

## Evaluarea pentru raportarea financiară – alocarea prețului de achiziție al proprietăților imobiliare

Dr. ec. Silviu Cornel CHIRIAC

Bihor

### Abstract

*At European level, in recent years, a tendency of the investors heading towards the real estate sector can be noticed, which, in our opinion, may lead to important structural changes of this market. The changes are mainly determined by the liberalization process of the real estate offer formation method on the investment markets. Thus, the adequate estimation of the value of real estate and the knowledge of its characteristics become more and more important. In this context, this article is important by presenting the adequate techniques and methods for the allocation of the market value of a real estate on its components.*

**Key terms:** real estate market, real estate, purchase price, market value, assessment approaches and methods

**Termeni-cheie:** piață imobiliară, proprietate imobiliară, preț de achiziție, valoare de piață, abordări și metode de evaluare

**Clasificare JEL:** M41, K25, R30

**To cite this article:** Silviu Cornel Chiriac, *Evaluarea pentru raportarea financiară – alocarea prețului de achiziție al proprietăților imobiliare*, CECCAR Business Review, N° 10/2021, pp. 45-50, DOI: <http://dx.doi.org/10.37945/cbr.2021.10.06>

### ➔ Introducere

Piața investițiilor imobiliare se diferențiază de celelalte tipuri de piețe (considerate eficiente) prin câteva caracteristici, astfel:

✓ Proprietățile imobiliare au valori suficient de mici încât să poată fi accesibile unui număr mare de cumpărători, astfel că piețele imobiliare sunt foarte sensibile la modificările nivelurilor salariale și ale ocupării forței de muncă.

✓ Piața imobiliară nu se autoreglementează, din cauza a numeroase reglementări locale sau naționale care afectează tranzacțiile imobiliare (vizează direct sau indirect impozitarea proprietăților imobiliare).

✓ Pe piețele imobiliare cererea poate fi volatilă, datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației.

✓ Viteza de tranzacționare pe piața imobiliară este scăzută, vânzătorii și cumpărătorii nu sunt reuniți în mecanisme de piață structurate și de cele mai multe ori interacțiunea dintre ei nu are loc în condiții optime.

✓ Proprietățile imobiliare sunt durabile, nu își modifică esențial caracteristicile pe perioade lungi de timp, iar utilitatea se manifestă la „loc fix”. Ca investiții sunt dificil de vândut, iar lichiditatea lor este scăzută.

✓ Asimetria informațională pe piața imobiliară se manifestă cu intensitate mai mare decât pe o piață eficientă, întrucât informațiile privind valorile proprietăților tranzacționate nu sunt disponibile imediat, astfel că vânzătorii și cumpărătorii de proprietăți imobiliare nu sunt întotdeauna bine informați, în mod special din cauza faptului că nu vând sau nu cumpără în mod frecvent.

Evaluarea are ca scop exprimarea unei opinii asupra valorii prin demersuri specifice, realizate de un profesionist sau o societate specializată. Prin procesul de evaluare, un evaluator nu creează o valoare, ci interpretează

informațiile din piață pentru a ajunge la estimarea unei valori. Evaluarea proprietăților imobiliare presupune aplicarea abordărilor, metodelor și tehnicilor în vederea estimării valorilor acestora.

Situațiile în care este necesară estimarea valorii proprietăților imobiliare sunt diverse, incluzând transferul de proprietate sau al folosinței, finanțarea proprietății, impozitarea acesteia, rezolvarea litigiilor, compensarea în cazul exproprierilor, asigurarea proprietății sau înregistrarea în situațiile financiare. De foarte multe ori, atunci când se achiziționează o proprietate imobiliară, compania înregistrează activul la valoarea specificată în contractul de vânzare-cumpărare. Dacă în contract este menționat doar prețul de vânzare total, cumpărătorul nu poate să îl defalce pe componentele de bază: teren și construcții, în vederea evaluării inițiale în contabilitate. Adesea sunt menționate valoarea terenului și cea a construcțiilor, dar fără a se preciza valoarea fiecărui element de activ în parte. Dacă pe amplasament se regăsesc mai multe construcții, fiecare trebuie înregistrată distinct în contabilitate, cu un număr de inventar distinct și având alocată corespunzător o valoare.

