi folosite tehnicile de evaluare cunoscute. Dacă informațiile de piață sunt suficiente, și permit crearea unui model statistic, evaluatorii pot aplica și metodele statistice în cadrul rapoartelor de evaluare individuale. Evaluatorii vor prezenta modelul statistic în raportul de evaluare astfel încât instituția de credit să îl poată verifica.

În situațiile în care populațiile statistice au fost identificate, se vor aplica metodologiile de evaluare globale. Ele se utilizează pentru acest gen de evaluări și în alte țări sau în alte scopuri decât evaluarea pentru garantarea împrumutului (de exemplu: evaluarea pentru impozitare). Este foarte important cum va fi realizat modelul statistic și cum va fi acesta aplicat. Un model statistic corect specificat conține și funcțiile de autotestare astfel încât, într-un model corect aplicat, rezultatul global respectă gradul de probabilitate declarat și care trebuie agreat de instituția de credit și de auditorul financiar al acesteia.

Trebuie reținut că rezultatul evaluării globale asigură justetea evaluării totale a portofoliului, iar rezultatul final va fi alocat fiecărui bun component al portofoliului.

Avantajele imediate și foarte evidente ale aplicării tehnicilor statistice în evaluare sunt automatizarea procesului de evaluare și existența metodelor de control al rezultatelor obținute. Dezavantajul principal constă în complexitatea aplicării soluțiilor propuse, fiind necesar un colectiv de specialiști din diferite domenii - programatori, statisticieni, matematicieni, evaluatori, analiști de piață - pentru a concepe și pune în funcțiune sisteme de asemenea natură și anvergură.

Prin cele prezentate anterior și prin reglementările propuse, considerăm că s-a analizat întregul spectru al problematicii evaluării pe perioada derulării creditului astfel încât să fie găsite soluțiile cele mai potrivite pentru fiecare portofoliu în parte. În anexa 2 este prezentată o sinteză a tehnicilor statistice, aplicabile în cazul evaluării bunurilor precum și o bibliografie relevantă pentru acest domeniu, astfel încât să fie un sprijin pentru evaluatori și pentru specialiștii cu care aceștia vor colabora la elaborarea unor modele statistice adecvate structurii portofoliilor pe care le vor avea de evaluat.

1. Abrevieri

ANEVAR = Asociația Națională a Evaluatorilor din România, înființată ca o asociație profesională independentă care promovează metodele și tehnicile de evaluare prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și care acționează în interes public, fapt recunoscut prin HG 1447/09.09.2004

ARB = Asociația Română a Băncilor

BNR = Banca Națională a României

EPI = specializare ANEVAR care se referă la evaluarea proprietăților imobiliare

EBM = specializare ANEVAR care se referă la evaluarea bunurilor mobile

EI = specializare ANEVAR care se referă la evaluarea de întreprinderi

IFRS = Standardele Internaționale de Raportare Financiară

IVS = Standardele Internaționale de Evaluare

TVA = Taxa pe valoarea adăugată

2. Definiții ale unor termeni

În accepțiunea prezentului ghid, termenii și noțiunile utilizate au semnificațiile prezentate în continuare.

Membru titular ANEVAR = persoană fizică, indiferent de cetățenie, naționalitate, religie, sex sau convingeri politice, care prin pregătirea și experiența sa în domeniul evaluării a dobândit o competență deosebită de înțelegere și rezolvare a problemelor din domeniul evaluării. Calitatea de membru titular se dovedește cu legitimația și parafa emise de asociație.

Membru corporativ ANEVAR = persoana juridică, constituită sub formă de societate comercială, cu sediul în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene care prestează servicii de evaluare și este interesat în promovarea și dezvoltarea profesiei de evaluator. Calitatea de membru corporativ se dovedește prin certificatul emis de ANEVAR.

Valoare de piață = Valoare estimată de evaluator și raportată de acesta prin intermediul raportului de evaluare și care este definită conform Standardelor Internaționale de Evaluare. Se utilizează de regulă la raportarea în scopul garantării unui credit, cu excepția cazului în care evaluatorului i se solicită în mod expres raportarea unui alt tip de valoare.

Valoare justă = Valoare atribuită garanțiilor, definită conform Standardelor Internaționale de Raportare Financiară (IFRS) și reglementărilor BNR.

Alte tipuri ale valorii = tipuri ale valorii solicitate de instituția de credit, care pot fi estimate în rapoartele de evaluare în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare.

Standarde de evaluare = Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), adoptate de Consiliul pentru Standardele Internaționale de Evaluare (IVSC).

Garanții reale = Active corporale sau necorporale care pot fi acceptate în garanție pentru operațiunile realizate de instituția de credit (de exemplu: ipoteca, gajul cu depozitare, inclusiv depozitul colateral, gajul fără depozitare etc.). În prezentul ghid se va face referire numai la garanțiile reale corporale.

Active corporale = bunuri imobiliare și bunuri mobile (mașini, echipamente, utilaje, mijloace de transport, stocuri, etc.).

Evaluarea garanțiilor = stabilirea valorii de piață (sau, după caz, a altor tipuri de valoare cerute de instituțiile de credit prin instrucțiuni exprese) pentru bunurile asupra cărora urmează a se constitui garanția sau aflate în portofoliul de garanții al instituției de credit.

Evaluator extern = persoană fizică, membru titular ANEVAR care nu este salariat al instituției de credit, sau persoană juridică, membru corporativ ANEVAR, semnatară a unui contract/angajament cadru cu instituția de credit, pentru care elaborează rapoarte de evaluare în condițiile prezentului ghid.

Evaluator intern = salariat al instituției de credit care are atribuții în evaluarea garanțiilor reale de natura activelor corporale.

Verificarea rapoartelor de evaluare = activitatea de analiză a rapoartelor de evaluare de către instituția de credit.

Piață lichidă = o piață pentru care se înregistrează suficiente tranzacții astfel încât se poate stabili o valoare de piață pentru bunurile specifice acelei piețe.

Solicitant de credit = persoană fizică sau juridică beneficiară de credit sau care solicită credite.

Instituție de credit = bănci, bănci de economisire și creditare în domeniul locativ, bănci de credit ipotecar, case centrale ale cooperativelor de credit și instituțiilor emitente de monedă electronică, persoane juridice române (conform Regulamentului nr.19/24 din 14.12.2006).

Portofoliu de garanții = totalitatea bunurilor ipotecate/gajate în favoarea instituției de credit.

Evaluarea pentru garantarea împrumutului = elaborarea unui raport de evaluare în scopul garantării unui împrumut acordat de o instituție de credit.

Proces de creditare = procesul prin care se analizează, se aprobă sau se respinge ori se administrează o facilitate de creditare (credit).

Evaluarea globală = evaluarea sistematică a unor grupuri de bunuri utilizând proceduri standardizate fără a fi necesară inspecția bunurilor și care se aplică pe parcursul derulării creditului.

Evaluare individuală = evaluarea unui (unor) bun(uri) în mod individual, cu elaborarea unui raport de evaluare și cu respectarea în totalitate a procesului de evaluare specificat de standardele de evaluare.

Populație statistică = termen utilizat în statistică și care reprezintă mulțimea elementelor simple sau complexe, de aceeași natură, care au una sau mai multe însușiri esențiale comune, proprii elementelor cât și populației privită ca un tot unitar.

Norme interne = reglementări interne ale instituțiilor de credit.

Procesul de evaluare = totalitatea acțiunilor întreprinse de evaluator în vederea stabilirii valorii de piață a bunului de evaluat.

Abordări în evaluare = metodologiile prevăzute de standardele de evaluare și utilizate pentru stabilirea valorii de piață a bunurilor.

2.0 Principii de evaluare a garanțiilor reale de natura activelor corporale

1. Ghidul privind evaluarea garanțiilor reale (denumit în continuare „Ghidul”) urmează a fi aplicat de către instituțiile de credit, experți evaluatori, auditori financiari și alți utilizatori ai serviciilor de evaluare în legătură cu activitatea de creditare, în diferitele faze ale acestora și reprezintă cadrul general pe baza căruia instituțiile de credit își vor elabora propriile norme de evaluare.
2. La evaluarea garanțiilor reale materiale, evaluatorul estimează *valoarea de piață* a acestora. În condițiile unei piețe lichide, valoarea de piață este cea mai bună estimare a valorii juste. Valoarea justă poate fi mai mică sau cel mult egală cu valoarea de piață.
3. În cazul în care nu există o piață lichidă pentru bunurile supuse evaluării pentru garantarea creditelor, instituțiile de credit vor preciza explicit, în normele proprii, care este tipul valorii pe care evaluatorul îl va estima în toate situațiile în care se impune elaborarea unui raport de evaluare. În cazul în care nu se precizează explicit acest tip al valorii, evaluatorul va refuza evaluarea.
4. Prin contractul cu evaluatorul extern se vor prevedea cerințele specifice ale instituției de credit, atât în ceea ce privește evaluarea, cât și în ceea ce privește raportarea evaluării în conformitate cu prevederile prezentului Ghid.
5. Instituțiile de credit vor adopta normele interne cu respectarea prezentului ghid, în care se va institui obligația, pentru evaluatori, să respecte Standardele Internaționale de Evaluare. Orice derogări de la aceste standarde vor fi definite în normele interne ale instituțiilor de credit și vor respecta prevederile standardelor de evaluare referitoare la derogări, respectiv vor fi explicate. Prejudiciile cauzate prin impunerea unor derogări nepermise de standarde vor atrage răspunderea instituției de credit. În cazul în care aceste derogări nu sunt solicitate în scris de instituția de credit, evaluatorul va refuza elaborarea raportului de evaluare. Elaborarea raportului de evaluare cu derogări de la standarde, nesolicitate de instituția de credit sau cu nerespectarea derogărilor solicitate, va atrage răspunderea evaluatorului.
6. Rapoartele de evaluare pentru garantarea împrumuturilor vor fi elaborate de către evaluatori interni, salariați ai instituției de credit, care vor avea calitatea de membri titulari ANEVAR sau de evaluatori externi, care vor fi membri titulari sau membri corporativi ANEVAR.
7. Activitatea de evaluare pentru garantarea împrumutului se poate desfășura în baza raporturilor de muncă, în cazul evaluatorului intern, sau în baza unui contract de prestări servicii încheiat între evaluatorul extern, în calitate de furnizor de servicii și, de regulă, instituția de credit și/sau solicitantul creditului, în calitate de client. În ambele situații instituția de credit este utilizatorul raportului de evaluare. Prin excepție, contractul de prestări de servicii poate fi încheiat între evaluatorul extern, în calitate de furnizor de servicii de evaluare și persoana desemnată de instituția de credit și/sau solicitantul creditului, cu acordul scris al acestora. Evaluatorii externi își pot desfășura activitatea, în condițiile legii, ca persoane juridice, membri corporativi ANEVAR sau persoane fizice, membri titulari ANEVAR.

8. Responsabilitatea pentru prejudiciile cauzate prin realizarea raportului de evaluare aparține evaluatorului. Atunci când evaluatorii externi își desfășoară activitatea, în condițiile legii, ca persoane juridice membri corporativi ANEVAR, răspunderea pentru prejudiciile cauzate în baza raporturilor contractuale aparține, în solidar, evaluatorului persoană fizică membru titular ANEVAR care elaborează raportul de evaluare și societății comerciale membru corporativ ANEVAR al cărui angajat/ acționar/asociat este evaluatorul sau care a încheiat un contract de prestări de servicii de evaluare cu această societate.
9. Verificarea situației juridice a bunului, astfel cum această situație rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi va angaja răspunderea.
10. Documentele necesare realizării raportului de evaluare vor fi puse la dispoziția evaluatorului de către solicitantul creditului prin intermediul sau cu înștiințarea instituției de credit, astfel ca în posesia evaluatorului să existe același set de documente care se află și în posesia băncii. Evaluatorul trebuie să elaboreze și să prezinte băncii și solicitantului de credit lista cu documentele și informațiile necesare realizării evaluării, în funcție de natura activului de evaluat.
11. Dacă în timpul inspecției bunului, evaluatorul constată că există diferențe între situația faptică și situația din documentele avute la dispoziție sau că proprietatea de evaluat nu poate fi identificată, va informa în scris instituția de credit și va proceda conform instrucțiunilor acesteia, formulate în scris.
12. Termenul de realizare a rapoartelor de evaluare va fi stabilit de către instituția de credit și evaluator și poate varia în funcție de aspectele concrete ale proprietății evaluate. Durata minimă pentru elaborarea unui raport de evaluare este de 3 zile lucrătoare de la data primirii tuturor documentelor necesare elaborării acestuia.
13. Instituția de credit stabilește dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție bancară.
14. Activele corporale, care vor fi supuse evaluării, pe baza prevederilor prezentului ghid sunt, în principal:
 - proprietăți imobiliare (terenuri, apartamente, locuințe individuale, spații comerciale, spații industriale, birouri, hoteluri etc.);
 - bunuri mobile (echipamente, mașini și instalații, mobilier, stocuri etc.).
15. Procesul de evaluare include toate cercetările, informațiile, raționamentele, analizele și concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimată. Procesul de evaluare începe atunci când evaluatorul acceptă o misiune de evaluare și ia sfârșit odată cu prezentarea, către client, a concluziilor evaluării.
16. Elementele procesului de evaluare sunt:
 - definirea problemei;
 - analiza de piață;
 - aplicarea abordărilor în evaluare;
 - reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii finale;
 - raportarea valorii.
17. Definirea problemei reprezintă etapa în care evaluatorul identifică: clientul, destinatarii evaluării, sfera misiunii și scopul evaluării (inclusiv definiția tipului valorii care se va raporta), data evaluării, caracteristicile proprietății (inclusiv localizarea – poziția acesteia) și drepturile de proprietate ce urmează a fi evaluate, precum și orice ipoteze excepționale sau condiții limitative.
18. Analiza de piață reprezintă acțiunea de colectare și interpretare a datelor despre segmentul de piață căruia îi aparține proprietatea, supusă evaluării și asigură datele necesare fiecăreia din cele trei abordări ale evaluării.

