

Cuprins

PROLOG	9
Introducere	11
PARTEA I. ASPECTE GENERALE	15
Profesia de evaluator	17
Standardele de evaluare a bunurilor	20
Tipuri ale valorii	22
Procesul de evaluare	24
<i>Perspectiva teoretică</i>	24
<i>Perspectiva practică</i>	27
Abordări în evaluare	29
Raportul de evaluare	36
Evaluarea terenurilor și rolul CMBU	41
Evaluarea unei proprietăți imobiliare	44
<i>Aspecte specifice</i>	44
<i>Raportul de evaluare</i>	47
<i>Structura comentată a raportului extins al unei proprietăți imobiliare</i>	49
<i>Procesul de evaluare aplicat în evaluarea proprietății imobiliare</i>	58
<i>Coerențe și corelații în evaluarea proprietății imobiliare</i>	63
<i>Erori frecvente în evaluarea proprietăților imobiliare</i>	67
Evaluarea unei afaceri	70
<i>Aspecte specifice</i>	70
<i>Raportul de evaluare</i>	72
<i>Structura comentată a raportului extins al unei întreprinderi</i>	74
<i>Procesul de evaluare aplicat în evaluarea întreprinderii</i>	83
<i>Coerențe și corelații în evaluarea întreprinderii</i>	86
<i>Erori frecvente în evaluarea întreprinderii</i>	88
Evaluarea unui bun mobil	91

<i>Aspecte specifice</i>	91
<i>Raportul de evaluare</i>	96
<i>Structura comentată a raportului extins al unei MEI</i>	97
<i>Procesul de evaluare aplicat în evaluarea MEI</i>	105
<i>Coerențe și corelații în evaluarea MEI</i>	108
<i>Erori frecvente în evaluarea bunurilor mobile</i>	111
Verificarea evaluării.....	114
Evaluarea în Republica Moldova	128
PARTEA A II-A. UTILIZĂRI DESEMNATE	135
Evaluarea pentru garantarea împrumutului.....	137
Evaluarea pentru raportare financiară	149
Evaluarea pentru impozitare a bunurilor imobile.....	164
Evaluarea în procedura insolvenței	177
Evaluarea pentru expropriere	193
Evaluarea pentru retragerea unor acționari/asociați de drept (automată)	204
Evaluarea pentru retragerea unor acționari/asociați pentru motive temeinice (prin instanță)	214
Evaluarea pentru retragerea unor acționari din companii listate	225
Evaluarea pentru fuziune/divizare.....	239
Evaluarea pentru transferul de activitate	249
Evaluarea pentru asociere/majorarea capitalului social.....	260
Evaluarea pentru vânzarea/cumpărarea unei companii nelistate	269
Evaluarea activelor necorporale (marcă/brand/brevete/relații cu clienții/know-how)	280
Evaluarea pentru constituire holding	289
Alocarea prețului de achiziție (PPA)	296

Testul de <i>impairment</i> (Testarea deprecierii).....	303
Testul Investitorului Privat Prudent (TIPP).....	310
PARTEA A III-A. PROVOCĂRI SPECIALE ÎN EVALUARE.....	319
Expertiza judiciară în domeniul evaluării bunurilor	321
Testul valorii de piață.....	330
Valoarea de circulație	343
Grila notarilor	347
TVA-ul în evaluare.....	351
Evaluarea și legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor	355
Evaluarea bunurilor culturale mobile	358
Evaluarea, dincolo de calcule.....	365
50 de lecții din evaluare, utile și în viață	416
Inteligența artificială în evaluare	431
EPILOG	438

Profesia de evaluator

Activitatea de evaluare a bunurilor în România a apărut odată cu economia de piață, respectiv odată cu apariția noțiunii de schimb între părți care tranzacționează drepturi de proprietate. Până în anul 1990, în România nu a existat o activitate organizată de evaluare a bunurilor, însă după 50 de ani de comunism a apărut o nouă necesitate: estimarea valorii bunurilor (imobile, mobile, întreprinderi).

Evaluarea s-a conturat în anul 1992, ca urmare a unei solicitări din partea Agenției Naționale de Privatizare (ANP), materializându-se prin înființarea ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România), ca organizație neguvernamentală, avându-l ca președinte fondator pe dl Gheorghe Bădescu. Scopul inițial a fost pregătirea specialiștilor în **evaluarea întreprinderilor**. Astfel, s-a lansat prima specializare a activității de evaluare.

