

ANEVAR:

## "Valoarea de piață a imobilelor are un trend de relativă creștere"

● Prețurile imobiliarelor din Cluj au depășit cu mult nivelul din 2008

Valoarea de piață a imobilelor, respectiv cea estimată de evaluatori, are un trend de relativă creștere, cea mai accentuată majorare de preț evidențiindu-se în Cluj Napoca, după care urmează București și Timișoara, conform Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR).

Cea mai mare prăbușire de preț în criză, de până la 60%, a avut loc în București, iar prețurile din imobiliare încă nu au ajuns la nivelul din 2008, în timp ce la Cluj prețurile sunt peste cele din 2008.

Cifrele ANEVAR arată: "În trimestrul al treilea 2017, mediana valorilor de piață pe metru pătrat estimate de evaluatorii autorizați pentru o proprietate imobiliară a urcat, în Cluj, la 1.272 de euro/mp, în București la 1.114 euro/mp și în Timișoara la 1.050 euro/mp. În ceea ce privește sectoarele Capitalei, în cel de-al treilea trimestru, cele mai mari valori pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc se înregistrează în sectorul 1 - 1.417 euro/mp, acesta fiind urmat de sectorul 2, cu 1.189 euro/mp, de sectorul 3, cu 1.129 euro/mp, de sectorul 6, cu 1.096 euro/mp și de sectorul 4, cu 1.040 euro/mp. Sectorul 5 este singurul în care valoarea pe metru pătrat pentru apartamentele în bloc a fost sub 1.000 euro/mp în trimestrul trei, respectiv 986 euro/mp".

România și Grecia sunt singurele țări din zona euro care nu au o bază de date cu tranzacții imobiliare, subliniază Dana Ababei, președintele ANEVAR, menționând că Moldova, o piață mai puțin dezvoltată decât România, are baze de date publice cu tranzacțiile imobiliare. În opinia domniei sale, până

(continuare în pagina 36)



*Dana Ababei a preluat, din acest an, mandatul de președinte al ANEVAR, pentru o perioadă de doi ani, înlocuindu-l pe Daniel Manațe, președintele Asociației în perioada 2016-2017. Dana Ababei este membru ANEVAR din anul 1997 și a mai ocupat funcția de președinte al Comisiei Juridice a Asociației în perioada 2014-2015. Cu o experiență de peste 20 de ani în evaluarea de întreprinderi, instrumente financiare, active necorporale, proprietăți imobiliare și bunuri mobile, deține specializarea de "Verificator de rapoarte de evaluare".*



*urmare din pagina 35*

acum, este notabil pe plan local demersul Primăriei din Cluj-Napoca, care a luat decizia publicării informațiilor cu privire la valorile de vânzare a imobilelor. Mai există și un sector din București care a întocmit o asemenea listă, însă datele sunt confidențiale. Pentru a veni în sprijinul pieței, este esențial ca asemenea baze de date să fie publice, fie și contra cost, mai arată doamna Ababei.

În 2016, au fost realizate peste 250.000 de rapoarte de evaluare, atât pentru proprietăți imobiliare, cât și pentru întreprinderi, bunuri mobile sau instrumente financiare. Rapoartele de evaluare a proprietăților imobiliare au avut o pondere covârșitoare de 93%, în totalul rapoartelor realizate.

În ceea ce privește scopul evaluării, peste 102.000 de rapoarte au fost realizate pentru garantarea împrumuturilor (circa 40% din total) și mai mult de 104.000 - pentru impozitare (aproximativ 41% din total). Restul rapoartelor de evaluare au fost realizate pentru ra-

portare financiară, fuziuni, achiziții, delistări, insolvențe, pentru stabilirea despăgubirilor în caz de expropriere, la solicitarea instanțelor judecătorești sau în alte scopuri, conform datelor ANEVAR.

Dana Ababei susține că își dorește ca ANEVAR să informeze clienții că nu prețul cel mai scăzut este un criteriu pentru alegerea unui evaluator, "așa cum nu alegi medicul, avocatul etc. în funcție de prețul cel mai scăzut". Șeful ANEVAR a făcut această afirmație în contextul în care, după cum domnia sa a precizat, "există și evaluatori care lucrează cu prețuri foarte mici, uitând de responsabilitățile pe care le au": "Este foarte important ca evaluatorul să cunoască scopul și utilizatorul raportului, pentru că nu toți evaluatorii se pricep la toate scopurile". De asemenea, este necesar să se știe că, pentru a practica profesia de evaluator, este necesară autorizarea, indiferent de scopul evaluării: impozitare, raportare financiară, garantare a împrumutului, litigii etc. Orice evaluare trebuie să respecte Standardele de evaluare a bunurilor, adecvate sco-

pului și datei evaluării, conform doamnei Ababei, care ne-a spus: "Având în vedere prevederile Codului Civil - «(2) Actele și operațiunile săvârșite fără autorizațiile prevăzute de lege sunt lovite de nulitate absolută, iar persoanele care le-au făcut răspund nelimitat și solidar pentru toate prejudiciile cauzate, independent de aplicarea altor sancțiuni prevăzute de lege» (art. 207 din Codul Civil), nu este normal ca ingineri auto sau ingineri constructori care nu au autorizație de evaluatori să realizeze rapoarte de evaluare pe baza cărora se iau decizii și nu este normal ca auditori, experți contabili sau practicieni ai altor profesii liberale să realizeze rapoarte de evaluare. În mod similar, deținătorii de autorizații de evaluatori nu pot realiza în baza autorizației decât estimări de valori, nu pot acorda consultanță fiscală, nu pot face măsurători, nu pot face expertize contabile sau audituri financiare, etc".

Dana Ababei subliniază că un obiectiv cheie pe care și-l propune în mandatul său de șef al ANEVAR este o comunicare cât mai bună cu

"Prețul nu este și nu poate fi un criteriu adecvat de alegere a evaluatorilor, aducând frustrări acestora - atât celor care câștigă, cât și celor care pierd lucrarea - și riscuri/eventuale pierderi de timp, imagine sau bani celor care aleg acest criteriu".

instituțiile statului, dar și cu cetățenii în general, pentru a face cunoscut faptul că Ordonanța Nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor este obligatorie pentru toate persoanele implicate în activitatea de evaluare, nu numai pentru evaluatorii autorizați. "Îmi doresc, de asemenea, ca, împreună cu toți colegii mei din Consiliul director, să consolidăm imaginea profesiei și să creștem încrederea publicului - general și instituțional - în activitatea evaluatorilor autorizați din țara noastră", evidențiază domnia sa.

*Cifrele ANEVAR arată: "În trimestrul al treilea 2017, mediana valorilor de piață pe metru pătrat estimate de evaluatorii autorizați pentru o proprietate imobiliară a urcat, în Cluj, la 1.272 de euro/mp, în București la 1.114 euro/mp și în Timișoara la 1.050 euro/mp".*