19. Aplicarea abordărilor în evaluare. Pentru exprimarea unei opinii asupra valorii unui bun, evaluatorii vor folosi metode specifice, care se încadrează în trei abordări distincte ale evaluării:
 - abordarea prin piață;
 - abordarea prin venit;
 - abordarea prin cost.
20. Relevanța fiecăreia dintre cele trei abordări poate fi diferită în funcție de situația concretă.
21. În abordarea prin piață, opinia evaluatorului asupra valorii de piață se formează în urma comparării unor proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.
22. În cadrul abordării prin piață se utilizează tehnici cantitative și/sau calitative. Acestea pot fi utilizate, atât în mod separat, cât și în combinație unele cu altele.
23. Tehnicile cantitative sunt:
 - tehnici de analiză a datelor (analiza pe perechi de date, analiza grupelor de date și analiza datelor secundare);
 - analiza statistică;
 - analiza grafică;
 - analiza tendințelor.
24. Tehnicile calitative sunt:
 - analiza comparației relative;
 - analiza clasamentului;
 - interviuri personale.
25. Abordarea prin cost este acea abordare în baza căreia proprietatea este evaluată pe baza comparației cu costul aferent construirii unui bun nou sau a unui bun de substituție. Costul estimat se ajustează prin diminuare pentru deprecierile pe care le suferă bunul respectiv.
26. Abordarea prin cost devine preponderent relevantă când lipsa activității de pe piață limitează aplicarea abordării prin piață, precum și în situația în care proprietățile evaluate nu pot fi evaluate prin abordarea prin venit.
27. Abordarea prin venit reprezintă estimarea valorii de piață prin actualizarea beneficiilor viitoare generabile de bunul supus evaluării.
28. Pentru a ajunge la valoarea terenului, evaluatorul poate folosi mai multe tehnici:
 - comparația directă;
 - extracția de pe piață;
 - alocarea;
 - analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării;
 - tehnica reziduală;
 - capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei).
29. Valorile obținute prin abordări diferite vor fi reconciliate într-o opinie finală asupra valorii.
30. Raportarea tipului definit al valorii este ultima etapă a procesului de evaluare și rezumă datele analizate, metodele aplicate și raționamentul care a condus la concluzia asupra valorii.
31. Forma raportului de evaluare va fi stabilită de către instituția de credit, prin normele și metodologiile interne, pe baza prevederilor din prezentul ghid.
32. Structura de bază a raportului de evaluare este următoarea:

- sinteza evaluării;
 - premisele evaluării;
 - descrierea bunului evaluat;
 - descrierea piețelor specifice;
 - abordările evaluării;
 - reconcilierea rezultatelor; concluzii;
 - anexe.
33. Rapoartele de evaluare pot fi rapoarte simplificate sau extinse. Raportul de evaluare extins va respecta prevederile IVS 103 *Raportarea evaluării*, IVS 220 *Imobilizări corporale mobile* și IVS 310 *Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului*. Conținutul cadru al raportului de evaluare poate avea forma prezentată în anexa nr. 1 la prezentul ghid.
34. Indiferent de forma rapoartelor de evaluare (simplificată sau extinsă) ele conțin cel puțin următoarele informații:
- opinia evaluatorului;
 - descrierea juridică a proprietății/descrierea portofoliului de garanții – în cazul evaluării pe durata creditului;
 - inspecția proprietății;
 - scopul evaluării (evaluare pentru garantarea împrumuturilor);
 - destinatarul evaluării (numele instituției de credit destinatare);
 - tipul valorii estimate;
 - principalele ipoteze și condiții limitative;
 - eventuale derogări de la standardele de evaluare;
 - principalele informații care au stat la baza abordărilor evaluării;
 - sursele de informații;
 - metodologii de evaluare aplicate;
 - anexe (fotografii, acte relevante);
 - semnături și amprente ale ștampilelor; atunci când evaluarea este efectuată de evaluatorii externi care își desfășoară activitatea, în condițiile legii, ca persoane juridice membri corporativi ANEVAR, raportul de evaluare va fi semnat de către fiecare evaluator în parte și va fi ștampilat atât cu ștampila evaluatorilor, cât și a societății comerciale membru corporativ ANEVAR al cărei angajat/ salariat/ asociat/ colaborator este evaluatorul;
 - în cazul utilizării unei aplicații electronice securizate (raport de evaluare în forma electronică), raportul de evaluare va fi semnat cu semnătura electronică a evaluatorului.
35. Verificarea rapoartelor de evaluare, pentru uzul intern al instituției de credit, poate fi realizată de către evaluatori interni sau de către evaluatori externi, la solicitarea instituției de credit. Această acțiune va fi realizată de către un evaluator, membru titular ANEVAR, care nu poate fi același cu realizatorul raportului de evaluare
36. Forma raportului de verificare va fi stabilită de către fiecare instituție de credit și nu face obiectul prezentului ghid.

3.0 Evaluarea în faza acordării creditului

37. Evaluatorul va proceda la evaluare numai pe baza unei instrucțiuni scrise primite de la instituția de credit sau de la solicitantul creditului, însoțită de documentele bunului de evaluat.
38. Inspecția bunului de evaluat este obligatorie. La efectuarea inspecției este obligatorie prezența

solicitantului creditului sau a unei persoane desemnate de acesta în acest scop. În raportul de evaluare se va preciza data inspecției, sfera (amploarea) inspecției, numele persoanei care a realizat-o (evaluatorul sau o altă persoană desemnată de acesta) și numele solicitantului de credit sau al persoanei desemnate, care a însoțit evaluatorul la inspecție.

39. Orice neclaritate privind identificarea bunului evaluat precum și orice neconcordanță dintre situația constatată la inspecție și documentele primite de evaluator vor fi menționate expres în raport pe baza instrucțiunii scrise primite de la instituția de credit.

40. Setul de documente necesare elaborării raportului de evaluare include:

- pentru proprietăți imobiliare:

- documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- extrasul de Carte Funciară;
- documentația cadastrală vizată ANCPI;
- documentația din care să rezulte suprafața terenului și suprafețele construite desfășurate și utile ale proprietății;
- certificat de urbanism valid din care să reiasă posibilitățile de dezvoltare (POT, CUT, destinație, restricții etc.) – în cazul terenurilor libere de construcții;
- alte documente specifice în funcție de tipul proprietății evaluate (avize, autorizații etc.).

În cazul în care documentele prezentate nu reflectă situația constatată la inspecție se vor solicita documente suplimentare (autorizație de construire/demolare, autorizație de funcționare, raport de expertiză tehnică etc.);

- pentru bunuri mobile:

- documentul care atestă dreptul de proprietate asupra bunului evaluat;
- documente din care să rezulte elemente de identificare (număr inventar, serie, etc.): balanța mijloacelor fixe, carte de identitate etc.;
- documente/informații din care să rezulte caracteristicile fizice și tehnice ale bunului: capacitate, model etc.;
- informații cu privire la regimul și condițiile de exploatare, reparații curente/capitale, accidente;
- alte documente specifice în funcție de tipul bunului evaluat (avize, autorizații etc.).

41. Aspectele ce vor fi menționate în raport, cu privire la piață specifică, se vor referi la:

- definirea pieței;
- cererea;
- oferta;
- echilibrul pieței.

42. Informațiile utilizate la aplicarea abordărilor evaluării trebuie să fie reale și verificabile, astfel încât, pe baza surselor incluse în raportul de evaluare, să poată fi consultate pentru validarea acestora. Informațiile prezentate vor cuprinde referiri cu privire la bunurile comparabile, costurile de înlocuire/ reconstruire/ reproducere, ratele de capitalizare și actualizare, prețurile de tranzacționare/oferte, chirii etc.

43. În cazul abordării prin comparația de piață, evaluatorul va utiliza, în raportul de evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de bunuri care pot fi identificate.

44. Opinia evaluatorului se va exprima pe baza abordării în evaluare considerată de evaluator cea mai relevantă, în funcție de cantitatea și calitatea informațiilor utilizate în evaluare, fără ca opinia finală să reprezinte media valorilor obținute prin abordări diferite sau prin metode diferite în cadrul aceleiași abordări.

45. Ori de câte ori este posibil, vor fi aplicate cel puțin două abordări ale evaluării, fiind prezentată în raport justificarea neutilizării celorlalte.
46. Moneda în care se exprimă valoarea estimată precum și includerea taxei pe valoarea adăugată (TVA) în această valoare vor fi stabilite, prin cerințe specifice transmise evaluatorului de către instituția de credit utilizatoare a raportului de evaluare.
47. Pentru echipamentele tehnologice, ipoteza în care se face evaluarea, montat pe amplasament sau demontat, va fi stabilită de instituția de credit.

4.0 Evaluarea pe parcursul derulării creditului

48. Pe parcursul derulării creditelor se vor evalua periodic garanțiile existente în portofoliul de garanții al instituției de credit.
49. Evaluarea globală, pe parcursul derulării creditului, se realizează la termenele prevăzute de normele interne ale instituțiilor de credit, cu respectarea frecvenței impuse de reglementările legale în vigoare, pentru toate garanțiile care nu intră sub incidența unei evaluări individuale.
50. Tipul valorii estimat în cazul evaluărilor pe parcursul derulării creditului este *valoarea de piață*.
51. În cazul în care instituția de credit va solicita în scris un alt tip al valorii, aceasta se va preciza în raportul de evaluare.
52. Instituțiile de credit pot agreea forme simplificate ale rapoartelor de evaluare prin normele interne.
53. Garanțiile din portofoliile instituțiilor de credit vor fi evaluate individual sau global. Evaluarea individuală se va realiza atunci când nu pot fi realizate evaluări globale sau în situațiile prevăzute la punctul 55.
54. Evaluările globale se vor realiza pentru toate garanțiile din portofoliul instituției de credit care constituie populații statistice.
55. Cazuri în care se efectuează evaluarea individuală pe parcursul derulării creditului:
 - la analizarea solicitărilor de prelungire, majorare, reeșalonare/rescadențare a creditului aflat în derulare;
 - la analizarea de operațiuni noi, garantate cu aceleași garanții, constituite pentru credite anterioare;
 - ori de câte ori instituția de credit o solicită, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.
56. Procesul de evaluare individuală a garanțiilor pe perioada derulării creditului este similar cu cel de la acordarea împrumutului (pct. 1–47 din acest Ghid), cu mențiunea că, pentru inspecția bunului, instituția de credit va trebui să obțină acceptul proprietarului și să îl transmită evaluatorului. Instituția de credit poate decide derogări de la acest proces de evaluare, cu informarea prealabilă în scris a evaluatorului. Una din aceste derogări poate fi evaluarea bunului fără inspecție sau cu o inspecție parțială (de exemplu numai din exteriorul clădirii). În acest caz, evaluatorul nu este responsabil conform pct. 8 din acest Ghid, dacă valoarea estimată va fi influențată de faptul că nu s-a realizat inspecția sau pentru că inspecția a fost doar parțială.
57. Evaluarea globală se aplică pentru următoarele garanții:
 - a. proprietăți imobiliare de tipul: apartamente, terenuri intravilane cu destinație rezidențială, case de locuit individuale;
 - b. bunuri mobile de tipul: autovehicule rutiere, mijloace de transport feroviar, echipamente tehnologice de tipul mașini unelte universale;
 - c. alte tipuri de bunuri pentru care pot fi identificate populații statistice.

58. Evaluarea globală nu se aplică pentru următoarele tipuri de garanții:
- proprietăți imobiliare specializate de tipul: hale industriale, hoteluri, ferme agricole, complexe comerciale, alte proprietăți generatoare de venituri, construcții speciale, etc.;
 - bunuri mobile specializate de tipul: linii tehnologice, produse unicate etc.;
 - alte tipuri de bunuri pentru care nu pot fi identificate populații statistice.
59. Evaluarea globală se realizează prin utilizarea metodelor statistice de evaluare. În acest scop, se va preleva un eșantion reprezentativ pentru întreaga populație (portofoliu de garanții), având în vedere că este imposibil să se utilizeze întreaga populație de date.
60. Un eșantion este reprezentativ pentru întreaga populație dacă structura lui este identică sau foarte asemănătoare cu structura populației din care a fost extras, astfel încât să fie posibilă extrapolarea concluziilor finale la toată populația din care face parte.
61. Eșantionul este reprezentativ dacă se utilizează un procedeu de eșantionare obiectiv, aleatoriu, cu probabilitate anticipată și dacă eșantionul are un volum suficient de mare de date.
62. Evaluarea prin modele statistice cuprinde următoarele etape:
- identificarea proprietăților subiect;
 - stabilirea ipotezelor extraordinare, a condițiilor ipotetice și limitative;
 - managementul datelor și analiza calității datelor;
 - stabilirea eșantionului reprezentativ;
 - stratificarea eșantionului (în cazul în care acesta nu a fost construit prin eșantionare stratificată);
 - stabilirea specificațiilor modelului;
 - calibrarea modelului;
 - testarea modelului și asigurarea calității sale;
 - aplicarea modelului și reconcilierea valorii obținute;
 - reconcilierea finală.
63. Recomandări privind evaluarea globală a portofoliului de garanții bancare, în care sunt detaliate etapele menționate la punctul 62, sunt cuprinse în Anexa nr. 2 la prezentul Ghid. Aceste recomandări vor reprezenta baza metodologiei de evaluare globală, elaborată de către evaluatori (interni sau externi), care va fi utilizată de către instituțiile de credit pentru evaluarea portofoliului de garanții atunci când se aplică evaluarea globală.
64. Instituțiile de credit se vor asigura că metodologia de evaluare globală, realizată de către evaluatori (interni sau externi) și care urmează a fi aplicată la evaluarea portofoliului de garanții, respectă cerințele științifice privind utilizarea tehnicilor statistice în evaluare.
65. Conformitatea acestor metodologii va fi verificată de specialiști interni sau externi care pot cumula experiențe din diverse domenii: programatori, statisticieni, matematicieni, evaluatori, analiști de piață, alții decât cei care au elaborat metodologia de evaluare.
66. Validarea rezultatului evaluării globale va fi făcută exclusiv prin validarea modelului statistic și nu prin testarea individuală aleatorie a valorii garanțiilor componente ale portofoliului evaluat.

5.0 Evaluarea în faza executării silite

67. Faza executării silite, în sensul prezentului Ghid, se referă atât la executarea individuală a garanțiilor, efectuată de către instituția de credit, în baza contractului de credit și a accesoriilor acestuia, cât și la executarea concursuală a averii debitorului, care conține bunul subiect al evaluării, în beneficiul tuturor creditorilor acestuia, această executare îmbrăcând una dintre formele prevăzute de Legea nr. 85/2006 cu modificările ulterioare, privind procedura insolvenței.

68. Valoarea care se determină în faza de executare silită este *valoarea de piață* a bunului, determinată în contextul pieței acelui tip de active. Pentru activele care fac parte din ansambluri funcționale de bunuri, se va ține seama de efectul sinergic al valorii acelui ansamblu față de valoarea individuală a bunului subiect al evaluării.
69. Evaluarea în faza executării silite urmează același proces ca și evaluarea în cazul acordării creditelor.
70. Instituțiile de credit vor preciza, în normele interne elaborate pe baza prezentului ghid, instrucțiuni speciale, dacă e cazul, în vederea evaluării pentru executare silită, pe care le vor transmite evaluatorilor care primesc această misiune.

6.0 Sancțiuni

71. Nerespectare obligațiilor prevăzute în cuprinsul prezentului Ghid atrage răspunderea materială, disciplinară, penală sau de altă natură a evaluatorului, în condițiile legii.
72. Instituția de credit va putea să refuze rapoartele care nu respectă condițiile impuse de prezentul ghid.
73. Ori de câte ori instituția de credit constată, în orice mod, din analizarea rapoartelor de evaluare utilizate, nerespectarea regulilor impuse de prezentul Ghid va sesiza ANEVAR, în vederea dispunerii măsurilor ce se impun și are posibilitatea să denunțe unilateral convenția sau acordul cadru încheiate cu evaluatorul.

7.0 Data intrării în vigoare

74. Data intrării în vigoare a acestui Ghid metodologic de evaluare ANEVAR este 1 ianuarie 2012.

Conținutul cadru al raportului de evaluare extins

EPI	EBM
I Introducere	
Adresă de înaintare	Adresă de înaintare
Pagina de titlu	Pagina de titlu
Cuprinsul	Cuprinsul
Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante	Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante
Certificarea evaluatorului	Certificarea evaluatorului
Semnătura	Semnătura
II Premisele evaluării	
Ipoteze speciale și condiții limitative	Ipoteze speciale și condiții limitative
Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării	Obiectul, scopul și utilizarea evaluării. Instrucțiunile evaluării
Drepturile de proprietate evaluate	Drepturile de proprietate evaluate
Tipul valorii estimate	Tipul valorii estimate
Data estimării valorii	Data estimării valorii
Moneda raportului	Moneda raportului
Modalități de plată	Modalități de plată
Inspekția proprietății	Inspekția proprietății
Riscul evaluării	Riscul evaluării
Sursele de informații utilizate	Sursele de informații utilizate
Clauza de nepublicare	Clauza de nepublicare
III Prezentarea datelor	
Identificarea proprietății. Descrierea juridică	Identificarea bunurilor evaluate Descrierea juridică
Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate	Date despre amplasare Descrierea tehnică
Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare	Aspecte privind utilizarea
Informații despre amplasament	Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente
Descrierea amenajărilor și construcțiilor	Analiza pieței bunurilor mobile
Date privind impozitele și taxele	
Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente	
Analiza pieței imobiliare	
IV. Analiza datelor și concluziile	
Cea mai bună utilizare a terenului considerat ca fiind neocupat	Cea mai bună utilizare Abordarea prin piață
Cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită	Abordarea prin costuri

Valoarea terenului	Abordarea prin venit
Abordarea prin piață	Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului.
Abordarea prin cost	
Abordare prin venit	
Reconcilierea valorilor. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului.	

