Denumirea cursului de prelegeri

EVALUAREA TERENURILOR ŞI A IMOBILULUI

Generalităţi

Reformele social economice desfăşurate începînd cu anii 1990 – 1992 au creat condiţii noi pentru dezvoltarea cadastrului în Moldova.

Un compartiment important în conţinutul cadastrului este evaluarea terenurilor.

Generalităţi

Cadastrul şi respectiv evaluarea terenurilor, în calitate de proces social economic, a apărut în domeniul agricol avînd ca obiect – terenurile agricole.

Cu alte cuvinte etapa iniţială a evaluării terenurilor şi imobilului ca proces, au fost – terenurile agricole.

Generalități

Etimologic, cuvântul "evaluare" vine de la verbul francez " evaluer", care se traduce prin: *a stabili preţul, a preţui, a estima, a determina valoarea, evaluarea fiind acţiunea de a evalua şi rezultatul ei.*

Literatura de specialitate, în limba engleză, utilizează cuvântul "valuation", de origine franceză, având semnificaţia *actului de a estima sau a stabili valoarea sau meritul unui lucru*.

Generalități

Noțiune.

Evaluarea *(inclusiv a terenurilor) constă dintr-un complex de abordări, de tehnici, procedee şi metode, prin care un bun mobil, un instrument financiar, o proprietate imobiliară, o întreprindere sau o afacere sunt apreciate la valoarea de piaţă, fiind asigurată comparabilitatea acestora, în deosebi în tranzacţii comerciale.*

Structura cursului de prelegeri

Capitolul 1. Bazele teoretice ale evaluării terenurilor şi întreprinderilor agricole

Capitolul 2. Metodologia evaluării terenurilor şi a imobilului

Capitolul 3. Sistemul de evaluare

Capitolul1. Bazele teoretice ale evaluării terenurilor şi întreprinderilor agricole

Structura Capitolului 1

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

1.4 Subiectul evaluării

1.5 Conţinutul procesului de evaluare

1.6 Principiile evaluării

1.7 Factorii de influență

1.8 Baza informativă a procesului de evaluare

1.9 Forme de evaluare

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

Lozinca „nu există economie fără cadastru” s-a născut în cadrul procesului de evaluare a terenului şi imobilului, în procesul de dezvoltare a capitalismului, de mişcare a capitalului.

Necesitatea obiectivă – dezvoltarea social și economică

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

***Scopul* evaluării terenului** reprezintă un element important în formarea valorii. Mai răspîndite sunt următoarele scopuri:

vînzarea – cumpărarea;

impozitarea;

arenda;

asigurarea;

ipoteca;

sechestrul;

atragerea investiţiilor;

schimbul;

întocmirii rapoartelor financiare;

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

Tipuri de valori.

Valoare de piaţă a terenului – echivalent în bani a totalităţii însuşirilor utile a terenului la care ar putea fi vândut în cadrul unui contract privat, între un vânzător hotărât să vândă şi un cumpărător independent, la data evaluării, considerându-se că terenul este expusă public pe piaţă, condiţiile de piaţă permit o vânzare ordonată şi că ţinând seama de natura terenului, este disponibilă o perioadă normală pentru negocierea vânzării.

(Standarde Profesionale Europene..)

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

Tipuri de valori

valoarea de piaţă a terenului în cadrul întreprinderii agricole - fără schimbarea modului de utilizare a terenului

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

Tipuri de valori

valoarea de investiţie a terenului - în baza rentabilităţii terenului;

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

valoarea terenului în procesul de lichidare a întreprinderii - vînzare forţată a terenului, în procesul sechestrului etc

1.1 Necesitatea și scopul evaluării terenurilor

Forme de evaluare

Evaluare masivă – proces de determinare a valorii unui grup de terenuri cu caracteristici similare, la o dată concretă, cu aplicarea procedurilor standard de evaluare şi a analizei statistice.

Evaluare selectivă – proces de determinare a valorii terenului la solicitarea proprietarului sau a altor persoane fizice sau juridice interesate în evaluarea obiectului.