Etapa următoare a avut loc în anul 1997. Acesta a fost anul în care procesul de privatizare s-a finalizat într-o mare măsură, inflația a început să scadă, iar companiile recent privatizate aveau nevoie de capital pentru derularea operațiunilor curente și pentru investiții.

Două au fost principalele surse de capital: vânzarea de active (în surplus față de necesitățile de exploatare) sau contractarea de credite bancare, care necesitau constituirea de ipoteci. În ambele situații se impunea evaluarea bunurilor, care, de regulă, erau proprietăți imobiliare. Astfel a apărut și a doua specializare: evaluarea proprietăților imobiliare. Începând cu anul 1997, aceasta a devenit și cea mai importantă specializare a evaluatorilor, în termeni de număr de lucrări și cifră de afaceri.

Ulterior, s-au adăugat: **evaluarea bunurilor mobile**, în anul 2000, odată cu dezvoltarea pieței de leasing și extinderea activității de garantare a împrumuturilor cu mașini și echipamente, precum și **evaluarea instrumentelor financiare**, anticipând dezvoltarea pieței de capital și apariția instrumentelor specifice acestuia (de exemplu, obligațiuni).

În perioada în care au apărut aceste specializări, activitatea de evaluare nu avea la bază o lege specială. ANEVAR funcționa ca o organizație nonprofit, neguverna-

mentală. Cu toate acestea, devenise un brand recunoscut în piață, având puși la punct pilonii necesari unei organizații profesionale moderne: cod de etică, standarde de evaluare și proces de pregătire profesională continuă.

Pe măsură ce profesia s-a dezvoltat, în corelație directă cu nevoile și evoluția economiei românești, în opinia noastră, apariția crizei economice din anii 2008-2009 a determinat și necesitatea reglementării profesiei de evaluator.

Unul dintre motive a fost apropierea semnificativă a activității de evaluare de zonele de interes ale statului, în special în evaluarea clădirilor (cu impact asupra impozitelor pentru persoanele juridice), în evaluarea proprietăților în cadrul restituirilor bunurilor confiscate de statul comunist sau în exproprierile necesare dezvoltării infrastructurii rutiere. Aceste direcții au devenit dominante în acea perioadă, inclusiv pe fondul reducerii semnificative a activității de evaluare în scopul garantării împrumuturilor, ca urmare a scăderii numărului de credite acordate.

În acest context, în anul 2011 a apărut Ordonanța nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013 (denumită în continuare O.G. nr. 24/2011), cu modificările și completările ulterioare. Aceasta a reglementat activitatea de evaluare și profesia de evaluator autorizat, delimitând cadrul în care se desfășoară această activitate, prin stabilirea clară a drepturilor și obligațiilor evaluatorilor autorizați.

În urma acestui act normativ și în conformitate cu legea de aprobare din aprilie 2013, s-a înființat Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (păstrând acronimul ANEVAR, dar introducând în denumire termenul „Autorizați”), care gestionează în prezent activitatea de evaluare a bunurilor și profesia de evaluator autorizat în România.

Tot ceea ce este prezentat în continuare în această carte se încadrează în „spațiul” permis de O.G. nr. 24/2011.

Menționăm că numai rapoartele de evaluare realizate după luna iunie 2012 intră sub incidența acestor prevederi legale. Începând cu această dată s-a dat startul activității autorizate de evaluare a bunurilor.

Odată cu reglementarea profesiei a apărut și a cincea specializare – **verificarea evaluărilor** – care a anticipat apariția unui serviciu nou, oferind posibilitatea atât

utilizatorilor desemnați ai evaluărilor, cât și evaluatorilor înșiși de a apela la serviciile unui verficator de evaluări.

La nivel internațional, profesia de evaluator din România și-a câștigat un rol important, fiind recunoscută de organisme internaționale precum IVSC, TEGoVA sau WAVO, din ale căror structuri de conducere au făcut parte, de-a lungul timpului, și reprezentanți ai ANEVAR.

Tabloul oficial al evaluatorilor autorizați este publicat anual de către ANEVAR atât pe pagina web www.anevar.ro, cât și în Monitorul Oficial al României.

Standardele de evaluare a bunurilor

Aminteam anterior că unul dintre pilonii unei profesii îl reprezintă standardele specifice. În cazul evaluării, acestea poartă denumirea de standarde de evaluare. În prezent, ele sunt adoptate de Conferința națională a ANEVAR și sunt obligatorii pentru desfășurarea activității de evaluare a bunurilor în România.