V Anexe

Calificările evaluatorului	Calificările evaluatorului
Descrierea juridică detaliată, dacă nu este inclusă în prezentarea datelor	Descrierea juridică detaliată, dacă nu este inclusă în prezentarea datelor
Date statistice detaliate	Detalii tehnice
Planul de amplasare	Scheme tehnologice
Planurile și releveele clădirilor	Fotografii
Fotografii ale proprietății	Estimările detaliate ale costurilor de reproducere sau de înlocuire
Harta orașului, a regiunilor învecinate sau alte tipuri de hărți	Informații istorice despre venituri și cheltuieli
Estimările detaliate ale costurilor de reconstruire sau de înlocuire a clădirilor	Date despre vânzări și cotații
Informații istorice despre venituri și cheltuieli	Alte informații considerate adecvate
Date despre vânzări și cotații	
Alte informații considerate adecvate	

EVALUAREA GLOBALĂ A PORTOFOLIILOR DE GARANȚII BANCARE

- RECOMANDĂRI -

Introducere

Specialiștii evaluatori apelează, în prezent, la diverse metode statistice pentru evaluarea proprietăților imobiliare, o multitudine de soluții pe care statistica matematică le oferă pentru a fi aplicate și în acest domeniu: MRA - analiza prin regresie multiplă, serii de timp, tehnici de logică fuzzy, ANN - rețele neuronale artificiale, NFS - sisteme neuro-fuzzy și altele.

Pe plan internațional, emerg din diferite colțuri ale lumii și din ambele zone de expertiză, atât din mediul academic (universități, instituții de cercetare) cât și din industrie (bănci, firme de evaluatori, agenții imobiliare), soluții bazate pe statistica matematică, și chiar mai mult, simbioze ale acestora cu Sisteme Informatic Geografice (GIS) sau cu aplicații web.

Avantajele imediate și foarte evidente ale aplicării acestor soluții în evaluare sunt automatizarea procesului de evaluare și existența metodelor de control al rezultatelor obținute. Dezavantajul principal constă în complexitatea aplicării soluțiilor propuse, fiind necesar un colectiv de specialiști din diferite domenii - programatori, statisticieni, matematicieni, evaluatori, analiști de piață - pentru a concepe și pune în funcțiune sisteme de asemenea natură și anvergură.

Modele automate de evaluare

Crearea unui **AVM** – model automat de evaluare (Automated Valuation Model) poate fi o soluție pentru evaluarea portofoliilor de garanții imobiliare deținute de către bănci. AVM-urile sunt soft-uri ce produc estimatori ai valorilor de piață pentru proprietățile subiect, în baza analizei condițiilor de piață și caracteristicilor proprietăților comparabile, informații de piață colectate în prealabil. AVM sunt aplicabile în special în cadrul evaluării proprietăților imobiliare prin comparații directe de piață.

Credibilitatea unui AVM și acuratețea rezultatelor sale depind de **cantitatea** și **calitatea** datelor utilizate în evaluare, de experiența și pregătirea colectivului care proiectează și dezvoltă modelul. Cantitatea datelor se referă la volumul eșantionului de date utilizate în evaluare. În ceea ce privește calitatea datelor, în cadrul procesului de elaborare a unui AVM, este desemnată o etapă specială pentru managementul și analiza calității datelor (a se vedea etapa a 3-a).

Având în vedere imposibilitatea utilizării întregii populații de date (întreg portofoliul), este necesar să se preleveze un eșantion reprezentativ pentru întreaga populație. Un eșantion este reprezentativ pentru întreaga populație dacă structura lui este identică sau foarte asemănătoare cu structura populației din care a fost extras, astfel încât să fie posibilă extrapolarea concluziilor finale la toată populația din care face parte. Eșantionul va fi reprezentativ dacă se utilizează un procedeu de eșantionare obiectiv, aleator, cu probabilitate anticipată și dacă eșantionul are un volum suficient de mare de date.

Nota: Pentru proprietățile ce formează eșantionul analizat trebuie să se cunoască atât valorile de piață estimate prin aplicarea metodelor și tehnicilor de evaluare recomandate de IVS-uri, cât și caracteristicile acestora.

1. *Procedee de eșantionare*

Cel mai utilizat mod de obținere a datelor necesare analizei statistice este în prezent **sondajul statistic**.

Sondajul statistic poate fi de tip probabilist (sau aleator) și de tip non-probabilist (sau nealeator).

Diferențele dintre cele două tipuri de sondaje constau în faptul că, la procedeele probabiliste, selectarea unităților necesare pentru eșantionare este aleatoare, sub acest aspect fiecare unitate are o probabilitate cunoscută p și diferită de zero de a se afla în eșantion, în timp ce procedeele non-probabiliste selectează unitățile judicios pentru ca eșantionul să prezinte cât mai bine caracteristicile esențiale ale populației, din care este extras, dar nu se poate cunoaște probabilitatea unității de a se afla în acel eșantion.

Atenție! Din motivele enumerate mai sus, în evaluarea proprietăților prin metode statistice nu se recomandă sondajul statistic prin metode non-probabiliste.

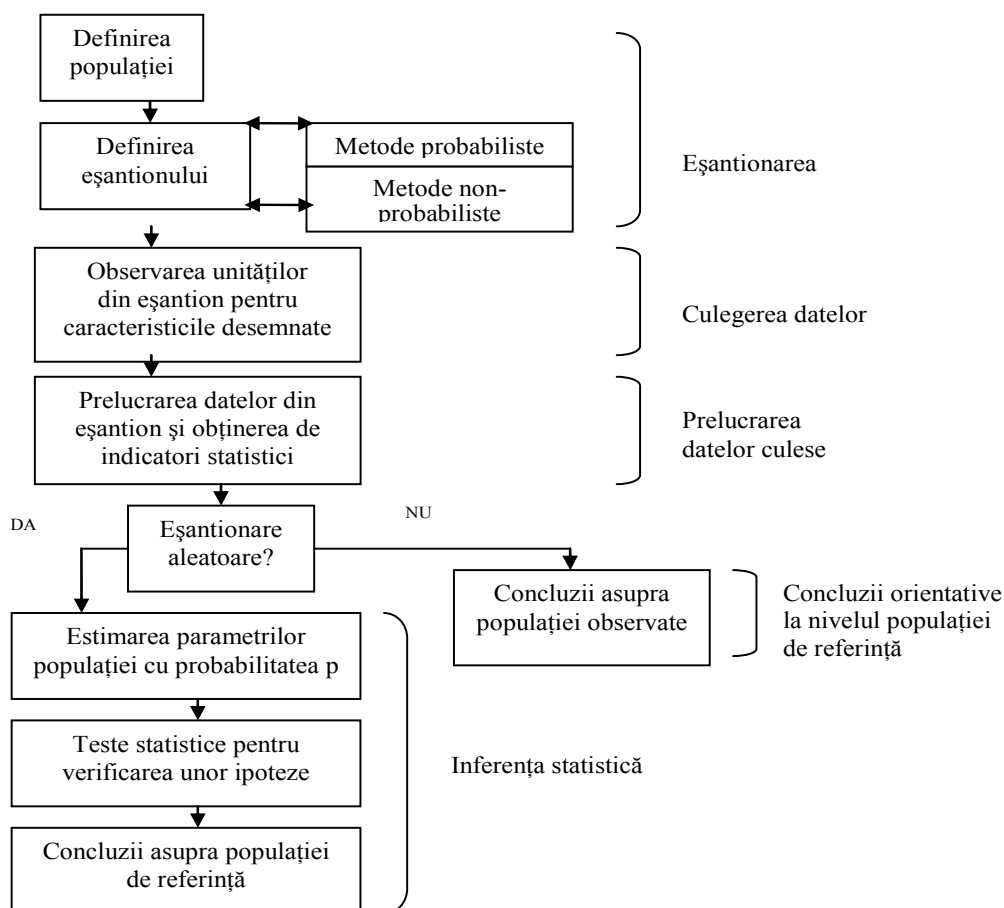


Fig. 1. Etapele cercetării prin sondaj statistic¹

Procedee probabiliste de eșantionare

a. *Eșantionarea simplă* se pretează, în special, pentru populații omogene formate din unități simple; eșantionul poate fi selectat aplicând procedeul prin revenire (procedeul bilei revenite) sau fără revenire (procedeul bilei nerevenite). Prin revenire, unitatea selectată la un moment dat se plasează înapoi în populație, astfel încât fiecare unitate a populației are șansa de a fi realeasă la fiecare selecție, deci probabilitatea este constantă. Prin selectare fără revenire, unitatea aleasă nu mai este returnată în populație, probabilitatea fiind variabilă, în sensul creșterii ei pe măsura formării eșantionului.

Dintre cele două, este mai adecvată eșantionarea fără revenire² deoarece astfel avem garanția că toate unitățile eșantionului vor fi diferite, așa cum este necesar în cazul evaluărilor, neputând

¹ Statistică: teorie și aplicații, T. Andrei, S. Stancu, D. Traian Pele, Editura Economică, ediția a doua 2002;

² Business Statistics in Practice, Bruce L. Bowerman, Richard T. O'Connell, McGraw Hill, fourth edition, 2007- pg. 5.

determina valoarea de piață a unei proprietăți, utilizând un eșantion format din aceeași proprietate comparabilă, însă ambele au o deficiență majoră și anume aceea că selecția este condiționată de abilitatea prin care sunt amestecate elementele populației și în mod obișnuit nu se aplică³ în evaluare.

b. *Eșantionarea cu tabele de numere aleatoare* utilizează tabele Yates sau Kendell. Inițial se numerează toate elementele populației și apoi se extrage eșantionul pe baza tabelor.

c. *Eșantionare sistematică (mecanică)* constă în ordonarea elementelor după o caracteristică, formarea unei liste, împărțirea populației în grupe de k unități (volume egale). k reprezintă pasul de numărare și este $\frac{N}{n}$, iar punctul de start este $j \leq k$ (N - volumul populației, n - volumul eșantionului).

d. *Eșantionarea stratificată*. Populația de date este divizată în straturi cu caracteristici comune, ca de exemplu: proprietăți rezidențiale – apartamente, vile, case ș.a.; proprietăți industriale; proprietăți comerciale – spații birouri, magazine ș.a.; proprietăți agricole – terenuri arabile, livezi, ferme agro-zootehnice ș.a.; proprietăți specializate. La nivelul fiecărui strat se face eșantionare aleatoare simplă în vederea construirii eșantionului reprezentativ al populației.

Acest tip de eșantionare se pretează cel mai bine domeniului imobiliar și este deja utilizat de către evaluatori pentru eșantionarea manuală a datelor de piață necesare în evaluare, de exemplu, în funcție de vârsta clădirilor, de dimensiunile proprietății sau de locație.

Prin stratificare se asigură un grad mai ridicat de comparabilitate a proprietăților comparabile și se pot elimina erorile sistematice sau de selectare inadecvată a proprietăților. Pe de altă parte, o stratificare exagerată a datelor poate duce la imposibilitatea aplicării analizei statistice a datelor.

Se realizează în mai multe etape:

1. alegerea variabilei (variabilelor) de control (tipuri de proprietăți imobiliare și eventual diverse caracteristici ale acestora) după care se va face stratificarea,
2. definirea straturilor în care se divide populația,
3. alegerea numărului de straturi în funcție de mărimea și natura populației, dar nu mai mult de 7-8 pe caracteristică/criteriu de clasificare⁴,
4. repartizarea volumului eșantionului pe straturile definite anterior:
 - a. fie proporțional cu numărul de unități din același strat al populației (numărul de unități/strat de eșantion să fie proporțional cu numărul de unități/același strat din populație):

$$p_i = \frac{N_i}{N} \text{ deci, } n_i = n \cdot p_i$$

în care :

N_i – numărul de unități din populația de referință, din stratul i

n – volumul eșantionului

N – volumul populației

n_i – numărul de unități din eșantion, în stratul i .

- b. fie optim (disproporțional), ținând seama atât de ponderea fiecărui strat în volumul total al populației, cât și de varianța fiecărui strat:

³ Statistică aplicată pentru modelarea evaluării imobiliare, Iuliu Pașca, Editura Politehnica, 2008 pg. 16

⁴ Statistica. Teorie și aplicații, Tudorel Andrei, Stelian Stancu, Daniel Traian Pele, Editura Economică, ediția a doua, 2002 – pg. 209

$$n_i = n \cdot \frac{N_i \cdot \sigma_i}{\sum_{i=1}^k N_i \cdot \sigma_i}, \text{ cu } i=1, k$$

în care :

σ_i – abaterea standard a variabilei după care se face stratificarea, estimată pentru stratul i

5. pentru fiecare strat se generează apoi în mod aleatoriu unitățile care se vor include în eșantion.

Atenție! O eroare relativă de eșantionare, situată sub 5%, ne permite să apreciem că eșantionul este reprezentativ:

$$\frac{|\bar{x} - m|}{m} \cdot 100 \leq 5\%$$

unde:

$\bar{x}$ - media variabilei analizate la nivelul eșantionului (valoarea de piață),

m - media variabilei analizate la nivelul populației

2. Volumul eșantionului

Modelul automat de evaluare presupune realizarea analizei la nivelul unui eșantion de proprietăți imobiliare și generalizarea rezultatelor obținute (prin inferență statistică) pentru întreaga populație studiată (întregul portofoliu de garanții bancare). În acest sens este necesară stabilirea mărimii adecvate a eșantionului pe baza căruia se va realiza analiza și evaluarea globală a portofoliului de garanții bancare.

Volumul n al eșantionului este influențat de:

- eroarea limită maximă admisă de reprezentativitate e de 0,3,
- nivelul de semnificație α , prestabilit uzual la 5%,
- dispersia (varianța) caracteristicii în populație σ^2 ,
- volumul populației N .

Astfel, volumul eșantionului format din caracteristici măsurabile are două forme:

- pentru volume mici de eșantioane se utilizează indicele t :

$$n = \frac{t_{\alpha/2}^2 \cdot \sigma^2}{e^2}$$

în care: $t_{\alpha/2}$ reprezintă indicele Student din tabele statistice t , corespunzător lui $\alpha/2$.

- pentru volume mari de eșantioane se folosește indicele z :

$$n = \frac{z_{\alpha/2}^2 \cdot \sigma^2}{e^2}$$

$z_{\alpha/2}$ se regăsește în tabelele statistice z , corespunzător lui $\alpha/2$.

Atenție! Abaterea standard a populației, σ , de cele mai multe ori nu este cunoscută, prin urmare se poate folosi un estimator al acesteia, cum este abaterea standard s a unui eșantion preliminar, înlocuindu-se în formulele anterioare σ cu s , sau folosind σ al unei populații similare.

Atenție! Dacă n rezultat nu este o valoare rotundă, se rotunjește la următorul număr întreg.