Evaluare individuală – estimare a valorii unui teren concret obiect al evaluării, cu caracteristici individuale, la o dată concretă, ţinându-se cont de toţi factorii care influenţează asupra valorii.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Structura subcapitolului 1.2

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Marea Britanie

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Franţa.

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Austria.

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Italia.

Particularităţile evaluării terenurilor în alte ţări: În Suedia; În Danemarca; În România; În alte ţări ale UE; în Moldova.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Marea Britanie

Scopul iniţial al Registrului „Land” a fost monitorizarea şi protecţia terenurilor comune, *a tranzacţiilor efectuate* prin procesul de înregistrare.

Este necesar de constatat că prima încercare de implementare a Registrului „Land” a eşuat. Motivul a fost cerinţele prea înalte faţă de precizia amplasării terenului.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Marea Britanie

Procesul de evaluare în UK, Primele activităţi de evaluare a terenurilor agricole au fost *motivate de politica fiscală*.

Pentru prima dată au fost evaluate şi impozitate terenurile agricole bisericeşti încă în 1275. Mult mai tîrziu (1670) au fost evaluate şi impozitate terenurile agricole în scopul arendei.

O politică de impozitare mai dură a fost implementată în 1845.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Marea Britanie

Concepţia evaluării terenurilor în scopuri fiscale este bazată pe două metode: productivitatea potenţială (posibilă) şi productivitatea reală.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Franţa.

Înregistrarea.

Două motive principale au influenţat la etapa iniţială asupra procesului de înregistrare a terenurilor în Franţa:

necesitatea unei politici fiscale moderne;

necesitatea transferului de proprietate (tranzacţii, creditare bancară, garanţie bancară etc.).

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Franţa.

Înregistrarea

Procesul de înregistrare a terenurilor este deservit de două registre importante:

registrul funciar;

registrul ipotecar.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Franţa.

Evaluare

Necesitatea echilibrării politicii fiscale era văzută diferenţiat prin prisma mai multor niveluri:

la nivel de stat;

la nivel de provincie;

la nivel de comună;

la nivel de parcelă (de proprietar)

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Franţa.

Evaluare

Principiul de bază a fost „cu cît terenurile agricole sunt mai calitative, cu atît cota de impozit trebuie să fie mai mare”.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Austria

Înregistrarea

Registrul funciar (cartea funciară) bazat pe planuri cadastrale, la nivel de comună a fost iniţiat în 1817.

Pînă în 1861 au fost identificate 50 milioane de parcele. Evident, registrele funciare erau completate de informaţia din cărţile funciare şi planurile cadastrale.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Austria

Înregistrare

Din 1883 toate modificările în hotarele terenurilor au devenit obligatorii. În condiţiile obligativităţii înregistrării terenurilor şi a modificărilor efectuate în hotarele proprietăţilor a devenit obligatorie coordonarea hotarelor cu vecinii.

Prin aceasta dreptul înregistrat avea impact real adică era recunoscut de terţi.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Austria

Evaluarea

Primile evaluări în scopuri fiscale sunt datate cu secolul XIII.

Evaluarea terenurilor în scopuri fiscal, pentru Austria are particularităţile sale.

La etapa iniţială proprietarii singuri evaluau terenul şi determina mărime cotelor fiscale.

Astfel, pentru terenurile agricole impozitele erau plătite doar de cei săraci. Nobilimea impozite nu plătea.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile înregistrării şi evaluării terenurilor în Austria

Evaluarea

Terenurile (obiectul fiscal) evaluate sunt înregistrate în registrul funciar (în cadastru funciar).

Tranzacţiile de înstrăinare a terenurilor sunt valabile doar pentru terenurile înregistrate.

Pentru transferul de proprietate este plătită o taxa de 3.5% din valoarea de piaţă.

În prezent în Austria sunt aplicate trei metode de evaluare: comparaţia vînzărilor; capitalizarea vinitului; metoda costului.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile evaluării terenurilor în alte ţări. Generalităţi.

Analiza dezvoltării istorice a cadastrului şi nemijlocit a procesului de evaluare ne demonstrează că primele activităţi în acest domeniu au fost ***desfăşurate în Egiptul antic***, la cancelariile faraonilor în scopuri fiscale. Fiecare proprietar de teren din perioada menţionat era obligat la un impozit exprimat în produse cerealiere.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile evaluării terenurilor în alte ţări.