În concluzie, scopul principal pentru care se impune alocarea prețului de achiziție al proprietăților imobiliare este pentru raportarea financiară, existând cerința înregistrării în contabilitate a achiziției de proprietăți imobiliare pe componentele lor în conturile distincte din clasa 2 „Conturi de imobilizări” din Planul de conturi general.

### ➔ Literatura de specialitate

**Valoarea** este un concept economic ce se referă la relația monetară care se creează între bunurile și serviciile destinate cumpărării și cel care le cumpără, și se determină prin evaluare. Valoarea nu este un fapt cert, ci o estimare care arată cât prețuiesc bunurile sau serviciile deținute la un moment dat, în concordanță cu o anumită definiție a valorii. Conceptul economic de valoare reflectă imaginea (percepția) pe care o are piața despre beneficiile care îi revin celui ce deține bunurile sau primește serviciile respective la data efectivă a evaluării.

Pentru a înțelege procesul evaluării proprietăților imobiliare este importantă cunoașterea principalelor categorii de valori atașate acestora.

**Valoarea de piață** este definită de Standardul de Evaluare (SEV) 104 *Tipuri ale valorii* ca fiind „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”.

**Valoarea justă** este definită de Standardul Internațional de Raportare Financiară (IFRS) 13 *Evaluarea la 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”.

Referitor la conceptul economic de valoare, se pot face câteva precizări:

✓ Există mai multe tipuri de valoare, din această cauză noțiunii generale de valoare i se adaugă diferite adjective pentru a desemna tipul de valoare supus estimării.

✓ Unele tipuri de valoare sunt folosite, în mod curent, la evaluarea activelor în scopul înregistrărilor financiare sau al efectuării de tranzacții, iar altele sunt utilizate în situații speciale, în circumstanțe clar prezentate.

✓ La fiecare evaluare este necesar să se precizeze tipul și definiția valorii estimate, care trebuie să fie adecvate scopului evaluării. Standardele de Evaluare au rolul de a stabili definițiile tipurilor de valoare și circumstanțele utilizării lor.

✓ Criteriul de bază care decide în ultimă instanță asupra rezultatului valorii este utilitatea proprietății, un termen relativ, și nu unul absolut.

Valoarea este extrinsecă bunului sau serviciului la care se referă, fiind creată în mintea participanților de pe piață. De regulă, valoarea este creată prin interacțiunea a patru factori economici interdependenți, care influențează raportul dintre cerere și ofertă:

● **utilitatea** – reflectă capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorință umană, de a suplini o anumită lipsă. De exemplu, toate proprietățile imobiliare trebuie să aibă utilitate pentru chiriași, proprietari-investitori sau proprietari-ocupanți. Proprietățile imobiliare rezidențiale satisfac nevoia de adăpost, iar cele comerciale produc venit. Influența utilității asupra valorii depinde de caracteristicile proprietății imobiliare, cum ar fi dimensiunea, designul sau amplasamentul;

- **raritatea** – este dată de raportul dintre cererea și oferta prezente și viitoare pentru o anumită categorie de bunuri. În general, în cazul în care cererea este constantă, raritatea unui bun îl face mai valoros. Terenurile, de exemplu, sunt în general suficiente, dar terenul utilizabil solicitat este relativ rar și deci are o valoare mai mare;
- **dorința** – se referă la voința cumpărătorului de a avea un bun care să satisfacă cerințe firești (de exemplu, adăpost) sau care să-i îndeplinească aspirații dincolo de nevoile de bază ale vieții;
- **puterea efectivă de cumpărare** – exprimă capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane de a participa pe piață, și anume de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalente de numerar. O estimare reală a valorii unei proprietăți imobiliare cuprinde și o apreciere reală a posibilităților pieței de a plăti contravaloarea acesteia.

### ➔ Abordări și metode de evaluare a proprietăților imobiliare pentru raportarea financiară

În vederea exprimării unei concluzii referitoare la valoarea unei proprietăți imobiliare, în practică se folosesc metode specifice, care se încadrează în una dintre cele trei abordări: **prin piață**, **prin venit** sau **prin cost**. Aplicabilitatea în evaluare a abordărilor poate fi analizată ca fiind adecvată sau neadecvată, astfel:

Tipul abordării	Adecvată	Neadecvată
Prin cost	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Evaluarea proprietăților noi sau a clădirilor relativ nou-construite (cu depreciere mică)</li> <li>● Evaluarea construcțiilor care sunt proprietăți imobiliare specializate</li> <li>● Evaluarea proprietăților care nu sunt vândute frecvent pe piață</li> <li>● Estimarea valorii construcțiilor aflate în stadiu de proiect, în studii de fezabilitate</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Evaluarea proprietăților imobiliare cu construcții vechi care au o depreciere ridicată din cauza deteriorării fizice și neadecvării funcționale, depreciere dificil de estimat</li> </ul>
Prin comparație directă (prin piață)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aplicabilă tuturor tipurilor de proprietăți imobiliare atunci când există suficiente informații sigure privind tranzacții recente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Evaluarea proprietăților imobiliare foarte specializate (de exemplu, o stație de incinerare a resturilor menajere), deoarece nu există date comparabile</li> </ul>
Prin venit	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare ce generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextul pieței</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Evaluarea proprietăților comerciale sau industriale ocupate de actualul proprietar</li> </ul>

**Terenul** are valoare deoarece oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o construcție, facilitate de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru căi de transport, toate acestea în funcție de climă, topografie, distribuția resurselor naturale. În evaluarea terenului, pe lângă utilitatea de bază a acestuia, care îi dă valoare pentru o categorie particulară de utilizatori, trebuie luați în considerare și alți factori. Metodele de evaluare a terenului liber folosite în practica profesională derivă din cele trei abordări tradiționale ale valorii.

Ca și în cazul terenurilor, **evaluarea construcțiilor** se poate realiza prin metode cuprinse în cele trei abordări ale evaluării.

În situația evaluărilor pentru raportarea financiară este necesară împărțirea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare estimate ca urmare a aplicării abordării prin piață sau a celei prin venit pe componentele sale. Cele două abordări privesc proprietatea imobiliară ca întreg, fără a analiza fiecare componentă a sa, respectiv teren sau construcții. Această împărțire este necesară datorită faptului că elementele de natura terenului, construcțiilor, construcțiilor speciale și a altor componente se înregistrează în contabilitate în conturi diferite.

Tipul de valoare estimată pentru evaluările pentru raportarea financiară este valoarea de piață. Evaluatorul o va alocă pe componente, însă cotele de valoare rezultate ca urmare a alocării pot să fie diferite de valorile de piață ale componentelor proprietății imobiliare. Cauzele posibile ale acestor diferențe provin din metodele de alocare utilizate de evaluator conform raționamentului profesional sau din sinergiile care iau naștere între componentele proprietății imobiliare.

În teoria evaluării putem identifica două modalități de alocare a valorii. Prima pornește de la valoarea de piață a terenului. Valoarea de piață a terenului estimată de evaluator este dedusă din valoarea de piață a întregii proprietăți imobiliare, obținându-se astfel valoarea alocată construcțiilor. A doua modalitate pornește de la costul de înlocuire net estimat pentru construcții. După deducerea acestuia din valoarea de piață a întregii proprietăți se obține valoarea alocată terenului.

În cadrul procesului de evaluare, care include și aspectele de alocare a valorii, evaluatorul are de urmat o serie de pași. Primul este de a identifica elementele componente ale proprietății imobiliare. Evaluatorul va realiza inspecția în teren a proprietății imobiliare identificând componentele acesteia. Al doilea pas prevede evaluarea tuturor elementelor identificate anterior. Evaluatorul va estima valoarea de piață a fiecărei componente pentru care există o piață. A treia etapă presupune deducerea tuturor valorilor de piață, estimate la pasul al doilea, din prețul proprietății imobiliare pentru care se dorește alocarea. Se obține astfel o valoare rămasă de alocat pentru acele elemente pentru care la pasul al doilea nu s-a putut estima o valoare de piață. A patra etapă implică alocarea valorii rămase de alocat, determinată la pasul al treilea, pe fiecare componentă pentru care nu s-a putut estima o valoare de piață. Această alocare se face prin intermediul unei chei de alocare, identificată de evaluator pe baza raționamentului profesional. Nu există o modalitate unică de identificare a unei chei de alocare.

Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare devine problematică atunci când suma valorilor componentelor estimate de evaluator este diferită de valoarea de piață a proprietății imobiliare. De aici de desprind două posibilități. Prima este ca valoarea de piață a proprietății imobiliare să fie mai mică decât suma valorilor componentelor, iar a doua presupune ca valoarea sa de piață să fie mai mare decât suma valorilor componentelor.