3. Procesul de elaborare a unui model automat de evaluare (engl. AVM)

Acest proces este prezentat în *Standardul pentru modele automate de evaluare*⁵ elaborat de către *International Association of Assessing Officers*, un proces complex care necesită o colaborare strânsă între evaluatori, analiști ai pieței imobiliare, statisticieni și dezvoltatori de soft-uri.

Pornind de la recomandările făcute în acest standard propunem următoarea succesiune de etape necesare pentru construirea modelului automat de evaluare:

1. identificarea proprietăților subiect (portofoliul de garanții bancare de evaluat);
2. stabilirea ipotezelor extraordinare, a condițiilor ipotetice și limitative;
3. managementul datelor și analiza calității datelor;
4. stratificarea eșantionului (în cazul în care acesta nu a fost construit prin eșantionare stratificată);
5. stabilirea specificațiilor modelului;
6. calibrarea modelului;
7. testarea modelului și asigurarea calității sale;
8. validarea modelului;
9. aplicarea modelului;
10. verificarea periodică a acurateții modelului.

Primele două etape se realizează identic ca în cazul evaluării prin procesul clasic.

Etapa a 3-a. Managementul datelor și analiza calității datelor

Analistul de piață trebuie să utilizeze instrumente statistice pentru a „scana” în mod sistematic și iterativ datele de piață, în vederea determinării lipsurilor, erorilor, incoerențelor, valorilor extreme (valori aberante) existente în seria de date analizată (analiza calității datelor).

În sprijinul acestei etape, softurile de analiză statistică oferă **tehnici grafice** și **tehnici cantitative** de explorare a seriilor de date. Aceste tehnici pot fi utilizate în scopul stabilirii gradului de reprezentativitate a eșantionului, pentru identificarea funcției de distribuție a frecvențelor (normală, uniformă, χ^2 , lognormală, Student, Fisher, Poisson etc.) și a caracteristicilor acestora sau pentru detectarea valorilor aberante ale seriei analizate.

Astfel, o serie de date poate fi reprezentată sugestiv și apoi analizată vizual foarte rapid prin intermediul unei game variate de grafice statistice. În funcție de informațiile grafice, pe care dorim să le obținem și de tipul variabilelor modelului (a se vedea etapa a 5-a), se pot folosi:

- pentru variabile cantitative: histograma, poligonul frecvențelor, stem-and-leaf, diagrama de împrăștiere (engl. scatter plots), box-and-whiskers, graficul de normalitate (engl. normal plot);
- pentru variabile calitative: diagrama în batoane, diagrama circulară;

Tehnicile cantitative de analiză a datelor constau în teste statistice (Student, Fisher, ANOVA, Chi-square, Shapiro-Wilk, Kolmogorov-Smirnov, Man-Whitney, Durbin-Watson) și diverși indicatori statistici cum ar fi indicatorii tendinței centrale (medie, mediană, mod), respectiv indicatorii dispersiei datelor în jurul mediei (abaterea medie pătratică, varianța, coeficientul de variație ș.a.).

Notă: Pentru luarea deciziei de stratificare a eșantionului este utilă determinarea gradului de omogenitate al acestuia. În acest sens se poate calcula coeficientul de variație (Cv), calculat ca raport între abaterea medie pătratică și media variabilei după care se va face stratificarea. Se poate considera ca eșantionul este omogen dacă mărimea coeficientului de variație este mai mică sau egală decât 0,35. În cazul în care este depășită această limită se recomandă identificarea

⁵ *Standard on Automated Valuation Models (AVMs)*, IAAO, 2003

cauzelor eterogeneității eșantionului (existența unor valori extreme sau tipuri de proprietăți cu caracteristici diferite – ce formează straturile eșantionului).

Etapa a 4-a. Stratificarea

Este procesul prin care proprietățile, care formează un eșantion eterogen, sunt grupate pe tipuri de proprietăți comparabile în funcție de caracteristicile fizice și economice ale acestora, în vederea minimizării diferențelor din interiorul unui strat și maximizării diferențelor dintre straturi.

Notă: După această etapă, la nivelul fiecărui strat creat în cadrul eșantionului analizat se poate estima media valorilor de piață ale proprietăților, în scopul determinării indicelui de creștere/descrescere a valorii de piață a portofoliului de garanții bancare. Pentru estimarea acestui indice propunem următoarea formula (derivată din modul de calcul a indicelui agregat ponderat de tip Paasche):

$$Indice = \frac{\sum_{i=1}^m p_{i,t} \cdot \mu_{i,t}}{\sum_{i=1}^m p_{i,t} \cdot \mu_{i,t-1}} \cdot 100$$

unde:

- $p_{i,t}$ = ponderea fiecărui strat în eșantionul analizat (a se vedea Eșantionarea stratificată);
- μ = media valorilor de piață ale proprietăților din fiecare strat;
- m = numărul de straturi din eșantionul analizat;
- t = momentul actual;
- $t-1$ = momentul la care s-a făcut ultima reevaluare.

Cu ajutorul acestui indice se poate identifica existența unei eventuale diminuări a valorii portofoliului de garanții bancare, caz în care se dovedește necesară reevaluarea acestuia cu ajutorul unui AVM, și ca urmare parcurgerea următoarelor etape.

Etapa a 5-a. Stabilirea specificațiilor modelului

Această etapă se referă la procesul de proiectare a structurii optime a AVM-ului și constă în selectarea variabilelor adecvate și definirea structurii sale. Modelul este proiectat pentru fiecare strat în parte (sub-eșantion de proprietăți comparabile).

Evaluatorul poate selecta, din multitudinea de variabile ce caracterizează proprietățile analizate (variabile explicative potențiale), pe cele care ar putea avea impact din punct de vedere economic asupra valorii proprietății (variabila dependentă). Cu cât numărul de variabile explicative selectat este mai mare, cu atât crește riscul ca informația conținută de către acestea să devină redundantă. Se dovedește astfel utilă realizarea unei selecții a variabilelor explicative ce vor fi reținute în analiză. Pe de altă parte, includerea unui număr prea mic de variabile explicative ar putea determina ca modelul de regresie să nu explice îndeajuns de fidel evoluția variabilei dependente, fapt care ar conduce la o deplasare (engl. *bias*) a estimatorilor (coeficienții de regresie).

Alegerea variabilelor explicative trebuie să se facă de către evaluator, nu numai din perspectiva mărimii coeficienților de corelație cu variabila dependentă, ci și prin luarea în considerație a semnificației economice ce ar putea caracteriza legătura dintre variabilele explicative și cea dependentă.

De asemenea, se analizează dacă există o corelație puternică între variabilele explicative selectate. În condițiile în care se identifică o astfel de corelație, va trebui reținută în analiză doar una dintre variabilele explicative din grupul celor corelate între ele. Se poate opta pentru cea corelată mai puternic cu variabila dependentă. Cu cât valoarea coeficientului de corelație se apropie de valorile 1, respectiv -1 cu atât variabilele sunt mai puternic corelate.

Variabilele pot fi cantitative (sau scalare), se exprimă numeric, se măsoară pe o scală și fac obiectul unor operații aritmetice, sau pot fi variabile calitative (sau categorice), care nu se exprimă numeric (nu se măsoară pe o scală) ci prin atribute, dar pot fi codificate numeric pe categorii, și pot fi de tip:

- nominal, fără ordine internă
- ordinal, cu o anumită ordine internă, necuantificabilă, de exemplu: starea clădirii poate fi „foarte bună” (codificată cu 0), „bună” (codificată cu 1), „satisfăcătoare” (codificată cu 2) sau „nesatisfăcătoare” (codificată cu 3).

Atenție! Este foarte important să se identifice și definească corect toate variabilele modelului și apoi să se codifice (transforme) corespunzător variabilele calitative.

În ceea ce privește structura modelului, aceasta poate fi aditivă (liniară), multiplicativă sau hibridă (neliniară) (a se analiza *Standard on Automated Valuation Models (AVMs)*, IAAO, 2003).

În structura aditivă, contribuția variabilelor explicative este însumată:

$$Y_i = \beta_0 + \beta_1 \cdot x_1 + \beta_2 \cdot x_2 + \dots$$

în care:

Y_i - valoarea de piață a proprietății subiect - variabila dependentă;

β_0 - constanta modelului (sau termenul liber);

x_i - variabilele explicative;

β_i - coeficienții variabilelor explicative.

În modelul multiplicativ, contribuția variabilelor explicative este multiplicată:

$$Y_i = \beta_0 \cdot x_1^{\beta_1} \cdot x_2^{\beta_2} \cdot \dots$$

Acest tip de model este mai dificil de calibrat, deoarece variabilele trebuie transformate în format logaritmic, dar avantajul constă în faptul că permite aplicarea corecțiilor proporțional cu valoarea proprietății subiect.

Modelul hibrid (neliniar) este o combinație între modelul aditiv și cel multiplicativ:

$$Y_i = \pi_{QG} \cdot (\pi_{QC} \cdot \Sigma AC + \pi_{QT} \cdot \Sigma AT + \Sigma A)$$

în care:

π_{QG} - produsul variabilelor calitative generale (se aplică proprietății ca întreg);

π_{QC} - produsul variabilelor calitative pentru clădire;

ΣAC - suma variabilelor aditive pentru clădire;

π_{QT} - produsul variabilelor calitative pentru teren;

ΣAT - suma variabilelor aditive pentru teren;

ΣA - suma altor variabile (variabile adiționale).

Etapa a 6-a. Calibrarea modelului

Calibrarea constă în determinarea coeficienților modelului (parametrii necunoscuți β) proiectat. Printre metodele de calibrare, cele mai utilizate sunt cele bazate pe metode statistice, precum regresia liniară multiplă sau regresia neliniară.

Termenul de regresie este folosit pentru descrierea oricărui proces, în care una sau mai multe variabile cunoscute (caracteristici ale proprietăților analizate) sunt utilizate pentru a determina o variabilă necunoscută (în acest caz valoarea de piață a proprietăților evaluate) sau pentru previzionarea valorii acesteia. Variabilele cunoscute sunt denumite variabile explicative, iar variabilele necunoscute sunt denumite variabile dependente.

Regresia liniară simplă

Regresia liniară simplă se utilizează pentru a previziona o variabilă dependentă, utilizând o singură variabilă explicativă.

Modelul regresiei liniare simple are forma:

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 x_i + \varepsilon_i, i = \overline{1, n}$$

în care:

β_0 – constanta, adică valoarea lui y când $x=0$;

β_1 – panta liniei de regresie;

ε_i – termenul rezidual (eroarea), cuantifică influența întâmplătoare a altor variabile asupra lui y_i și reprezintă diferența între valoarea observată (y_i) și cea estimată ($\hat{y}_i$) a variabilei dependente:

$$\varepsilon_i = y_i - \hat{y}_i$$

Panta liniei de regresie indică valoarea medie cu care se modifică y la o schimbare cu o unitate a valorii x . Dacă panta este pozitivă, y crește odată cu creșterea valorii lui x , iar dacă este negativă, y scade odată cu creșterea valorii lui x . Coeficienții modelului, β_0 și β_1 , precum și termenii reziduali ε_i se pot determina prin diferite metode, printre care metoda celor mai mici pătrate.

Pentru analiza regresiei liniare simple, se parcurg următoarele etape:

1. estimarea parametrilor modelului;
2. testarea și validarea modelului de regresie;
3. realizarea de predicții.

Pentru validarea modelului liniar al regresiei simple trebuie respectate o serie de ipoteze (*Gauss-Markov*):

- varianța termenilor reziduali este constantă;
- termenii reziduali ε_i au media egală cu zero;
- termenii reziduali ε_i nu sunt corelați între ei;
- termenii reziduali ε_i nu sunt corelați cu variabila explicativă x_i ;
- termenii reziduali ε_i sunt normal distribuiți.

În acest sens, este necesară realizarea testării modelului în vederea asigurării calității acestuia (a se vedea etapa a 7-a).

Regresia liniară multiplă

Regresia liniară multiplă exprimă relația dintre o variabilă dependentă și cel puțin două variabile explicative, iar modelul acesteia este:

$$y_i = \beta_0 + \beta_1 x_{1i} + \beta_2 x_{2i} + \dots + \beta_m x_{mi} + \varepsilon_i, i = \overline{1, n}$$

în care:

β_0 – termenul liber;

$\beta_1, \beta_2, \dots, \beta_m$ – coeficienții regresiei multiple;

ε_i – termenul rezidual.

Etapele și ipotezele luate în calcul, pentru realizarea modelului de regresie multiplă, sunt aceleași ca cele specificate în cazul regresiei simple.

Regresia neliniară

Dacă în urma reprezentării grafice a datelor, prin intermediul diagramei de împrăștiere, se observă că punctele nu sunt grupate de-a lungul unei drepte, atunci se poate considera că regresia nu este liniară și soluția poate fi aplicarea regresiei neliniare. Regresia neliniară se folosește pentru a descrie legătura dintre variabila dependentă și variabilele explicative, considerând că alți factori au o acțiune constantă și neglijabilă asupra variabilei dependente.

Iată câteva din multitudinea de modele matematice care pot fi utilizate în regresia neliniară.

Modelul exponențial: $Y_i = \beta_0 \cdot \beta_1^{x_i} + \varepsilon_i$

Modelul logaritmic: $Y_i = \beta_0 + \beta_1 \cdot \lg x_i + \varepsilon_i$

Modelul parabolic de gradul doi: $Y_i = \beta_0 + \beta_1 \cdot x_i + \beta_2 \cdot x_i^2 + \varepsilon_i$

Etapa a 7-a. Testarea modelului și asigurarea calității lui

Testarea modelului are rolul de a stabili dacă acesta asigură acuratețea și integritatea necesare pentru ca estimările, realizate cu ajutorul acestuia, să fie extrapolate prin inferență statistică la nivelul întregii populații de garanții bancare. În acest scop se utilizează un set de date despre proprietățile pentru care se cunosc fie prețurile de vânzare, fie valorile de piață, pe baza căruia se va face testarea. Acest set de date, folosit pentru testarea modelului, este cel pe baza căruia a fost realizată și calibrarea a modelului și reprezintă 80% din volumul eșantionului (n).

Așa cum am precizat mai sus, există o multitudine de teste statistice ce pot fi aplicate pentru obținerea informațiilor necesare, unele parametrice aplicabile seriilor de date cu distribuție a frecvențelor normală, precum testele *Student (t)*, *Fisher (F)*, și altele non-parametrice pentru serii care nu au distribuție a frecvențelor normală, precum testele *Chi-square*, *Shapiro-Wilk*, *Kolmogorov-Smirnov*, *Man-Withney*, *Durbin-Watson*.

Atenție! În practică, etapa de specificare a modelului și cea de calibrare se realizează în mod iterativ: specificarea modelului – testarea specificațiilor modelului prin calibrare – corectarea specificațiilor modelului – testarea specificațiilor corectate, repetând aceste operații până când se obține nivelul de încredere proiectat.

Se poate opta pentru includerea tuturor variabilelor considerate explicative în modelul de regresie, și apoi excluderea/reincluderea iterativă a acestora, analizând, după fiecare iterație, testele statistice de validare a modelului de regresie și puterea sa explicativă (mărimea coeficientului de determinare). Aceasta metodă este dificil de aplicat în condițiile în care mărimea eșantionului de date este redusă (numărul de variabile explicative nu poate fi mai mare decât numărul de date analizate).

O soluție alternativă este reprezentată de includerea treptată a variabilelor explicative în modelul de regresie. După includerea unei noi variabile explicative se verifică testele statistice de validare a modelului de regresie și puterea sa explicativă (mărimea coeficientului de determinare). Pentru a stabili care este ordinea de includere a variabilelor explicative în modelul de regresie se pot calcula coeficienții de corelație a acestora cu variabila dependentă. Prima variabilă, inclusă în model, va fi cea caracterizată de coeficientul de corelație cel mai ridicat.