În Suedia. În politica fiscală a Suediei un rol important îl are impozitarea imobilului. Impozitul pe imobil este un impozit de bază. Evident că o politică fiscală bazată pe valoarea bunurilor imobile va solicita în primul rînd, de la Baza de date, informaţia respectivă pentru aplicarea impozitelor. Acest motiv impune ca proprietarii de bunuri imobile să actualizeze regulat informaţia calitativă şi cantitativă despre bunuri.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile evaluării terenurilor în alte ţări. România.

Mult timp politica fiscală în România a fost bazată pe impozitarea multilaterală a veniturilor.

Etapa actuală se caracterizează prin implementarea politicii fiscale bazate pe valoarea de piaţă a bunurilor imobile.

Activitatea evaluării de piaţă a terenurilor agricole îşi are începutul în 1992 prin înfiinţarea Asociaţiei Naţionale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR).

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile evaluării terenurilor în alte ţări

În Danemarca. Politica fiscală în Danemarca este bazată pe impozitarea bunurilor imobile la valoarea lor de piaţă. Impozitul pe proprietate este impozit local pe toate categoriile de teren şi compus din trei taxe:

impozit pentru exploatarea construcţiilor

taxa pe valoarea clădirilor administrative, locuinţe şi case de vară;

taxa pentru teren

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile evaluării terenurilor în alte ţări

În UE în ansamblu.

Particularităţile evaluării terenurilor în UE pot fi menţionate prin:

obligativitatea înregistrării;

politica fiscală;

aplicarea metodelor de evaluare.

Practica aplicării cadastrului în UE demonstrează că aplicarea evaluării în scopuri fiscale necesită o înregistrare masivă a terenurilor.

1.2 Dezvoltarea procesului de evaluare

Particularităţile evaluării terenurilor în Moldova

Republica Moldova este orientată spre implementarea politicii fiscale bazate pe impozitarea bunurilor imobile la valoarea lor de piaţă.

Pentru a implementa această politică sunt necesare două acţiuni importante acceptate la nivel de stat:

obligativitatea înregistrării bunurilor imobile;

implementarea metodologiilor de evaluare masivă a bunurilor imobile supuse impozitării.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Generalităţi.

Totalitatea, diversitatea terenurilor (a fondului funciar), imobilelor crează un conţinut nou care va fi obiectul prezentului studiu, a bazei teoretice a evaluării terenurilor, imobilului.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Generalităţi

În practică, mai des, se întîlnesc trei variante a obiectului evaluării în baza cărora şe se construieşte teoria evaluării terenurilor, a imobilului:

terenuri libere de construcţii;

terenuri ocupate de construcţii;

amenajări.

1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

Noțiune. *"La categoria de bunuri imobile se raportă terenurile, porţiunile de subsol, obiectele acvatice separate, plantaţiile prinse de rădăcini, clădirile, construcţiile şi alte lucrări* ***legate solid de pământ*** *precum şi tot ceea ce în mod natural sau artificial* ***este încorport durabil în acestea,*** *adică, bunurile a căror deplasare nu este posibilă fără a i se cauza prejudicii considerabile destinaţiei lor"*

1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

Noțiune

Extravilan - teritoriul din afara intravilanului localităţii cuprins în limita teritoriului administrativ, care înglobează activităţi dependente sau independente de funcţiile localităţii conform planurilor urbanistice şi planurilor de amenajare a teritoriului.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Noţiune. Plan urbanistic *(amenajare a teritoriului)* - totalitate a documentelor scrise şi desenate referitoare la un teritoriu definit, prin care se analizează situaţia existentă şi se stabilesc obiectivele şi măsurile în domeniul urbanismului (intravilan) şi amenajării teritoriului (intravilan) pe o perioadă determinată.

1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

Noţiune. Categorie (f) - *noţiune fundamentală şi de maximă generalitate care exprimă proprietăţile şi relaţiile esenţiale şi generale ale obiectelor şi fenomenelor realităţii.*

Categoria de destinaţie a terenurilor este determinată reieşind din cele mai esenţiale trăsături ale sale, **din principiul**

capacităţii,

posibilităţii

necesităţii socioeconomice

Prin prisma principiilor menţionate mai sus ne argumentează următoarele categorii de destin.

terenuri destinate agriculturii;

terenurile fondului silvic;

terenurile fondului apelor;

terenurile fondului edilitar.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenuri destinate agriculturii.