Prima posibilitate apare atunci când există o depreciere economică (externă) pentru construcții. În această situație, diferența negativă a valorii se alocă exclusiv asupra componentei construcției a proprietății imobiliare, deoarece pentru elementul teren se selectează valoarea de piață. Este foarte important ca la estimarea costului de înlocuire net al construcțiilor evaluatorul să deducă din costul de înlocuire brut exclusiv deprecierea fizică și cea funcțională.

A doua posibilitate apare atunci când există un element necorporal rezultat ca urmare a sinergiei dintre cele două componente, terenul, respectiv construcțiile. Această situație se întâlnește atunci când elementul necorporal nu se poate atribui în mod clar uneia dintre cele două componente ale proprietății imobiliare. Elementul necorporal nu poate fi recunoscut separat în situațiile financiare ale entității deținătoare a proprietății imobiliare deoarece nu îndeplinește cel puțin unul dintre cele două criterii de identificare prezentate în IAS 38 *Imobilizări necorporale*: să fie separabil, putând fi vândut, transferat, cesionat, închiriat sau schimbat în mod individual sau împreună cu contractul aferent, sau să provină din drepturi contractuale ori de altă natură legală, indiferent dacă aceste drepturi sunt transferabile sau separabile față de entitate sau față de alte drepturi și obligații.

În cazul particular al proprietății având terenul în cotă indiviză, care nu poate fi evaluat individual, alocarea se poate face într-un singur mod, respectiv calculând cota aferentă terenului prin deducerea costului de înlocuire net al clădirii din valoarea de piață a proprietății.

### Exemplu

O companie achiziționează un amplasament cu destinație industrială, iar conform contractului de vânzare-cumpărare terenul are o suprafață de 30.000 mp. Pe acest amplasament se află construcții, fiind identificate, din punct de vedere cadastral, două clădiri – o hală cu aria construită de 9.000 mp și aria desfășurată de 10.000 mp și o cabină poartă cu aria construită și desfășurată de 20 mp. Prețul de tranzacționare este de 4.000.000 u.m., exprimat global. Societatea dorește să înregistreze în contabilitate achiziția proprietății imobiliare.

Suntem în situația unei evaluări care are ca scop alocarea prețului de achiziție al proprietății imobiliare pentru raportarea financiară. Pentru a putea realiza acest lucru se impune parcurgerea unei serii de pași, astfel:

#### ✓ Pasul 1. Identificarea componentelor proprietății imobiliare

Evaluatorul realizează o inspecție în teren a proprietății imobiliare, identificând componentele sale:

- un teren cu suprafața de 30.000 mp;

- o cabină poartă cu aria construită de 20 mp și aria desfășurată de 20 mp;
- o hală industrială cu birouri cu aria construită de 9.000 mp și aria desfășurată de 10.000 mp;
- împrejurimi cu o lungime de 850 mp;
- platforme exterioare betonate cu aria de 6.200 mp;
- un post de transformare de 1.000 kVA;
- un pod rulant monogrindă;
- un pod rulant bigrindă.

✓ **Pasul 2. Evaluarea componentelor proprietății imobiliare identificate la pasul anterior**

În continuare se evaluează componentele identificate, rezultând următoarele valori de piață estimate:

- valoarea de piață a terenului – 25 u.m./mp, respectiv 750.000 u.m. pentru întregul amplasament;
- valoarea de piață a podului rulant monogrindă – 50.000 u.m.;
- valoarea de piață a podului rulant bigrindă – 110.000 u.m.

✓ **Pasul 3. Deducerea valorilor de piață ale componentelor identificate și evaluate la pasul 2 din prețul de tranzacționare**

Ca urmare a estimării valorilor de piață pentru componentele teren și poduri rulante, se procedează la deducerea acestora din prețul de tranzacționare:

Denumire	Valoare (u.m.)
Preț de tranzacționare	4.000.000
Valoarea de piață a terenului	750.000
Valoarea de piață a podurilor rulante	160.000
<b>Valoarea alocată construcțiilor</b>	<b>3.090.000</b>

✓ **Pasul 4. Alocarea valorii rămase de alocat**

Se alocă valoarea rămasă de alocat, determinată la pasul anterior, pe fiecare componentă utilizându-se o cheie de alocare. Cheia de alocare identificată de evaluator este costul de înlocuire brut.