Interpretarea testelor și a indicatorilor statistici ce caracterizează modelul de regresie

Măsurarea semnificației unui test statistic implică estimarea gradului în care valoarea acestuia, determinată pe baza observațiilor din eșantion, se apropie de cea reală ce caracterizează întreaga populație din care s-a extras eșantionul.

Probabilitatea p (engl. p-value) asociată testului statistic, estimat la nivelul eșantionului, reprezintă probabilitatea de eroare implicată de nerespingerea rezultatului estimat ca fiind valid și

reprezentativ pentru întreaga populație studiată. Ca urmare, cu cât această probabilitate este mai ridicată cu atât este mai puțin plauzibil ca relația existentă între variabilele modelului, evidențiată la nivelul eșantionului studiat, să se mențină pentru întreaga populație statistică din care a fost extras acest eșantion. Ca rezultat, se acceptă ipoteza nulă, adică valoarea estimată pentru coeficientul asociat variabilei explicative analizate nu este semnificativ diferită de zero. În concluzie, cea variabilă explicativă nu influențează variabila dependentă studiată

Nerespingerea sau respingerea ipotezei nule depinde și de nivelul de semnificație ales (α) pentru testul statistic evaluat, respectiv a regiunii de respingere asociate acestuia. Acest nivel de semnificație reprezintă probabilitatea de a realiza o eroare de tip I (respingerea ipotezei nule atunci când aceasta este adevărată). Cu cât valoarea lui α este stabilită la un nivel mai ridicat, cu atât exigențele impuse pentru nerespingerea ipotezei nule (H_0) sunt mai mari. Majorarea nivelului de semnificație duce la creșterea probabilității de a realiza o eroare de tip II (nerespingerea ipotezei nule atunci când aceasta este falsă) și la diminuarea puterii testului statistic realizat. Cel mai frecvent, nivelul de semnificație, ales pentru realizarea unui test statistic, este de 5%. În această situație, probabilitatea p (asociată testului statistic) mai mică decât nivelul de semnificație al testului de 5% indică respingerea ipotezei nule.

Exemple de teste statistice utilizate pentru validarea modelelor de regresie

- ⇒ **Testul t** (Student) este calculat pentru fiecare coeficient al regresiei ca raport între valoarea estimată a acestuia și abaterea sa standard și este utilizat pentru testarea ipotezei nule, conform căreia valoarea coeficientului regresiei este egală cu zero.
- ⇒ Cu ajutorul **testului F (Fisher)** se testează ipoteza conform căreia mărimile estimate ale coeficienților regresiei (exceptând termenul liber) sunt nule, ceea ce implică testarea semnificației ecuației de regresie analizată. Dacă probabilitatea p (engl. p -value), asociată mării estimate pentru acest test, este mai mică decât nivelul de semnificație ales (de exemplu 5%) se respinge ipoteza nulă conform căreia valorile estimate pentru coeficienții regresiei sunt statistic egale cu zero.
- ⇒ **Coeficientul de determinare al ecuației de regresie R^2** , a cărei mărime arată proporția în care variația valorii variabilei dependente este explicată de către variabilele explicative selectate în ecuația de regresie. Numărul ridicat de variabile explicative, incluse în model, poate conduce la valori ridicate ale R^2 , fără să implice în mod direct o putere explicativă mai mare a ecuației de regresie. În acest sens, este recomandabilă luarea în considerare a mării afișate pentru R^2 -ajustat ce ține cont, în estimarea valorii sale, de numărul de variabile incluse în model.
- ⇒ **Testarea normalității legii de distribuție a termenilor reziduali** se poate face cu ajutorul testului Jarque-Bera ce măsoară diferența existentă între simetria (asimetria) și aplatizarea (alungirea) seriei față de cele caracteristice distribuției normale. Un nivel al probabilității p (asociat mării estimate a testului) $< \alpha$ presupune respingerea ipotezei nule privind distribuția normală a seriei termenilor reziduali, rezultați din ecuația de regresie.
- ⇒ **Homoscedasticitatea termenilor reziduali** (varianța constantă a valorii acestora) este analizată cu ajutorul testului dezvoltat de White (1980). Ipoteza nulă, asociată testului, implică lipsa heteroscedasticității termenilor reziduali, independența acestora în raport de variabilele explicative ale modelului, precum și liniaritatea legăturii existente între variabila dependentă și cele explicative. Încălcarea uneia dintre aceste condiții presupune obținerea unei mării semnificative a testului White (p -value $<$ nivelul de semnificație al testului, stabilit aprioric (α)). Ca urmare, un p -value $> \alpha$ implică faptul că nici una dintre aceste trei condiții nu a fost încălcată. În condițiile în care termenii reziduali sunt heteroscedastici se pot realiza corecțiile propuse de White și estima corect covarianța coeficienților de regresie chiar și în prezența heteroscedasticității termenilor reziduali.

⇒ Cel mai cunoscut test privind **autocorelarea termenilor reziduali** este reprezentat de testul Durbin-Watson, este cel realizat de Durbin și Watson în 1951. Formula sa este următoarea:

$$DW = \frac{\sum_{t=2}^n (\varepsilon_t - \varepsilon_{t-1})^2}{\sum_{t=1}^n \varepsilon_t^2}$$

Valoarea calculată a testului se va compara cu valorile sale teoretice d_L și d_U , preluate din tabelul distribuției Durbin-Watson. Regula de decizie, pe baza valorii calculate a testului, este prezentată în tabelul următor:

$0 < d < d_L$	$d_L \leq d \leq d_U$	$d_U < d < 4 - d_U$	$4 - d_U \leq d \leq 4 - d_L$	$4 - d_L < d < 4$
Autocorelare pozitivă a termenilor reziduali	Indecizie	Termenii reziduali sunt independenți - validarea modelului de regresie din această perspectivă.	Indecizie	Autocorelare negativă a termenilor reziduali

O autocorelare cu grad mai mare de unu a termenilor reziduali nu poate fi sesizată prin intermediul acestui test. Testarea existenței autocorelării termenilor reziduali poate fi analizată și prin intermediul testului Q-statistic, respectiv Breusch- Godfrey LM. În cazul Q-statistic, în cadrul unui tabel sunt raportate valorile estimate ale testului (pentru diferitele lag-uri ale termenului rezidual) și p-value asociat. Lipsa autocorelării între termenii reziduali va implica valori ridicate ale acestor p-value. Testul Breusch-Godfrey LM are ca ipoteză nulă lipsa autocorelării între termenii reziduali ai ecuației de regresie, fiind raportată mărimea estimată a acestuia și p-value asociat. La fel ca și în cazul testului anterior, un nivel mare al p-value reprezintă o indicație a lipsei autocorelării între termenii reziduali. În condițiile în care termenii reziduali sunt autocorelați pot fi realizate corecțiile propuse de Newey și West și estima astfel corect covarianța coeficienților de regresie chiar și în prezența heteroscedasticității și autocorelării termenilor reziduali.

Etapa a 8-a. Validarea modelului

După ce modelul a fost calibrat și testat se realizează validarea acestuia pe baza setului de date reprezentând restul de 20% din eșantionul analizat, utilizând teste statistice amintite în etapele 3 și 7.

Etapa a 9-a. Aplicarea modelului

În cadrul modelului automat de evaluare se iau în considerare, ca și valori ale variabilelor explicative, cele corespunzătoare caracteristicilor proprietăților subiect și se estimează astfel valoarea de piață a acestora.

Etapa a 10-a. Verificarea periodică a acurateții modelului

Se recomandă verificarea acurateții modelului prin compararea valorilor de piață estimate, cu ajutorul acestuia, cu cele estimate prin aplicarea metodelor și tehnicilor de evaluare recomandate de IVS-uri. Diferențele mari, existente între cele două valori estimate, reprezintă un semnal privind necesitatea actualizării atât a eșantionului de analiză cât și a modelului automat de evaluare.

Avantaje și dezavantaje ale utilizării modelelor automate de evaluare

Printre **avantajele** modelării statistice a evaluării proprietăților imobiliare se numără:

- permite utilizarea de serii nelimitate de date;
- permite folosirea de variabile, într-un număr oricât de mare, dacă acestea sunt necesare și relevante;

- permite determinarea acurateții de estimare a valorii, care poate fi excepțional de bună când sunt folosite suficiente date de piață;
- asigură evaluări uniforme;
- modelul rezultat se poate utiliza atât pentru evaluări punctuale (singulare), cât și pentru evaluare globală;
- automatizarea procesului de evaluare, deci timp redus de prelucrare și analiză a datelor și de stabilire a concluziei asupra evaluării;
- obiectivitate și eficiență;

dar care pot fi atinse doar cu condiția esențială ca, la baza modelului, să stea un raționament statistico-matematic foarte serios și coerent, baza de date să fie permanent actualizată, modelul să fie testat înainte de a fi efectiv utilizat în evaluare.

Dezavantaje modelării statistice sunt:

- nu poate fi aplicată pentru piețele restrânse, cu puține tranzacții sau pentru piețele atipice;
- necesitatea unui bagaj foarte dezvoltat de cunoștințe în domeniul statisticii matematice și al soft-urilor de specialitate.

Bibliografie

1. *Basic Business Statistics. Concepts and Applications*, Berenson M.L., Levine D.M., Krehbiel T.C., 9th Edition, Pearson Prentice Hall, 2004;
2. *Business Statistics in Practice*, Bruce L. Bowerman, Richard T. O'Connell, McGraw Hill, fourth edition, 2007;
3. *Dicționar de statistică generală*, Alexandru Isaic-Maniu, Eugen Pecican, Viorel Gh. Vodă, Daniela Ștefănescu, Pavel Wagner, Editura Economică, 2003;
4. *Mass Appraisal Methods – An international perspective for property valuers*, Wiley-Blackwell, 2008;
5. *Practical Applications in Appraisal Valuation Modeling, Statistical Methods for Real Estate Practitioners*, M.S. Kane, M.R. Linné, J.A. Johnson, Appraisal Institute, 2004;
6. *Standardele Internaționale de Evaluare 2011*, International Valuation Standards Council, 2011;
7. *Standard on Automated Valuation Models (AVMs)*, International Association of Assessing Officers, 2003;
8. *Standard on Ratio Studies*, International Association of Assessing Officers, 2007;
9. *Statistical Analysis*, S.B. Richmond, second edition, 1964;
10. *Statistică aplicată pentru modelarea evaluării imobiliare*, Iuliu Pașca, Editura Politehnică, 2008;
11. *Statistică: noțiuni fundamentale și aplicații*, Vergil Voineagu, Dana Colibabă, Giani Grădinaru, Editura ASE, 2002;
12. *Statistică teoretică și economică - note de curs*, s.l.drd. Silvia Elena Cristache, Editura ASE, 2002;
13. *Statistică teoretică și economică - teorie și aplicații*, Constantin Anghelache, Editura Economică, 2004;
14. *Statistică: teorie și aplicații*, Tudorel Andrei, Stelian Stancu, Daniel Traian Pele, Editura Economică, ediția a doua, 2002.

Glosar IVS 2011

Abordare bazată pe active (Asset-Based Approach)	O metodă de estimare a valorii unei întreprinderi sau a unei participații la o întreprindere prin însumarea valorilor nete ale activelor și datoriilor individuale. Deoarece fiecare activ și datorie poate fi evaluat(ă) prin utilizarea oricăreia din abordările prin piață, prin cost sau prin venit, aceasta nu reprezintă o abordare în evaluare distinctă. VEZI: IVS - Cadrul general. VEZI și: Metoda însumării.
Abordare în evaluare (Valuation Approach)	Una din cele trei căi principale de estimare a valorii. Fiecare abordare în evaluare include diferite metode care pot fi utilizate pentru a aplica principiile abordării la tipuri de active sau situații specifice. VEZI și: Abordare prin cost; Abordare prin venit; Abordare prin piață; Metodă de evaluare.
Abordarea prin cost (Cost Approach)	O abordare în evaluare fundamentată pe principiul economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
Abordarea prin piață (Market Approach)	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect, cu active identice sau similare, al căror preț se cunoaște.
Abordarea prin venit (Income Approach)	O abordare în evaluare care oferă o indicație asupra valorii, prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.
Activ modern echivalent (Modern Equivalent Asset)	Un activ care oferă funcții similare și utilitate echivalentă cu cele ale activului care se evaluează, dar care are un proiect modern și este construit sau făcut cu materiale și tehnici moderne.
Active contribuitoare (Contributory Assets)	Orice active corporale sau necorporale utilizate pentru generarea fluxurilor de numerar asociate cu imobilizarea necorporală care se evaluează. VEZI și: Costuri de oportunitate ale activelor contribuitoare.
Active curente (Current Assets)	Numerar și active care se așteaptă să fie convertite în mod rezonabil în numerar pe parcursul unui an de desfășurare normală a activității întreprinderii. VEZI și: Datorii curente.
Active din afara exploatării (Non-operating Assets)	Clase de active care nu sunt de bază pentru activitățile de exploatare ale unei întreprinderi, dar care totuși pot genera venit sau pot asigura rentabilitatea investiției.
Active epuizabile (Wasting Assets)	Active ale căror valori, exprimate în termeni reali, se vor micșora de-a lungul timpului.
Active imobilizate (Non-Current Assets)	Active care sunt deținute pe termen lung de către o întreprindere în scopul utilizării în producția de bunuri sau pentru prestarea de servicii. VEZI și: Active curente.
Anuitate (Annuity)	O serie de plăți anuale făcute sau primite la anumite intervale, de-a lungul duratei de viață sau pe un anumit număr de perioade.

Beneficii normalizate (Normalised Earnings)	Beneficii economice corectate pentru elementele nerepetabile, ne-economice sau neobișnuite, în scopul asigurării comparabilității.
Beneficiu fiscal din amortizare (Tax Amortisation Benefit)	Economia de impozit realizată ca urmare a amortizării unui activ imobilizat.
Beta (Beta)	O cuantificare a riscului sistematic al unei acțiuni; tendința cursului unei acțiuni de a se corela cu modificările unui anumit indice.
Beta pentru îndatorare (Levered Beta)	Coeficientul beta care reflectă o structură a capitalului care include și credit. VEZI și: Beta.
Capital de lucru (Fond de rulment net) (Working Capital)	Diferența dintre activele curente și datoriile curente. VEZI și: Active curente; Datorii curente.
Capital investit (Invested Capital)	Suma dintre capitalul propriu și creditul unei întreprinderi. Creditul poate fi fie (a) toate datoriile purtătoare de dobânzi, fie (b) datoriile pe termen lung purtătoare de dobânzi. Atunci când se utilizează acest termen ar trebui să se precizeze care din cele două accepțiuni este utilizată. VEZI și: Valoarea întreprinderii.
Capital propriu (Equity)	Dreptul proprietarului asupra unui activ sau într-o întreprindere după deducerea tuturor datoriilor.
Capitalizare (Capitalisation)	1) convertirea unui venit periodic într-un echivalent al valorii capitalului echivalentă, 2) structura capitalului unei întreprinderi sau 3) recunoașterea cheltuielilor într-o situație financiară, mai degrabă ca o imobilizare de capital decât ca o cheltuială curentă.
Cea mai bună utilizare (Highest and Best Use)	Utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă din punct de vedere fizic, e permisă legal și e fezabilă din punct de vedere financiar.
Chiriaș (Leasee)	O persoană sau o entitate corporativă cu drept de utilizare a unui activ conform clauzelor unui contract de închiriere. VEZI și: Contract de închiriere; Locator.
Chirie contractuală (Contract Rent)	Chiria specificată într-un contract de închiriere. Poate fi diferită de chiria de piață. VEZI și: Chiria de piață.
Chirie de piață (Market Rent)	Suma estimată pentru care o proprietate ar putea fi închiriată, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Continuitatea exploatării (Going Concern)	O întreprindere care se așteaptă să-și continue activitatea de exploatare într-un viitor previzibil.
Contract de închiriere (Lease)	Un contract prin care un locator acordă unui chiriaș un drept de utilizare a unui activ pe o perioadă de timp convenită în schimbul unei plăți sau a unei serii de plăți. VEZI și: Chiriaș; Locator.
Control majoritar (Majority Control)	Gradul de control asigurat de o poziție majoritară.