Un aspect esențial îl reprezintă, însă, conținutul acestor standarde și modul în care sunt adaptate la realitățile din România. În acest context, trebuie precizat că, până la apariția O.G. nr. 24/2011, standardele de evaluare aplicate de către membrii ANEVAR au fost Standardele Internaționale de Evaluare, pentru care ANEVAR a obținut drepturile de traducere din partea IVSC.

Aceste standarde nu erau obligatorii pentru întreaga activitate de evaluare din România, ci doar în domeniile în care existau prevederi legale specifice. Un exemplu relevant este Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și al justiției, precum și unele măsuri adiacente, dar și anumite reglementări din domeniul pieței de capital sau al garantării împrumuturilor.

Un domeniu deosebit de important, cel al expertizei judiciare, nu era acoperit de nicio prevedere legală privind standardele de evaluare aplicabile. Din această perspectivă, O.G. nr. 24/2011 a adus clarificările necesare.

Înainte de a prezenta succint modul în care standardele sunt reglementate în prezent în România, este util să trecem în revistă principalele tipuri de standarde existente la nivel internațional și emitenții acestora.

Putem sintetiza existența standardelor în funcție de aria lor de aplicabilitate: globală, regională și națională.

La nivel global, acestea sunt reprezentate de Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), elaborate de IVSC. Regional, regăsim Standardele Europene de Evaluare (EVS), elaborate de TEGoVA. Aceste standarde sunt emise de organisme care au ca membri organizații profesionale de evaluatori.

Există, de asemenea, colecții de standarde elaborate de organizații profesionale care au ca membri evaluatori, așa cum este ANEVAR, și care stabilesc reguli

obligatorii pentru propriii membri. Aceste standarde pot fi, în anumite situații, referențiate în legislația națională a țărilor în care organizațiile respective își desfășoară activitatea. Un exemplu în acest sens este Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) din Marea Britanie.

La nivel național, există, de asemenea, standarde de evaluare aplicabile în țări precum SUA, Canada sau China.

În România, pentru a asigura continuitatea activității evaluatorilor, standardele IVS au fost păstrate, însă nu ca standarde exclusive. Acestea au fost integrate într-o colecție mai amplă, denumită Standardele de evaluare ANEVAR (SEV), care, pe lângă preluarea standardelor internaționale, urmărește adaptarea acestora la realitățile regionale și naționale, în funcție de cerințele specifice evaluării bunurilor. Și nu au fost puține situațiile în care această adaptare a fost necesară.

Profesia de evaluator este caracterizată printr-o dinamică ridicată, adaptându-se permanent evoluției economiei, într-un context marcat atât de tendințe de globalizare, cât și de regionalizare.

În acest context, standardele ANEVAR respectă simultan reguli globale, regionale și naționale, fiind aliniate la realitățile actuale ale pieței.

Având în vedere că aceste standarde sunt actualizate periodic, fără o ritmicitate fixă, pe site-ul ANEVAR se regăsește întotdeauna varianta valabilă la data de referință a evaluării.

Tipuri ale valorii

Deși, în limbajul comun, realizarea unei evaluări conduce în mod firesc la un rezultat numit „valoare”, trebuie subliniat faptul că, în standardele de evaluare, există mai multe tipuri de valori, fiecare cu definiții proprii. Dintre acestea, un anumit tip de valoare este selectat de evaluator în termenii de referință ai fiecărei evaluări.

Principalele tipuri de valori prevăzute în standardele de evaluare SEV sunt:

- (a) valoarea de piață;
- (b) chiria de piață;
- (c) valoarea echitabilă;
- (d) valoarea de investiție;
- (e) valoarea sinergiei; și
- (f) valoarea de lichidare.

Conform SEV, „alte tipuri ale valorii pot fi solicitate pentru raportare financiară, raportare fiscală sau în alte contexte legale ori de reglementare. În funcție de sursa tipului valorii, aceleași concepte pot fi definite diferit sau pot impune abordări diferite ale evaluării. Prin urmare, evaluatorul ar trebui să identifice, să enunțe și să aplice cu grijă tipul valorii adecvat pentru o anumită evaluare”.

Definițiile tipurilor de valori enunțate mai sus sunt:

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ și/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, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un

marketing adecvat, în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Valoarea echitabilă este prețul estimat pentru transferul unui activ sau al unei datorii între părți identificate, aflate în cunoștință de cauză și hotărâte, preț care reflectă interesele acelor părți.

Valoarea de investiție este valoarea unui activ pentru proprietarul acestuia sau pentru un proprietar potențial, pentru o anumită investiție sau pentru anumite scopuri de exploatare.