Pentru ca un teren să fie trecut la categoria de destinaţie „terenuri agricole”, este necesar să adune următoarele condiţii:

capacităţi – fertilitate, alte caracteristici ce determină calitatea;

posibilităţi – amplasament, relief, alte caracteristici ce influenţează asupra lucrării şi protecţiei terenului;

necesitatea social economică - necesitatea cultivării plantelor de cîmp, producerii producţiei agricole, securităţii alimentare, activităţii economice etc.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenuri productive de calitate superioară. Din suprafaţa totală a terenurilor cu destinaţie agricolă de 1978,9 mii ha, 1929,1 participă nemijlocit la cultivarea plantelor. Acestea sunt terenurile arabile, plantaţiile multianuale, păşunile, fîneţele care alcătuiesc terenurile productive.

Divizarea terenurilor productive în terenuri de calitate superioară şi terenuri slab productive îşi are motivaţia sa.

28.01.22

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenurile amenajate. Terenuri amenajate sunt considerate terenurile cu sisteme de irigare, desecare alte instalaţii şi construcţii care au influenţă nemijlocită asupra regimului de creştere a plantelor, calităţii solului, volumului de producţie.

Irigate sunt terenurile utile pentru agricultură şi irigaţie, amenajate cu reţele permanente sau provizorii de irigare, suficient asigurate cu apă din sursa de irigare.

1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

Terenuri slab productive

Terenurile de calitate inferioară sunt terenurile amplasate pe suprafețe compacte, nu mai puțin de 0,25 ha pe pante mai mari de 5 grade cu grad de fertilitate mai mic de 30 de grade

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

***Terenuri neproductive*.** Totodată, este neargumentată răspîndirea unor restricţii, în egală măsură atît asupra terenurilor productive de calitate superioară cît şi asupra celor slab productive sau chiar neproductive.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

***Terenuri neproductive*.**

Terenurile agricole neproductive includ următoarele:

terenuri ocupate cu construcţii şi instalaţii agrozootehnice;

drumuri tehnologice şi de exploatare agricolă;

platforme;

spaţii de depozitare;

depozite care servesc procesului de exploatare a terenurilor agricole;

altele.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenurile zonelor de protecţie. Terenurile cu destinaţie agricolă indiferent de productivitate sau de nivelul calităţii lor, în dependenţă de împrejurări, pot fi, inclusiv şi obiectul unor zone de protecţie

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Zona de protecţie reprezintă un teritoriu în cadrul căruea sunt situate diferite obiecte care necesită reglementări specifice în vederea menţinerii calităţii lor, păstrării echilibrului prin intervenţii şi conservare precum şi pentru asigurarea unor relaţii armonioase cu mediul înconjurător.

În dependenţă de categoria obiectului, de cerinţele faţă de acest obiect, de modul cum acest obiect influenţează mediul, sunt stabilite şi măsurile agro – mediu de protecţie, dimensiunile zonelor de protecţie.

1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

Terenurile fondului silvic. ***Silvic*** **–** privitor la domeniul silviculturii. *Include fondul forestier și alte terenuri aferente domeniului silvic*

Silvicultură – reprezintă politica statului în domeniul exploatării fondului forestier.

Forestier **–** ce ţine de pădure în calitate de plantaţie.