Cost de înlocuire (Replacement Cost)	Costul curent al unui activ similar care oferă utilitate echivalentă. VEZI și: Activ modern echivalent.
Cost de reproducere (Reproduction Cost)	Costul curent de realizare a unei replici a unui activ.
Costul capitalului (Cost of Capital)	Rata rentabilității așteptată pe piață pentru a atrage fonduri necesare pentru o anumită investiție.
Costul mediu ponderat al capitalului (Weighted Average Cost of Capital)	O rată de actualizare determinată ca medie ponderată, la valoarea de piață, a costurilor tuturor surselor de finanțare din structura capitalului unei întreprinderi.
Costuri de oportunitate ale activelor contribuitoare (Contributory Asset Charges)	Un cost de oportunitate care reflectă profitul economic sau recuperarea activelor contribuitoare utilizate pentru generarea fluxurilor de numerar asociate cu imobilizarea necorporală evaluată. VEZI și: Active contribuitoare; Metoda supraprofiturilor economice dintr-o singură perioadă; Metoda supraprofiturilor economice din mai multe perioade.
Cumpărător special (Special Purchaser)	Un anumit cumpărător, pentru care un anumit activ are o valoare specială, datorită avantajelor rezultate din proprietatea asupra acestuia și care nu ar fi disponibile altor cumpărători de pe piață.
Cursul acțiunii/profit net (Price/Earnings Ratio)	Raportul dintre cursul unei acțiuni și profitul net pe acțiunea respectivă.
Data evaluării (Valuation date)	Data la care se aplică opinia asupra valorii.
Date de intrare pentru evaluare (Valuation Inputs)	Date și alte informații care sunt utilizate într-o metodă de evaluare. Datele de intrare pot fi certe sau estimate.
Datorii curente (Current Liabilities)	Credite sau obligații care au o scadență mai mică de un an. VEZI și: Active curente.
Depreciere (Impairment)	O pierdere din beneficiile economice viitoare sau din potențialul de servicii al unui activ, în plus față de pierderea sistematică recunoscută de beneficii economice viitoare sau de potențial de servicii derivată din amortizare.
Depreciere (Obsolescence)	O pierdere de valoare cauzată de scăderea utilității unui activ din cauza deteriorării fizice, a schimbărilor tehnologice, schemelor de evoluție a cererii și a modificărilor mediului înconjurător. VEZI și: Depreciere economică; Depreciere externă; Depreciere funcțională; Deteriorare fizică.
Depreciere economică (Economic Obsolescence)	O pierdere de valoare cauzată de factori externi activului, în special factori corelați cu modificările în cererea și oferta produselor realizate cu ajutorul aceluia activ. VEZI și: Depreciere externă; Depreciere funcțională; Depreciere; Deteriorare fizică.
Depreciere externă (External Obsolescence)	O pierdere de valoare cauzată de factori din exteriorul activului. VEZI și: Depreciere economică; Depreciere funcțională; Depreciere; Deteriorare fizică.
Depreciere funcțională (Functional Obsolescence)	O pierdere de valoare cauzată de ineficiența sau supradimensionarea activului subiect în comparație cu substitutul său. VEZI și: Depreciere economică; Depreciere externă; Depreciere funcțională; Depreciere; Deteriorare fizică.

Depreciere tehnologică (Technical Obsolescence)	VEZI: Depreciere funcțională.
Deteriorare fizică (Physical Obsolescence)	O pierdere de valoare cauzată de scăderea utilității unui activ din cauza deteriorării fizice a activului sau a componentelor sale, ca efect al vârstei sale și a utilizării în condiții normale.
Discont pentru blocaj (Blockage Discount)	O sumă sau un procentaj care ar fi dedus(ă) de către participanții pe piață din cursul curent de piață al unei acțiuni listată la bursa de valori pentru a reflecta o diminuare a valorii unei acțiuni dintr-un pachet de acțiuni cu un volum ce îl face să nu poată fi vândut într-o perioadă de timp rezonabilă, având în vedere tranzacțiile normale cu pachete de acțiuni.
Discont pentru lipsă de control (Discount for Lack of Control)	O sumă sau un procentaj scăzut dintr-o valoare pro rata a unei acțiuni dintr-un pachet de 100% din capitalul propriu al unei întreprinderi pentru a reflecta lipsa uneia sau a tuturor prerogativelor de control. VEZI și: Primă de control.
Discont pentru pachet minoritar (Minority Discount)	Un discont pentru lipsa de control aferent unui pachet minoritar.
Drepturi imobiliare (Real Property)	Toate drepturile, participațiile și beneficiile legate de proprietatea imobiliară.
Durata de viață utilă (Useful Life)	Definiția din IFRS, IAS16: (a) perioada în care se preconizează ca un activ să fie disponibil pentru utilizare de către o entitate; sau (b) numărul de unități de producție sau alte unități similare pe care entitatea preconizează să le obțină de la activ. VEZI și: Durată de viață economică.
Durată de viață economică (Economic Life)	Perioada totală de timp de-a lungul căreia se așteaptă ca un activ să genereze beneficii economice pentru unul sau mai mulți utilizatori. VEZI și: Durată de viață utilă
Element de înregistrare în contabilitate (Unit of Account)	Nivelul la care un activ care urmează să fie evaluat este agregat cu alte active sau dezagregat.
Evaluare (Appraisal)	VEZI: Evaluare (Valuation).
Evaluare (Valuation)	1) Procesul de stabilirea a valorii unui activ sau datorii; sau 2) Suma care reprezintă o opinie asupra valorii sau o estimare a valorii.
Evaluator extern (External Valuer)	Un evaluator care nu este angajat al proprietarului sau al managerului unui activ.
Factor de capitalizare (Capitalisation Factor)	Multiplu aplicat unui singur venit periodic reprezentativ pentru a-l converti într-o valoare a capitalului. VEZI și: Rată de capitalizare.
Factori specifici entității (Entity Specific Factors)	Factori care sunt specifici unei anumite entități și care, în general, nu sunt disponibili participanților pe piață.
Flux de numerar net la dispoziția acționarilor (Free Cash Flows to Equity)	Fluxuri de numerar disponibile pentru recompensarea acționarilor (sub formă de dividende) după ce au fost finanțate activitățile de exploatare ale întreprinderii, după ce au fost făcute investițiile de capital necesare și după creșterea sau descreșterea finanțării prin credite. VEZI și: Flux de numerar net la dispoziția firmei.

Flux de numerar net la dispoziția firmei (Free Cash Flows to Firm)	Fluxuri de numerar disponibile pentru recompensarea acționarilor (sub formă de dividende) și a creditorilor (sub forma creditului și a dobânzii) după finanțarea activităților de exploatare a întreprinderii și după ce au fost făcute investițiile de capital necesare. VEZI și: Flux de numerar net la dispoziția acționarilor.
Flux de numerar (Cash Flow)	Numerar care este generat pe o perioadă de timp de un activ, un grup de active sau de o întreprindere. De obicei se utilizează împreună cu un cuvânt sau o frază calificativ(ă). VEZI și: Flux de numerar net la dispoziția firmei; Fluxuri de numerar exprimate în termeni nominali; Fluxuri de numerar exprimate în termeni reali.
Fluxuri de numerar exprimate în termeni nominali (Nominal Cash Flows)	Fluxuri de numerar dintr-o perioadă de timp fără a fi ajustate din cauza inflației.
Fluxuri de numerar exprimate în termeni reali (Real Cash Flows)	Fluxuri de numerar dintr-o perioadă de timp ajustate din cauza influenței inflației.
Fond comercial (Goodwill)	Orice beneficiu economic viitor provenit dintr-o întreprindere, dintr-o participație la o întreprindere sau din utilizarea unui grup de active, care nu sunt separabile.
Imobilizare necorporală (Intangible Asset)	O imobilizare nemonetară care se manifestă prin proprietățile sale economice. Aceasta nu are substanță fizică, dar asigură drepturi și beneficii economice proprietarului său.
Imobilizări corporale (Tangible Assets)	Active/imobilizări care au o formă fizică. Exemple pot fi terenuri și clădiri, imobilizări corporale mobile, amenajări, instrumente și echipamente și active în curs de execuție și dezvoltare.
Imobilizări corporale mobile (Plant and Equipment)	O clasă de imobilizări corporale care: (a) sunt deținute de o entitate pentru a fi utilizate în producția de bunuri sau prestarea de servicii, pentru a fi închiriate terților sau pentru a fi folosite în scopuri administrative și (b) care se preconizează să fie utilizate pe o perioadă de timp.
Imobilizări corporale mobile (Plant and Machinery)	VEZI: Imobilizări corporale mobile (Plant and Equipment).
Informații financiare previzionate (Prospective Financial Information)	Date financiare previzionate utilizate pentru a estima fluxurile de numerar într-un model de actualizare a fluxurilor de numerar.
Instrument financiar (Financial Instrument)	Un contract care generează drepturi sau obligații între anumite părți pentru primirea sau plata de numerar, a altor recompense financiare sau a unui instrument de capital propriu.
Instrument de capital propriu (Equity Instrument)	Orice contract care creează un drept rezidual asupra activelor unei entități după deducerea tuturor datoriilor sale.
Investiție imobiliară (Investment Property)	Proprietatea imobiliară, respectiv un teren sau o clădire, sau o parte a unei clădiri sau ambele, deținută de proprietar mai degrabă pentru a obține venituri din chirii sau pentru creșterea valorii capitalului, sau ambele, decât pentru: (a) utilizarea în producerea sau furnizarea de bunuri sau servicii sau pentru scopuri administrative; sau (b) vânzarea pe parcursul desfășurării normale a activității.

Ipoteză specială (Special Assumption)	O ipoteză care fie presupune fapte care sunt diferite de faptele efective, existente la data evaluării, fie care nu ar fi făcute într-o tranzacție de un participant tipic pe piață, la data evaluării.
Întreprindere (Business sau Business Enterprise)	O entitate comercială, industrială, de servicii sau de investiții (sau o combinație a acestora) care desfășoară o activitate economică.
Lichiditate (Liquidity)	O cuantificare a ușurinței cu care un activ poate fi convertit în numerar. Un activ foarte lichid poate fi transformat ușor în numerar; un activ lipsit de lichiditate este dificil de transformat în numerar.
Locator (Lessor)	O persoană sau o entitate corporativă care acordă alteia drepturile de utilizare a unui activ, conform clauzelor unui contract de închiriere, în schimbul obținerii unei plăți sau a unei serii de plăți. VEZI și: Contract de închiriere; Chiriaș.
Metoda costului de înlocuire net (Depreciated Replacement Cost Method)	O metodă înscrisă în abordarea prin cost care indică valoarea prin calcularea costului de înlocuire curent al unui activ din care se scad deteriorarea fizică și orice forme relevante de depreciere.
Metoda evitării plății redevenței (Relief from Royalty Method)	O metodă de estimare a valorii unei imobilizări necorporale pe baza nivelului unor plăți ipotetice de redevență, care sunt evitate prin deținerea proprietății asupra activului, în comparație cu obținerea unei licențe pentru utilizarea acestuia de la o terță parte. VEZI și: Redevență.
Metoda fluxurilor de numerar actualizate (Discounted Cash Flow Method)	O metodă înscrisă în abordarea prin venit prin care se aplică o rată de actualizare unor fluxuri de numerar viitoare așteptate pentru a estima valoarea actualizată (prezentă).
Metoda Greenfield (Greenfield Method)	O metodă de evaluare a unei imobilizări necorporale prin care se deduce costul de achiziție sau de generare internă a activelor contribuitoare din fluxurile de numerar asociate cu utilizarea acelei imobilizări. VEZI și: Active contribuitoare; Metoda supraprofiturilor economice; Metoda supraprofiturilor economice din mai multe perioade.
Metoda investiției (Investment Method)	O metodă de evaluare înscrisă în abordarea prin venit prin care se capitalizează venitul viitor așteptat sau utilitatea ca bază a estimării valorii.
Metoda însumării (Summation Method)	O metodă de evaluare care oferă o indicație asupra valorii unui activ prin însumarea valorilor separate ale părților lui componente. VEZI și: Abordarea bazată pe active.
Metoda profiturilor suplimentare (Premium Profits Method)	O metodă care indică valoarea unei imobilizări necorporale prin compararea profiturilor sau a fluxurilor de numerar previzionate care ar putea fi obținute de o întreprindere care utilizează imobilizarea necorporală, cu cele care ar fi obținute de o întreprindere care nu utilizează acea imobilizare necorporală.
Metoda replicării (Replication Method)	O metodă de evaluare inclusă în abordarea prin cost, care este utilizată pentru evaluarea instrumentelor financiare, care furnizează o indicație asupra valorii curente a unui instrument sau portofoliu prin reproducerea sau „replicarea” riscurilor acestuia și a fluxurilor de numerar într-o alternativă ipotetică sau sintetică.

Metoda supraprofiturilor economice (Excess Earnings Method)	O metodă de estimare a beneficiilor economice generate de o imobilizare necorporală, prin identificarea fluxurilor de numerar asociate cu utilizarea acelei imobilizări și prin deducerea unui profit economic (rezonabil) care reflectă o recompensare justă pentru utilizarea activelor contribuitoare. VEZI și: Costurile de oportunitate ale activelor contribuitoare; Metoda Greenfield; Metoda supraprofiturilor economice din mai multe perioade (Multi-Period Excess Earnings Method).
Metoda supraprofiturilor economice din mai multe perioade (Multi-Period Excess Earnings Method)	O metodă de estimare a beneficiilor economice generate de o imobilizare necorporală pe parcursul mai multor perioade de timp, prin identificarea fluxurilor de numerar asociate cu utilizarea imobilizării și după deducerea profitului economic periodic care reflectă un profit rezonabil pentru utilizarea activelor contribuitoare. VEZI și: Active contribuitoare; Costurile de oportunitate ale activelor contribuitoare; Metoda supraprofiturilor economice dintr-o singură perioadă (Excess Earnings Method); Metoda Greenfield.
Metodă de evaluare (Valuation Method)	O tehnică specifică sau un model utilizat pentru a estima valoarea. Toate metodele de evaluare se înscriu într-o abordare în evaluare. VEZI și: Abordare în evaluare.
Metodologie de evaluare (Valuation Methodology)	Ansamblul metodelor de evaluare.
Modelul de evaluare a activelor financiare (Capital Asset Pricing Model (CAPM))	Un model prin care costul capitalului exprimat de o acțiune sau de un portofoliu de acțiuni este egal cu rata fără risc plus o primă de risc proporțională cu riscul sistematic al acțiunii sau al portofoliului de acțiuni.
Opinie rezonabilă (Fairness Opinion)	O opinie referitoare la aprecierea rezonabilității prețului de vânzare sau de transfer a unei întreprinderi, în optica acționarilor acesteia.
Pachet majoritar (Majority Interest)	Un pachet de acțiuni care asigură peste 50% din drepturile de vot într-o întreprindere.
Pachet minoritar (Minority Interest)	Un pachet care asigură mai puțin de 50% din drepturile de vot într-o întreprindere.
Participanți pe piață (Market Participants)	Toate persoanele, companiile sau alte entități care sunt implicate în tranzacții curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ.
Pontajal de servicii (Service Potential)	Capacitatea unui activ de a continua să furnizeze bunuri și servicii în conformitate cu obiectivele entității.
Portofoliu (Portfolio)	Un ansamblu de diverse active sau datorii deținute sau administrate de o singură entitate.
Prima de risc (Risk Premium)	O rată a rentabilității adăugată la rata fără risc pentru a reflecta riscul de nerealizare a beneficiilor generate de o investiție.
Primă de control (Control Premium)	O sumă sau un procentaj prin care valoarea pro rata a unui pachet de control depășește valoarea pro rata a unui pachet minoritar pentru a reflecta puterea de control.
Primă de risc aferentă costului capitalului propriu (Equity Risk Premium)	O rată a rentabilității adăugată la rata fără risc pentru a reflecta riscul suplimentar al instrumentelor de capitaluri proprii, peste riscul aferent instrumentelor fără risc (o componentă a costului capitalului propriu sau a ratei de actualizare a capitalului propriu).