Valoarea sinergie reprezintă rezultatul creat în urma combinării a două sau mai multe active sau drepturi, atunci când valoarea rezultată este mai mare decât suma valorilor individuale.

Valoarea de lichidare reprezintă suma care ar fi obținută atunci când un activ sau un grup de active este vândut în cadrul unui proces de lichidare, vânzătorul fiind constrâns să vândă până la o anumită dată. Valoarea de lichidare se poate estima în două premise de evaluare diferite:

- (a) vânzarea ordonată, cu o perioadă tipică pentru activitatea de marketing; sau
- (b) vânzarea forțată, cu o perioadă limitată pentru activitatea de marketing.

IFRS 13 definește valoarea justă ca fiind prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării.

Toate aceste definiții, preluate din standardele de evaluare SEV, sunt dezvoltate și explicate în detaliu în cuprinsul standardelor. Aici dorim să subliniem că noțiunea de „valoare”, fără un atribut suplimentar, trebuie analizată cu deosebită atenție în interpretarea și utilizarea rezultatelor unei evaluări.

Noțiunea de valoare de piață, deși este utilizată pe scară largă, trebuie înțeleasă strict în contextul definiției prezentate mai sus și al condițiilor pe care aceasta le implică, condiții ce trebuie îndeplinite simultan.

Nu în ultimul rând, în limbajul comun sunt frecvent întâlniți termeni precum valoare reală, valoare intrinsecă sau, nu în ultimul rând, valoare de circulație, noțiune care, așa cum am menționat deja, nu există în niciun standard de evaluare la nivel internațional.

Procesul de evaluare

Procesul de evaluare poate fi privit din două perspective: una teoretică și una practică.

Perspectiva teoretică

Privit din punct de vedere teoretic, procesul de evaluare se desfășoară în următoarele etape:

- Stabilirea termenilor de referință ai evaluării
- Culegerea și prezentarea datelor
- Analiza datelor și aplicarea abordărilor evaluării
- Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii
- Elaborarea raportului de evaluare

Termenii de referință ai evaluării

Orice raport de evaluare se realizează în baza unor termeni stabiliți, în scris, între evaluator și beneficiarul serviciilor de evaluare. Aceștia poartă denumirea de termeni de referință ai evaluării și reprezintă atât o componentă a contractului dintre evaluator și beneficiar, cât și un capitol distinct în raportul de evaluare.

În esență, această parte a raportului prezintă, în mod transparent, premisele evaluării, din perspectiva proprietății subiect, a clientului, a evaluatorului și a scopului pentru care este realizat raportul de evaluare.

Conform standardelor de evaluare SEV 2025, termenii de referință ai evaluării trebuie să includă capitolele de mai jos. Indiferent de eventualele modificări viitoare ale conținutului acestora, esența și importanța lor vor rămâne aceleași.

Capitolele principale ale termenilor de referință:

(a) Activul (activele) și/sau datoria (datoriile) supus(ă/e) evaluării: acestea trebuie identificate în mod clar. Clientul este responsabil pentru acuratețea și caracterul complet al acestor informații;

(b) Clientul (clienții): persoana, persoanele sau entitatea care solicită evaluatorului efectuarea evaluării. Clieții pot fi interni (evaluările sunt efectuate pentru un angajator) sau externi (atunci când evaluatorul este solicitat de un client terț);

(c) Utilizarea desemnată: motivul pentru care se efectuează evaluarea;

(d) Utilizatorul desemnat: orice parte pe care clientul o identifică în termenii de referință ca fiind utilizator al evaluării;

(e) Evaluatorul: acesta poate fi o persoană fizică, un grup de persoane fizice sau o persoană fizică din cadrul unei entități, indiferent dacă este angajat sau în relații contractuale cu aceasta, care deține calificările, abilitățile și experiența necesare pentru a efectua evaluarea în mod obiectiv, nepărtinitor, etic și competent. Evaluatorul trebuie să dezvăluie orice potențial conflict de interese sau subiectivism;

(f) Moneda evaluării: moneda în care va fi exprimată valoarea în raportul final sau în concluzia asupra valorii;

(g) Data evaluării: data la care se raportează valoarea. Dacă aceasta diferă de data emiterii raportului, trebuie menționată distinct;

(h) Tipul (tipurile) valorii utilizat(e): în conformitate cu SEV 102 Tipuri ale valorii, tipul valorii trebuie să fie adecvat utilizării desemnate. Sursa definiției trebuie citată sau explicată;