Fondul forestier **–** reprezintă toate pădurile, terenurile destinate împăduririi, terenurile atribuite gospodăriei silvice precum şi terenurile neproductive incluse în amenajările silvice sau în cadastrul funciar ca păduri şi/sau plantaţii forestiere;

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenuri destinate fondului silvic

1. Pentru împădurire inclusiv ocupate de pădure;

2. Care servesc cerinţelor de cultură, producţie, administraţie civilă;

3. Neproductive: ***mlaştini; stînci; pante; alunecări; drumuri tehnologice; construcţii, instalaţii etc***

4. Zone: suburbane, sanitare, de producere

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

TERENURILE DESTINATE FONDULUI SILVIC

↓

Structura terenurilor

↓

1. Pentru împădurire inclusiv ocupate de pădure;
2. Care servesc cerinţelor de cultură, producţie, administraţie civilă;
3. Neproductive:
   - *mlaştini;*
   - *stînci;*
   - *pante;*
   - *alunecări;*

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenurile destinate fondului apelor

Terenurile aflate sub ape includ: albiile cursurilor de apă, cuvetele lacurilor, iazurilor. În natură, aceste terenuri formează bunuri imobile în comun cu terenurile construcţiilor, instalaţiilor, amenajărilor care deservesc domeniul respectiv.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Structura fondului apelor

1. Terenuri aflate sub ape;
2. Mlaştini;
3. Construcţii, instalaţii, amenajări;
4. Terenuri libere de: ape; construcţii; instalaţii; amenajări;
5. Zone: suburbane, sanitare, de influenţă

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenurile spaţiului locative

Case individuale de locuit, clădiri pentru mai multe familii, cu mai multe etaje;

clădirile de deservire;

clădiri administrative, a autorităţilor publice centrale sau locale;

clădiri de menire social culturală ;

obiecte (lăcaşe) de cult (biserici, cimitire etc.);

terenurile ocupate de străzi;

construcţii provizorii, instalaţiile şi amenajările aferente ;

terenuri preconizate, pentru construcţii, instalaţii, amenajări din spaţiul locativ;

zone suburbane, sanitare, de protecţie etc.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenuri destinate industriei

industria de producere a mărfurilor;

industria extractivă.

Industria de producere a mărfurilor include:

industria alimentară (în majoritate, de procesare a materiei prime, alimentară);

industria de producere a altor mărfuri industriale (încălţăminte, haine, etc.) ,

alte industrii.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenurile transportului.

rutier (auto);

feroviar;

naval (fluvial);

aerian;

prin conducte;

energiei electrice;

telecomunicaţiilor.

zone sanitare, de protecţie etc.

1.3 Particularităţile terenului ca obiect al evaluării

Terenuri destinate ocrotirii sănătăţii

Staţiuni balneare

Instituţii terapeutice

Alte construcţii, instalaţii, amenajări

1.3 Particularitățile terenului ca obiect al evaluării

Terenuri de valoare istorico-culturală

1. Rezervaţii
2. Morminte
3. Parcuri memoriale
4. Ansambluri de seturi istorice
5. Morminte arheologice
6. Zone şi straturi cu vestigii arheologice
7. Complexe arhitecturale de landşaft

1.4 Subiectul evaluării

Deci, ***subiectul evaluării*** sunt persoanele fizice, juridice, autorităţile publice locale şi centrale, instituţiile naţionale şi internaţionale care acumulează informaţie, analizează şi adoptă decizii, formează şi exploatează sistemul informaţional, deserveşte informaţional populaţia etc.

17.12.21

1.5 Conținutul procesului de evaluare a terenului

Integritatea evaluării şi a cadastrului *r*eese din conţinutul cadastrul în care procesul de evaluare a terenurilor şi imobilului reprezintă o parte component. Toate părţile componente ale cadastrului inclusive şi evaluarea, se află într-o integritate multifuncţională

1.5 Conținutul procesului de evaluare a terenului

Definiţie.

Evaluarea (estimarea) terenului şI a imobilului proces de determinare a valorii terenului concret la o dată concretă în dependenţă de scopul evaluării şi totalitatea însuşirilor utile.

•

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Categorii de principii

principii ce reflectă atitudinea utilizatorului;

principii ce ţin de relaţiile între părţile componente ale proprietăţii imobiliare;

principii ce reflectă atitudinea pieţei;

principiul celei mai bune şi eficiente utilizări.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principii ce reflectă atitudinea utilizatorului. Principiul anticipării.