Proprietate imobiliară generatoare de afaceri (Trade Related Property)	Orice tip de proprietate imobiliară desemnată pentru un anumit tip de afacere, în care valoarea proprietății reflectă potențialul comercial pentru acea afacere. VEZI și: Proprietate specializată.
Proprietate imobiliară (Real Estate)	Terenul și toate elementele care sunt o parte naturală a acestuia, de exemplu copaci și minerale, elementele care au fost atașate terenului, cum ar fi clădirile și construcțiile de pe amplasament și toate elementele permanent atașate clădirilor, de exemplu, echipamentele mecanice și electrice care asigură funcționarea unei clădiri, aflate atât în subsol, cât și deasupra solului.
Proprietate imobiliară specializată (Specialised Property)	O proprietate imobiliară care se vinde rar sau niciodată pe piață, cu excepția cazului vânzării întreprinderii sau entității din care aceasta face parte, din cauza caracterului ei unic provenit din natura și proiectul specializat, din configurația, localizarea și mărimea ei sau din alte cauze. VEZI și: Proprietate generatoare de afaceri.
Randament la maturitate (Yield to Maturity)	Rata anuală anticipată a rentabilității, aferentă unei obligațiuni, în cazul în care aceasta este deținută până la data scadenței, calculată pe baza cursului de piață curent, valorii nominale, ratei cuponului și duratei de timp până la scadență. VEZI și: Rată de capitalizare; Rată de capitalizare inițială; Rată de capitalizare terminală; Randamentul investiției.
Raport de evaluare (Valuation Report)	Un raport care comunică utilizatorului desemnat o opinie asupra valorii și elemente relevante asociate acesteia. Elementele care trebuie prezentate într-un raport de evaluare sunt precizate în standardul IVS 103 <i>Raportarea evaluării</i> .
Rata de actualizare (Discount Rate)	O rată a rentabilității utilizată pentru a converti o sumă de bani viitoare sau un flux de numerar viitor într-o valoare actualizată (prezentă).
Rata de capitalizare terminală (Reversionary Yield)	Rata de capitalizare anticipată pentru o proprietate imobiliară odată ce este stabilită valoarea de reversiune. VEZI și: Rată de capitalizare; Valoare de reversiune; Randamentul investiției.
Rata internă a rentabilității (Internal Rate of Return)	Rata de actualizare la care valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare din investiție sunt egale cu costul de achiziție al acelei investiții.
Randament cu toate riscurile incluse (All Risks Yield)	Inversul factorului de capitalizare, exprimat de obicei ca procentaj. VEZI și: Factor de capitalizare; Rată de capitalizare; Rată de capitalizare terminală; Randamentul investiției; Randament la maturitate.
Randamentul (Yield)	Beneficiul generat de o investiție. În general se exprimă ca procentaj anual din costul unei investiții sau din valoarea sa de piață sau din valoarea sa nominală. Termen folosit de regulă cu un calificativ sau în contextul unei fraze. VEZI și: Rată de capitalizare; Rată de capitalizare inițială; Rată de capitalizare terminală; Randament la maturitate.
Rată de capitalizare (Capitalisation Rate)	Beneficiu reprezentat de un venit generat de o investiție, exprimat sub formă procentuală. VEZI și: Factor de capitalizare.
Rată fără risc (Risk Free Rate)	Rata rentabilității existentă pe piață aferentă unei investiții fără risc.

Rata rentabilității (Rate of Return)	Profitul (pierderea) și/sau modificarea valorii realizate sau anticipate a unei investiții, exprimat(ă) în procente din valoarea acelei investiții.
Redevență (Royalty)	O plată făcută pentru utilizarea unui activ, în special a unei imobilizări necorporale sau a unei resurse naturale. VEZI și: Metoda evitării plății redevenței.
Rentabilitate inițială (Initial Yield)	Venitul inițial dintr-o investiție raportat la prețul plătit pentru investiție, exprimat sub formă procentuală. VEZI și: Rată de capitalizare; Rată de capitalizare terminală; Venit generat de o investiție; Randament la maturitate.
Risc de piață (Market Risk)	Riscul care afectează o piață întreagă și nu doar anumiți participanți sau anumite active. Riscul de piață nu poate fi diversificat. VEZI și: Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc sistematic; Risc sistemic; Risc nesistematic.
Risc financiar (Financial Risk)	Gradul de incertitudine în ceea ce privește realizarea veniturilor viitoare așteptate ale întreprinderii, rezultat din îndatorarea financiară a acesteia. VEZI și: Riscul întreprinderii; Risc de piață; Risc sistematic.
Risc nesistematic (Unsystematic Risk)	Un risc specific unei entități, activ sau grup de active. Poate fi diversificat. VEZI și: Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic; Risc sistemic.
Risc sistematic (Systematic Risk)	Riscul care caracterizează piața în ansamblul ei și care nu este specific participanților pe piață sau activelor. Riscul sistematic nu poate fi diversificat. VEZI și: Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistemic; Risc nesistematic.
Risc sistemic (Systemic Risk)	Riscul de deteriorare al unui sistem, risc generat de colapsul unui element component al acelui sistem. VEZI și: Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic; Risc nesistematic.
Riscul întreprinderii (Business Risk)	Gradul de incertitudine aferent realizării profiturilor viitoare așteptate din activitatea întreprinderii, care rezultă din alți factori decât levierul financiar. VEZI și: Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic.
Situație financiară (Financial Statement)	O situație periodică cu privire la poziția financiară a unei entități.
Standarde de Raportare Financiară (Financial Reporting Standards)	Orice standarde recunoscute sau adoptate pentru realizarea situațiilor periodice ale poziției financiare a unei entități. Acestea mai sunt cunoscute și ca standarde de contabilitate. VEZI și: Standarde Internaționale de Raportare Financiară.
Standarde Internaționale de Raportare Financiară (International Financial Reporting Standards)	Standardele și interpretările adoptate de către Consiliul pentru Standarde Internaționale de Contabilitate (IASB). Cuprind: • Standardele Internaționale de Raportare Financiară, • Standardele Internaționale de Contabilitate și • Interpretările elaborate de Comitetul pentru Interpretarea Raportării Financiare Internaționale (IFRIC) sau de fostul Comitet de Interpretare (SIC).

Structura capitalului (Capital Structure)	Compoziția capitalului investit într-o întreprindere; finanțare mixtă prin capitaluri proprii și credit.
Supraprofituri economice (Excess Earnings)	Acea sumă a beneficiilor economice anticipate care depășește profitul economic normal, calculat pe baza ratei rentabilității aferente valorii activelor de bază selectate (adesea sub formă de active corporale nete) utilizate pentru a genera acele beneficii economice anticipate.
Teoria evaluării prin arbitraj (Arbitrage Pricing Theory)	Un model multifactorial pentru estimarea costului capitalului propriu care încorporează câțiva factori de risc sistematic.
Tip al valorii (Basis of value)	O precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori.
Unități de comparație (Unit(s) of Comparison)	O bază comună de comparație utilizată pentru analiza diferențelor dintre active. Aceasta poate fi o caracteristică fizică, de exemplu, prețul pe metru sau pe picior pătrat sau o caracteristică economică, de exemplu, raportul dintre prețul de vânzare al unui activ și venitul net generat de acesta.
Utilitate (Utility)	O expresie a gradului de satisfacție derivat din folosința unui activ.
Valoare actualizată (Present Value)	Valoarea unei plăți viitoare sau a unei serii de plăți viitoare actualizate la data curentă sau la momentul zero. VEZI și: Valoare actualizată netă.
Valoare netă actualizată (Net Present Value)	Valoarea specificată, la o anumită dată, a intrărilor de fluxuri de numerar minus ieșirile de fluxuri de numerar (inclusiv costul investiției), calculate prin utilizarea unei rate de actualizare adecvate. VEZI și: Valoare actualizată.
Valoare contabilă (Book Value)	VEZI: Valoare contabilă (Carrying Amount).
Valoare contabilă (Carrying Amount)	Valoarea la care un activ este recunoscut în situațiile financiare ale unei entități după ce se deduc orice deprecieri (amortizare) cumulată și pierderi cumulate din deprecieri.
Valoare de casare (Salvage Value)	Valoarea unui activ care a ajuns la finalul duratei sale de viață economică pentru scopul pentru care a fost făcut. Totuși, activul poate avea valoare pentru o utilizare alternativă sau pentru reciclare. VEZI și: Valoare reziduală.
Valoare de investiție (Investment Value)	Valoarea unui activ pentru un proprietar sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau în scopuri de exploatare.
Valoare de lichidare (Liquidation Value)	Suma netă care ar putea fi obținută dacă activitatea unei întreprinderi ar fi întreruptă iar activele sale ar fi vândute bucată cu bucată. Trebuie de asemenea să fie precizate și tipurile valorii adecvate și orice ipoteze suplimentare adecvate.
Valoare de piață (Market Value)	Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
Valoare de reversiune (Reversionary Value)	Valoarea estimată a unei investiții imobiliare la finalul unei perioade în care venitul din chirii este peste sau sub nivelul chiriei de piață. VEZI și: Valoare terminală.

Valoare justă (Fair Value)	(1) Prețul estimat pentru transferul unui activ sau a unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, care reflectă interesele acelor părți. Pentru utilizare în raportări financiare în baza Standardelor Internaționale de Raportare Financiară, valoarea justă are o semnificație diferită: (2) În IFRS 13 „Valoarea justă este prețul care ar putea fi primit din vânzarea unui activ sau care ar fi plătit pentru transferarea unei datorii în cadrul unei tranzacții normale între participanții pe piață la data evaluării.”
Valoare netă contabilă (Net Book Value)	1) Referitor la o întreprindere: diferența dintre activele totale (după deducerea amortizării și deprecierii) și datoriile totale, așa cum sunt acestea înregistrate în bilanțul contabil. 2) Referitor la un anumit activ: costul capitalizat minus amortizarea cumulată așa cum apare în registrele contabile al întreprinderii. VEZI și: Valoarea contabilă.
Valoare reziduală (Residual Value)	(1) Valoarea anticipată a unui activ la sfârșitul duratei de viață utilă a acestuia. (2) Definiția din IFRS (IAS16): „Valoarea estimată pe care ar obține-o în prezent o entitate din cedarea unui activ, după deducerea costurilor estimate asociate cedării, dacă activul ar avea deja vechimea și starea prevăzute la sfârșitul duratei sale de viață utilă”. VEZI și: Valoare de casare.
Valoare specială (Special Value)	O sumă care reflectă caracteristicile particulare ale unui activ, care au valoare numai pentru un cumpărător special.
Valoare terminală (Terminal Value)	Valoarea de la sfârșitul perioadei de previziune a fluxului de numerar, în cadrul analizei fluxului de numerar actualizat. VEZI și: Valoare de reversiune.
Valoarea de utilizare (Value in Use)	Definiția IFRS din IAS 36: „Valoarea actualizată a fluxurilor de numerar viitoare preconizate să se obțină de la un activ sau de la o unitate generatoare de numerar”.
Valoarea întreprinderii (Business Value)	Valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi, minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii. VEZI și: Capital investit.
Valoare la risc (Value at Risk)	Pierdere maximă așteptată să se producă într-o anumită perioadă de timp ca rezultat al modificărilor unor parametri identificați ai riscului, cu un nivel precizat de încredere, bazat pe analize statistice ale tendințelor și volatilității prețului istoric. VEZI și: Riscul întreprinderii; Risc financiar; Risc de piață; Risc sistematic; Risc sistemic; Risc nesistematic.
Valoarea sinergiei (Synergistic Value)	Un element suplimentar al valorii creat prin combinarea a două sau mai multe drepturi, combinație în urma căreia valoarea dreptului rezultat este mai mare decât suma drepturilor inițiale.
Vânzare și leaseback (Sale and Leaseback)	Tranzacții concomitente prin care cumpărătorul devine locator și vânzătorul devine locatar. VEZI și: Chiriaș; Locator.

Abordarea metodologică a unor definiții și termeni din IVS 2011, în interpretarea ANEVAR

Conținut	Paragraful
Alocarea valorii totale a proprietății imobiliare sau a prețului plătit pentru achiziția acesteia pe componentele teren și construcții	1
- Introducere	1.1
- Procedurile de alocare	1.2
Componentizarea (alocarea pe componente a valorii juste atribuibile unui activ complex)	2
Costuri generate de vânzare	3
Profitul economic și supraprofitul economic	4
Profitul suplimentar	5
Valoarea întreprinderii și a capitalului propriu	6
- Capitalul propriu	6.1
- Datoriile totale purtătoare de dobânzi	6.2
- Numerar și echivalentele de numerar	6.3

1. Alocarea valorii totale a proprietății imobiliare sau a prețului plătit pentru achiziția acesteia pe componentele teren și construcții

1.1 Introducere

1. Această temă se referă numai la alocarea valorii totale a unei proprietăți imobiliare sau a prețului de cumpărare al acesteia pe componentele ei principale, în general, pe componentele fizice cu valori semnificative, respectiv teren și construcții (care includ și amenajările terenului).
2. Scopurile uzuale pentru care se solicită procesul de alocare a valorii totale sau a prețului de achiziție al unei proprietăți imobiliare sunt elaborarea situațiilor financiare, respectiv estimarea valorii amortizabile a construcțiilor și a valorii contabile a terenului, estimarea valorii de impozitare a terenului și construcțiilor, clasificarea operațiunilor de leasing conform prevederilor *Standardelor Internaționale de Raportare Financiară* (IFRS), efectuarea unor analize comparative, precum și garantarea unui credit.
3. Alocarea prețului de achiziție ar trebui să fie precedată de o evaluare a proprietății imobiliare în cauză, pentru a se vedea dacă prețul tranzacției reflectă optica participanților pe piață, respectiv îndeplinirea condițiilor incluse în definiția valorii de piață din *IVS – Cadrul general*.
4. Alocarea valorii totale sau prețului unei proprietăți imobiliare pe componentele acesteia este o sarcină cerută fie în mod expres unui evaluator autorizat, fie asumată de acesta și inclusă în sfera misiunii de evaluare, conform IVS 101 *Sfera misiunii de evaluare*. În acest al doilea caz, evaluatorul autorizat poate să vină în întâmpinarea oricărui cumpărător al unei proprietăți imobiliare, care va înregistra în bilanțul contabil al entității achizitoare valoarea justă sau de piață a terenului, construcțiilor, precum și a bunurilor mobile și a imobilizărilor necorporale separate, dacă este cazul. O astfel de alocare este cerută de IVS 300 *Evaluări pentru raportarea financiară*, paragrafele 38 – 40.
5. Deoarece în realitate terenul și clădirile unei proprietăți imobiliare de obicei nu sunt separabile, procesul de alocare a valorii totale sau prețului plătit nu trebuie să fie prezentat ca fiind evaluări formale ale celor două componente principale. De asemenea, trebuie specificat că alocarea efectuată este valabilă numai pentru unul din scopurile menționate la paragraful 1.2 de mai sus.