(i) Natura și amploarea activităților evaluatorului și toate limitările acestora: trebuie identificate orice limitări sau restricții privind inspecția, documentarea și/sau analizele utilizate. Dacă anumite informații nu sunt disponibile, trebuie menționate restricțiile și ipotezele formulate în acest context;

(j) Natura și sursa informațiilor: trebuie prezentate sursele informațiilor semnificative și, după caz, metodele de verificare utilizate pentru asigurarea acurateții acestora;

(k) Ipoteze speciale: orice ipoteză specială cunoscută înainte de începerea evaluării trebuie menționată;

(l) Specialist: utilizarea și rolul unui specialist, dacă este cazul;

(m) Factorii ESG (de mediu, sociali și de guvernanță): orice cerință privind luarea în considerare a acestor factori;

(n) Tipul raportului sau al documentației: descrierea modului în care vor fi raportate rezultatele și a tipului documentației livrate;

(o) Restricții de utilizare, difuzare și publicare: trebuie precizate clar eventualele limitări privind utilizarea raportului și utilizatorii desemnați;

(p) Conformitatea cu SEV: trebuie precizat faptul că evaluarea se realizează în conformitate cu SEV, precum și obligația evaluatorului de a aprecia adecvarea datelor de intrare. Dacă termenii de referință nu permit o evaluare conformă, acest lucru trebuie comunicat în scris clientului.

Culegerea și prezentarea datelor

În această etapă, evaluatorul colectează informațiile necesare realizării evaluării, atât de la client – prin chestionare și interviuri –, cât și din surse publice, private sau din baze de date proprii. Aceste informații sunt legate de obiectul evaluării și de contextul stabilit prin termenii de referință.

Scopul acestei etape este de a pregăti, asemenea unei rețete culinare, toate „ingredientele” necesare realizării evaluării.

Analiza datelor și aplicarea abordărilor evaluării

Această etapă presupune prelucrarea informațiilor colectate anterior, realizarea calculelor și întocmirea fișelor de lucru pentru fiecare dintre abordările evaluării aplicabile, în vederea obținerii rezultatelor.

Apare frecvent întrebarea: câte abordări ale evaluării trebuie aplicate într-o evaluare? Răspunsul este că, dacă nivelul calitativ și cantitativ al informațiilor este suficient, se aplică toate cele trei abordări. În lipsa unor informații adecvate, se vor utiliza doar acele abordări pentru care există date relevante.

Este posibilă aplicarea unei singure abordări, cu condiția justificării în raportul de evaluare a motivelor pentru care celelalte nu au putut fi utilizate. Nu se va aplica niciodată o abordare doar pentru a respecta formal o regulă, dacă informațiile disponibile nu sunt corespunzătoare.

Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii

În această etapă sunt revizuite abordările selectate, sunt realizate teste de relevanță și sunt verificate calculele, pentru a se asigura corectitudinea rezultatelor.

Ulterior, din intervalul de valori obținut și în funcție de termenii de referință ai evaluării, evaluatorul formulează opinia finală asupra valorii. Aceasta rezultă prin selectarea unei valori și nu reprezintă o medie (aritmetică, ponderată etc.) a rezultatelor obținute prin diferitele abordări.

De regulă, rezultatul evaluării este exprimat printr-un singur număr, dar există și situații în care acesta poate fi prezentat sub forma unui interval de valori.

Elaborarea raportului de evaluare

Aceasta este etapa finală a procesului de evaluare, în care se redactează raportul de evaluare în concordanță cu termenii de referință. Detalii suplimentare sunt prezentate în capitolul dedicat raportului de evaluare.

Perspectiva practică

Privit din perspectivă practică, procesul de evaluare presupune următoarele activități:

- Primirea cererii de servicii de evaluare din partea clientului;
- Solicitarea informațiilor privind utilizarea desemnată, clientul și utilizatorii desemnați, precum și descrierea obiectului evaluării, în vederea analizei de risc și a formulării propunerii de onorariu; în anumite situații este necesară și semnarea unui acord de confidențialitate;
- Încheierea contractului de prestări servicii; de regulă, acesta este transmis de evaluator, însă pot exista situații în care formatul este impus de client (companii sau instituții publice);
- Transmiterea către client a listei cu informațiile necesare evaluării;
- Analiza informațiilor primite, realizarea inspecției bunurilor și discuții cu reprezentanții clientului;
- Colectarea informațiilor de piață necesare analizelor;