Principiul anticipării reflectă opinia cumpărătorului (proprietarului, evaluatorului) privind câştigurile viitoare. În baza principiului anticipării valoarea actuală a terenului agricol va fi estimată în dependenţă de veniturile ce vor fi obţinute în viitor.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principii ce ţin de relaţiile între părţile componente ale proprietăţii imobiliare

Principiul schimbării

Principiul dependenţei

Principiul conformităţii

Principiul productivităţii reziduale

Principiul contribuţiei

Principiul veniturilor crescătoare şi descrescătoare

Principiul proporţionalităţii sau echilibrului

Principiul mărimii economice

Principiul divizării economice

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul schimbării afirmă că valoarea bunurilor imobiliare (terenului) se schimbă continuu. Bunurile imobiliare sunt supuse uzurii, se schimbă modul de folosinţă a terenurilor, apar tehnologii noi, se schimbă politica statului, se schimbă preferinţele consumatorilor - aceşti factori duc la schimbarea utilităţii bunului imobiliar – ***a valorii***

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul dependenţei presupune că valoarea unui bun imobiliar este influenţată şi influenţează valoarea altor bunuri imobile amplasate în apropierea lui.

De exemplu, construcţia unui bun imobiliar cu destinaţie industrial într-un sector cu destinaţie locativă va duce, inevitabil, la reducerea valorii caselor de locuit amplasate în sectorul dat.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul conformităţii este strâns legat de principiile *progresiei şi regresiei*.

Principiul progresiei acţionează în cazurile când datorită valorii înalte a obiectelor vecine, creşte valoarea obiectului evaluării.

Şi din contra, dacă costul de construcţie al unei case este de 200 mii dolari SUA şi este construită între-un sector inferior, unde, de obicei nu se construiesc case scumpe sunt o raritate, valoarea de piaţă a acestei case nu va reflecta cheltuielile reale suportate pentru construcţia ei.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul utilităţii se bazează pe premisa că oricare bun imobiliar va avea valoare doar în cazul dacă va fi util proprietarului, contribuind la satisfacerea necesităţilor personale, economice sau sociale ale acestuia.

Utilitatea bunului imobiliar este determinată de capacitatea lui de a satisface necesităţile utilizatorului într-un loc dat şi la un moment dat.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul productivităţii reziduale presupune determinarea venitului net atribuit terenului, după deducerea costurilor pentru forţa de muncă, capital şi antreprenoriat.

În dependenţă de situarea şi calitatea lotului de teren utilizatorul lotului poate optimiza veniturile, reduce costurile, satisface necesităţile de confort.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul contribuţiei se bazează pe ipoteza că valoarea bunului imobiliar poate creşte sau scădea în urma prezenţei sau lipsei unui element al proprietăţii imobiliare.

Contribuţia valorică a elementului la valoarea totală a proprietăţii poate fi diferit de costul propriu zis al elementului. De exemplu, pentru a îmbunătăţi aspectul unei clădiri ea este zugrăvită. Dar dacă culoarea nu corespunde standardelor pieţei, valoarea clădirii va scădea.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul veniturilor crescătoare şi descrescătoare afirmă că pe măsura atragerii unor resurse suplimentare la mijloacele de producţie de bază, la prima etapă, veniturile nete vor spori rapid.

Peste o perioadă de timp rata de creştere se va micşora, iar la un anumit moment rata de creştere a valorii va fi mai mică decât cheltuielile pentru resursele adiţionale.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul proporţionalităţii sau echilibrului este legat de principiul veniturilor crescătoare şi descrescătoare.

Principiul dat susţine că fiecărui tip de folosire a pământului îi corespunde o anumită combinaţie a mijloacelor de producţie, datorită cărora valoarea terenului este maximală.

Acest principiu poate fi aplicat nu numai în cazul terenurilor ci şi în cazul analizei unei localităţi, regiuni sau unei ţări. De exemplu, într-o economie prin prisma principiului echilibrului, putem analiza echilibrul între dezvoltarea sectorului de stat şi cel privat, între sfera productivă şi sfera neproductivă.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul mărimii economice presupune că pentru asigurarea folosirii optimale a pământului în conformitate cu condiţiile pieţei, este necesar ca terenul să corespundă unei anumite mărimi.