Ca urmare, valorile componentelor rezultate din procesul de alocare nu pot fi prezentate ca fiind valori de piață, iar sfera misiunii de alocare nu poate fi asimilată cu sfera misiunii de evaluare.

6. Terenul în surplus sau excedentar față de nevoile normale de funcționare a clădirilor existente nu va fi inclus în procesul de alocare, ci va fi evaluat separat la valoarea de piață. Clasificarea unui teren ca fiind în surplus sau excedentar este rezultatul raționamentului profesional al analistului, raționament care se bazează pe mai mulți factori specifici proprietății imobiliare subiect, cum ar fi nevoia de spațiu verde, protejarea peisajului (panoramei), prevederile documentațiilor de urbanism, necesitățile unei extinderi viitoare a clădirii existente etc.
7. În cazul alocării pe componente a valorii sau prețului proprietăților imobiliare generatoare de afaceri (PIGA) se vor aplica și prevederile GE 2 *Evaluarea proprietăților imobiliare generatoare de afaceri*, iar după aprobarea de către IVSC, a prevederilor IVS 232 *Proprietăți imobiliare generatoare de afaceri* (care va apare la finele anului 2012).

1.2 Procedurile de alocare

8. Evaluatorul va aplica eventualele prevederi legale referitoare la alocare, în vigoare la data alocării, cu menționarea expresă a respectării sau devierii de la cerințele IVS.
9. Există două proceduri uzuale alternative de alocare fie a valorii totale, fie a prețului total plătit pentru o proprietate imobiliară. Acestea sunt:
 - (a) scăderea valorii terenului din valoarea totală sau din prețul plătit pentru proprietatea imobiliară, la o dată specificată, pentru a determina valoarea construcțiilor; sau
 - (b) scăderea costului de înlocuire net al construcțiilor din valoarea totală sau din prețul plătit pentru proprietatea imobiliară, la o dată specificată, pentru a determina valoarea terenului.
10. Aplicarea uneia din cele două proceduri depinde de cantitatea și relevanța datelor de intrare pentru alocare de care dispune evaluatorul. De exemplu, dacă nu există date suficiente despre valorile terenurilor o relevanță mai mare o are rezultatul aplicării procedurii (b). Dacă în mod ideal ar exista date suficiente și credibile pentru aplicarea ambelor proceduri de alocare, valorile componentelor rezultate din alocare ar trebui să fie similare.
11. Ambele proceduri se înscriu în tehnicile reziduale de calcul, în care valoarea necunoscută a unei componente se calculează printr-un calcul matematic de scădere, respectiv din valoarea totală sau din prețul total plătit se scade valoarea sau costul componentei cunoscute, valoare sau cost determinate printr-o metodă adecvată, pentru a se obține valoarea componentei necunoscute.
12. Când se solicită valoarea amortizabilă a componentei construcției, se va lua în considerare și valoarea reziduală a acestora, în cazul în care aceasta are o mărime semnificativă. Definiția valorii reziduale a unui activ și modalitățile de calculare a acesteia sunt redată în standardele de contabilitate aplicabile.
13. Valoarea componentei teren, în cazul utilizării procedurii (a), se referă la valoarea terenului considerat a fi viran dar cu autorizația de construire eliberată și valabilă. Eventualele amenajări interioare existente de obicei se includ în costul construcțiilor și nu în valoarea componentei teren. În ce privește valoarea componentei construcției, calculată ca mărime reziduală, aceasta trebuie analizată în detaliu pentru a vedea dacă nu conține cumva și bunuri corporale mobile (mașini, echipamente, mobilier etc.), precum și imobilizări necorporale, atașate fie clădirilor fie bunurilor mobile. Această analiză mai detaliată este specifică proprietăților imobiliare generatoare de afaceri (PIGA). În cazul că există și bunuri mobile și imobilizări necorporale, care pot fi evaluate în mod credibil și valorile acestora sunt semnificative, valoarea lor însumată se va scădea pentru a rezulta numai valoarea componentei fizice construcției.
14. În mod uzual procedura (b) se aplică în următoarele situații:
 - când nu există informații despre valorile terenului,
 - când legislația prevede că baza de impozitare a clădirilor este valoarea lor contabilă;

- când din aplicarea procedurii (a) valoarea construcțiilor include și bunuri mobile și/sau imobilizări necorporale, ceea ce ar impune analize suplimentare pentru separarea valorii acestora.

Costul de înlocuire net al construcțiilor se determină în două etape: (i) calcularea costului de înlocuire brut al construcțiilor moderne înlocuitoare, respectiv a construcțiilor cu o configurație nouă și cu instalațiile moderne încorporate, cu o înălțime adecvată a tavanelor și fără ornamentele sau alte elemente de construcție existente în clădirile evaluate și care nu mai sunt atractive conform standardelor moderne; și (ii) calcularea și deducerea deprecierei și altor pierderi de valoare ale construcțiilor, cauzate de deteriorarea fizică și de deprecierea rezultată din modificările tehnologice sau ale pieței.

15. În cazul în care din aplicarea procedurii (a) rezultă o valoare a construcțiilor mai mare decât CIN al acestora, calculat în aplicarea procedurii (b), este necesară o analiză suplimentară pentru a depista dacă nu există și alte clase de active, care majorează artificial valoarea componentei construcții (a se vedea explicația de la paragraful 2.6 de mai sus).
16. Valorile celor două componente vor fi testate suplimentar cu dovezile de piață comparative, oricând există disponibile aceste dovezi.
17. Dacă utilizatorul desemnat al misiunii de alocare solicită și componentizarea valorii construcțiilor pe elementele uzuale, care au durate de viață utile diferite, o astfel de componentizare poate solicita aportul unui consultant specializat în elaborarea devizelor.
18. Pentru a se evita controversele posibile generate de procedurile de alocare utilizate și de valorile rezultate ale componentelor, o bună practică este convenirea ex ante cu auditorul utilizatorului desemnat a modalităților de aplicare a procedurii de alocare și, dacă se cere, și de componentizare a valorii construcțiilor.

2. Componentizarea (alocarea pe componente a valorii juste atribuibile unui activ complex)

Proces de „spargere” a valorii juste a unui activ complex pe valoarea componentelor individuale ale acestuia, respectiv numai pe acele componente care au o pondere semnificativă în valoarea justă totală a activului și durate de viață utile diferite. Dacă componentele individuale se tranzacționează pe o piață activă, valoarea lor justă poate fi determinată prin comparația de piață. Dacă nu există o piață activă pentru componentele individuale, valorile acestora se determină prin alocarea valorii juste totale a activului complex. Un caz tipic de componentizare este valoarea sau costul unei clădiri.

3. Costuri generate de vânzare

Sunt definite în IFRS 2011 ca fiind „costurile marginale care pot fi atribuite direct cedării unui activ (sau unui grup destinat cedării), exclusiv costurile de finanțare și cheltuielile cu impozitul pe profit – costurile legale, taxele de timbru și alte taxe similare de tranzacție, costurile aferente îndepărtării activului, costurile marginale directe pentru scoaterea la vânzare a activului”.

Costurile generate de vânzare nu se includ în valoarea de piață a unui activ sau întreprinderi. De ele se ține cont atunci când se calculează valoarea recuperabilă a unui activ conform cerințelor IAS 36, *Deprecierea activelor*.

4. Profitul economic și supraprofitul economic

Denumire uzuală pentru diferitele forme de venit, realizate sau previzionate, care se situează la nivelul pieței, respectiv corespund cu cerințele de rentabilitate ale participanților pe piață, adică cu costul capitalului investit în diferite clase de active. De exemplu, chiria de piață se mai numește chirie economică, iar profitul net de piață se mai numește profit economic. Deci dacă o întreprindere obține un profit net total, din utilizarea tuturor activelor sale necesare exploatarei, corespunzător cu valoarea de piață a activelor și cu costul mediu ponderat al acestora, acest profit net se numește profit economic. În cazul că întreprinderea obține un profit net mai mare decât profitul economic, diferența pozitivă se numește supraprofit economic. Pe planul logicii economice,

acest supraprofit economic este generat de unul sau de mai multe active necorporabile identificabile sau neidentificabile (fond comercial).

Deci noțiunea de profit economic și supraprofit economic se referă la nivelul realizat sau previzionat al unei forme de venit și nu la forma propriuzisă a venitului.

Supraprofitul economic este un indicator financiar derivat care se calculează prin tehnici reziduale și se utilizează pentru evaluarea unei imobilizări necorporale prin metoda supraprofiturilor economice, descrisă în IVS 210 *Imobilizări necorporale*, paragrafele C31 – C34.

5. Profitul suplimentar

În sensul IVS 2011, profitul suplimentar este excedentul de profit generat de o întreprindere care utilizează o imobilizare necorporală față de profitul sau profiturile obținute de altă(e) întreprindere(i) care nu utilizează acea imobilizare necorporală. Sursa profitului suplimentar este fie o diferență pozitivă a prețului de vânzare (primă de preț), fie realizarea unor costuri mai mici de către întreprinderea care folosește imobilizarea necorporală, fie ambele surse. Profitul suplimentar este un indicator financiar derivat care se calculează prin tehnici reziduale și se utilizează pentru evaluarea unei imobilizări necorporale prin metoda profiturilor suplimentare, descrisă în IVS 210, *Imobilizări necorporale*, paragrafele C28 – C 30.

6. Valoarea întreprinderii și a capitalului propriu

Pentru scopuri de evaluare, conținutul celor două concepte fundamentale, respectiv **capitalul propriu** și **valoarea întreprinderii** trebuie să fie indicat cu precizie, prin formulele lor de calcul, deoarece calcularea multiplilor valorii de piață a capitalului propriu și a valorii de piață a întreprinderii trebuie să se facă în aceeași modalitate atât pentru întreprinderea subiect al evaluării, cât și pentru întreprinderile selectate drept comparabile. Respectarea acestei coerențe este o cerință obligatorie pentru aplicarea corectă a abordării prin piață în evaluarea unei întreprinderi.

Valoarea întreprinderii este definită în IVS 200, *Întreprinderi și participații la întreprinderi* astfel: „*valoarea totală a capitalurilor proprii ale unei întreprinderi plus valoarea creditelor sale sau a datoriilor purtătoare de dobânzi, minus orice numerar sau echivalente de numerar disponibile pentru a plăti acele datorii*”.

Valoarea întreprinderii este conceptul adecvat pentru a fi utilizat de evaluatorii de întreprinderi, și nu alte concepte, cum ar fi *valoarea firmei* sau *valoarea capitalului investit*. Aceste ultime două concepte pot să aibă un conținut diferit de conceptul *valoarea întreprinderii* din definiția dată în IVS 200 *Întreprinderi și participații la întreprinderi*.

Valoarea întreprinderii este prețul teoretic pe care un investitor l-ar plăti pentru a achiziționa o întreprindere. Formula de calcul a valorii întreprinderii, conform definiției din IVS 200, redată mai sus, este:

Valoarea întreprinderii = capitaluri proprii + datorii totale purtătoare de dobânzi – numerar și echivalente de numerar

Această formulă de calcul a valorii întreprinderii este agreată de mediul bancar deoarece permite o comparabilitate mai bună a multiplilor valorilor de piață ale întreprinderilor care dețin numerar și echivalente de numerar cu ponderi diferite în valoarea activelor totale.

Explicațiile pe scurt ale celor trei componente, din formula de mai sus, sunt redată mai jos.

6.1. Capitalul propriu

Capitalul propriu al unei întreprinderi subiect al evaluării este de obicei capitalul propriu reprezentat de acțiunile ordinare existente în circulație.

Capitalul propriu al unor emitenți poate fi compus în afară de acțiunile ordinare existente în circulație și din instrumente financiare derivate emise de către aceștia și având ca suport acțiunile ordinare proprii. În această categorie, de exemplu, pot intra warranturile, opțiunile pe acțiuni, drepturile de conversie atașate la alte valori mobiliare, cum ar fi obligațiunile.

Pentru întreprinderile ale căror acțiuni ordinare sunt cotate la bursa de valori, se calculează capitalizarea bursieră astfel:

Capitalizarea bursieră = cursul curent al acțiunii × numărul total de acțiuni ordinare în circulație la data evaluării

Numărul total de acțiuni aflate în circulație, la data evaluării, include :

- acțiunile ordinare deținute de investitori, cu drept de vot și fără drept de vot;
- acțiunile restricționate deținute de salariații întreprinderii.

Numărul total de acțiuni aflate în circulație, la data evaluării, nu include:

- acțiunile care au fost răscumpărate de către întreprindere;
- acțiunile preferențiale existente în circulație.

Capitalul propriu al întreprinderilor necotate se poate evalua prin aplicarea uneia, a două sau a tuturor celor trei metode de mai jos, în funcție de existența unor date de intrare credibile pentru evaluare:

- a) diferența dintre valoarea activelor totale și valoarea datoriilor totale (numită și activul net);
- b) metoda fluxului de numerar net actualizat la dispoziția acționarilor;
- c) metoda multiplilor de piață ai capitalului propriu

Dacă tipul cerut al valorii este valoarea de piață, datele de intrare pentru evaluare trebuie să reflecte optica participanților pe piață.

6.2. Datoriile totale purtătoare de dobânzi

Acestea se referă la:

- creditele pe termen lung, respectiv cele cu scadența mai mare de un an de la data evaluării;
- creditele pe termen lung cu scadența în anul curent; și
- creditele pe termen scurt, respectiv cele cu scadența mai mică de un an de la data contractării lor.

Datoriile totale purtătoare de dobânzi se adaugă la capitalul propriu deoarece acestea reprezintă o parte din prețul de achiziție total, creditele totale fiind preluate de cumpărător și urmând a fi restituite din fluxul de numerar viitor al întreprinderii achiziționate.

Ca urmare a caracterului lor dual, în funcție de normele legale care se aplică întreprinderii evaluate, acțiunile preferențiale pot fi considerate fie elemente de capital propriu, fie de datorie. De exemplu, cadrul legal din România consideră acțiunile preferențiale ca fiind instrumente de capital propriu.

Acțiunile preferențiale care sunt incluse, potrivit normelor legale aplicabile întreprinderii evaluate, în sfera datoriilor totale purtătoare de dobânzi sunt asimilate cu un credit.

În cazul în care acțiunile preferențiale nu se includ în datoriile totale purtătoare de dobânzi, valoarea acțiunilor preferențiale se adaugă ca un element separat al valorii întreprinderii.

6.3. Numerar și echivalentele de numerar

Numerarul este conținut în conturi de disponibilități la bănci și în casă. Echivalentele de numerar se mai numesc și active curente foarte lichide, care sunt ușor convertibile în sume precise de numerar și sunt supuse unui risc nesemnificativ de modificare a valorii (depozite bancare, obligațiuni cu maturitate scurtă și instrumente ale pieței monetare). Explicația scăderii numerarului și echivalentelor de numerar constă în faptul că aceste active curente lichide, fiind preluate de noul proprietar după achiziția întreprinderii, diminuează de facto prețul pe care acesta trebuie să îl plătească.

NOTĂ

În cazul unei proprietăți imobiliare, capitalul propriu este diferența dintre valoarea sau prețul proprietății imobiliare și creditul nerestituit la data evaluării.