Denumire	Cost de înlocuire brut (u.m.)	Ponderea componentei în total cost de înlocuire brut (%)
Casă poartă	10.000	0,29
Hală industrială cu birouri	3.300.000	94,29
Împrejurimi	30.000	0,86
Platforme exterioare	100.000	2,86
Post de transformare	60.000	1,71
<b>Total</b>	<b>3.500.000</b>	<b>100,00</b>

Utilizând această cheie se poate realiza alocarea valorii alocate construcțiilor, de 3.090.000 u.m.

Denumire	Ponderea componentei în total cost de înlocuire brut (%)	Valoarea rezultată în urma alocării (u.m.)
Casă poartă	0,29	8.829
Hală industrială cu birouri	94,29	2.913.428
Împrejurimi	0,86	26.486
Platforme exterioare	2,86	88.286
Post de transformare	1,71	52.971
<b>Total</b>	<b>100,00</b>	<b>3.090.000</b>

Valorile rezultate după parcurgerea pașilor descriși mai sus sunt următoarele:

Denumire	Valoarea rezultată în urma alocării (u.m.)
Teren	750.000
Casă poartă	8.829
Hală industrială cu birouri	2.913.428
Împrejmui	26.486
Platforme exterioare	88.286
Post de transformare	52.971
Pod rulant monogriindă	50.000
Pod rulant bigriindă	110.000
<b>Total</b>	<b>4.000.000</b>

Având la dispoziție aceste informații, firma poate înregistra în contabilitate achiziția proprietății imobiliare.

### ➔ Concluzii

În evaluările pentru raportarea financiară este necesară împărțirea valorii de piață a unei proprietăți imobiliare estimate ca urmare a aplicării abordării prin piață sau a celei prin venit pe componentele sale. Tipul de valoare estimat pentru evaluările pentru raportarea financiară este valoarea de piață. Alocarea valorii de piață a proprietății imobiliare devine problematică atunci când suma valorilor componentelor estimate de evaluator este diferită de valoarea de piață a acesteia. De aici se desprind două posibilități – prima este ca valoarea de piață a proprietății imobiliare să fie mai mică decât suma valorilor componentelor, iar a doua presupune ca valoarea sa de piață să fie mai mare decât suma valorilor componentelor.

În legătură cu prevederile Ghidului de evaluare (GEV) 630 *Evaluarea bunurilor imobile* în privința procesului de alocare, la paragraful 115 acesta le oferă o soluție evaluatorilor care au folosit consecvent alte abordări în alocare înaintea apariției standardului și pentru care trecerea la noile reglementări ar fi produs un impact semnificativ în înregistrările contabile. Conform paragrafului menționat, în aceste cazuri, prin excepție de la prevederile metodologiei descrise anterior, evaluatorul va decide și va prezenta în raportul de evaluare raționamentul avut în vedere la alocarea valorii și argumentele selectării modului de alocare, precum și modalitățile de calcul. Acest paragraf nu trebuie interpretat în niciun caz ca absolvind evaluatorii de orice răspundere în privința metodologiei aplicate, în condițiile în care există cerința expresă de a argumenta și justifica abordarea folosită.

### Bibliografie

- Anghel, I. (coordonator), Anica Popa, A., Oancea Negescu, M., Popescu, A.M. (2010), *Evaluarea întreprinderii*, Editura Economică, București.
- Anghel, I., Onofrei, M. (2013), *Dezvoltarea imobiliară. Analiză și principii*, Editura Economică, București.
- Bădescu, G., Oancea-Negescu, M.D. (2009), *Analiza investițiilor imobiliare*, Editura Economică, București.
- Deaconu, A. (2002), *Evaluarea afacerilor*, Editura Intelcredo, Deva.
- Matiș, D., Timbuș, R. (coordonatori) (2013), *Evaluarea proprietăților imobiliare*, Editura Risoprint, Cluj-Napoca.
- Stan, S.V., Anghel, I. (coordonatori) (2013), *Evaluarea întreprinderii*, ediția a V-a, Editura IROVAL, București.
- ANEVAR (2012), *Seminar de pregătire continuă D23 Evaluarea pentru raportare financiară*, Editura IROVAL, București.
- ANEVAR (2020), *Standarde de evaluare a bunurilor*, București.
- Appraisal Institute, ANEVAR (2004), *Evaluarea proprietății imobiliare*, ediția a II-a canadiană, București.
- Appraisal Institute, ANEVAR (2011), *Evaluarea proprietății imobiliare*, ediția a III-a canadiană (versiunea în limba română), Editura IROVAL, București.
- www.ifrs.org