De exemplu, dacă lângă un centru comercial nu este loc pentru parcarea transportului auto, atracţia centrului în ochii potenţialului cumpărător va avea de suferit. Şi contrariul, dacă o staţie de alimentare cu combustibil ce se află la intersecţia unor străzi, este amplasată pe un lot de pământ prea mare, surplusul de pământ nu va aduce proprietarului un venit adiţional.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul divizării economice se aplică în cazul când apar mai multe drepturi reale asupra unui bun imobiliar, în rezultatul cărora valoarea totală a bunului se majorează.

Divizarea poate fi efectuată după următoarele criterii:

perioada de posesiune, dreptul de folosinţă, dreptul ipotecar, divizarea fizică.

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principii ce reflectă atitudinea pieţei:

Principiul concurenţei presupune că în cazul când pe piaţă beneficiul depăşeşte plata pentru mijloacele de producţie, pe piaţa dată se înăspreşte concurenţa, ceea ce duce la scăderea nivelului mediu al beneficiului.

Principiul cererii şi ofertei. În cadrul prezentului compartiment, oferta reprezintă capacitatea pieţei funciare de a propune terenuri agricole pe piaţă (vînzătorii).

1.6 Principiile evaluării terenurilor

Principiul celei mai bune utilizări

Acest principiu se manifestă prin aplicarea unei diversităţi de variante de utilizare şi în dependenţă de diversitatea factorilor ce pot influenţa volumul venitului este selectată cea mai profitabilă variantă.

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Generalități.

Spre deosebire de informaţia cantitativă, informaţia calitativă a cadastrului priveşte bunurile imobile prin conţinutul său economic, prin prisma valorii lor reale.

La rîndul său, valoarea este o funcţie a conţinutului cantitativ şi calitativ al bunului imobil evaluat, iar evaluarea-un proces de determinare a valorii.

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Sunt aplicații următorii factori

- **Factori externi**
- **Factorii interni**

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Factori externi:

1) factorii economici;

2) factorii juridici, administrativi şi politici;

3) factorii sociali;

4)factorii naturali şi de mediu.

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Factori externi economici

gradul de ocupare a populaţiei;

mărimea salariului şi veniturilor populaţiei;

solvabilitatea populaţiei;

variaţia numărului populaţiei (tendinţele istorice, curente şi prognozate);

modificările în preferinţele populaţiei;

nivelul inflaţiei;

disponibilitatea mijloacelor creditare;

mărimea ratei dobânzii;

mărimea costurilor asociate cu efectuarea tranzacţiilor;

Etc.

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Factori externi: juridici, administrativi, politici, au o influenţă atât pozitivă cât şi negativă asupra valorii.

La ei se referă:

politica statului îndreptată spre a stimula folosirea pământului şi valorificarea terenurilor;

condiţiile de asigurate, organele administraţiei publice locale, existenţa drumurilor cu înveliş durabil, şcolilor, grădiniţelor de copii, transportului public, etc.

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Factori externi sociali (Preferințele cumpărătorului)

prestigiu în anumite perioade de timp, anumite sectoare ale oraşului sau careva regiuni ale ţării, anumite tipuri de clădiri devin populare şi prestigioase etc. ;

componenţa populaţiei pe grupe de vârstă;

raportului dintre păturile societăţii: niveluri de educaţie, numărul căsătoriilor, divorţurilor;

situaţia criminogenă;

atitudinea faţă de dreptul de proprietate.

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Factori externi naturali şi de mediu.

La această categorie de factori se referă:

clima;

seismicitatea;

nivelul apelor subterane;

zonele de inundaţii, alunecărilor de teren;

construcţii pe rocile sedimentare;

staţiilor atomice, uzine metalurgice, substanţe chimice, staţii de purificare;

alţi factori.

1.7 Factorii de influență asupra valorii

Factori interni

amplasarea bunului imobiliar pe teritoriul localităţii;

distanţa faţă de centrul localităţii;

amplasarea în cartier;

distanţa faţă de cea mai apropiată staţie a transportului public;

etajul amplasării încăperii izolate.

etc.

1.8 Baza informațională a procesului de evaluare

Sursele de informație principale sunt:

legislaţia Republicii Moldova;

datele cadastrului bunurilor imobiliare;

datele statistice, mass-media, rezultatele licitaţiilor, etc.;

materialele ştiinţifice;

documentaţia de proiect şi deviz;

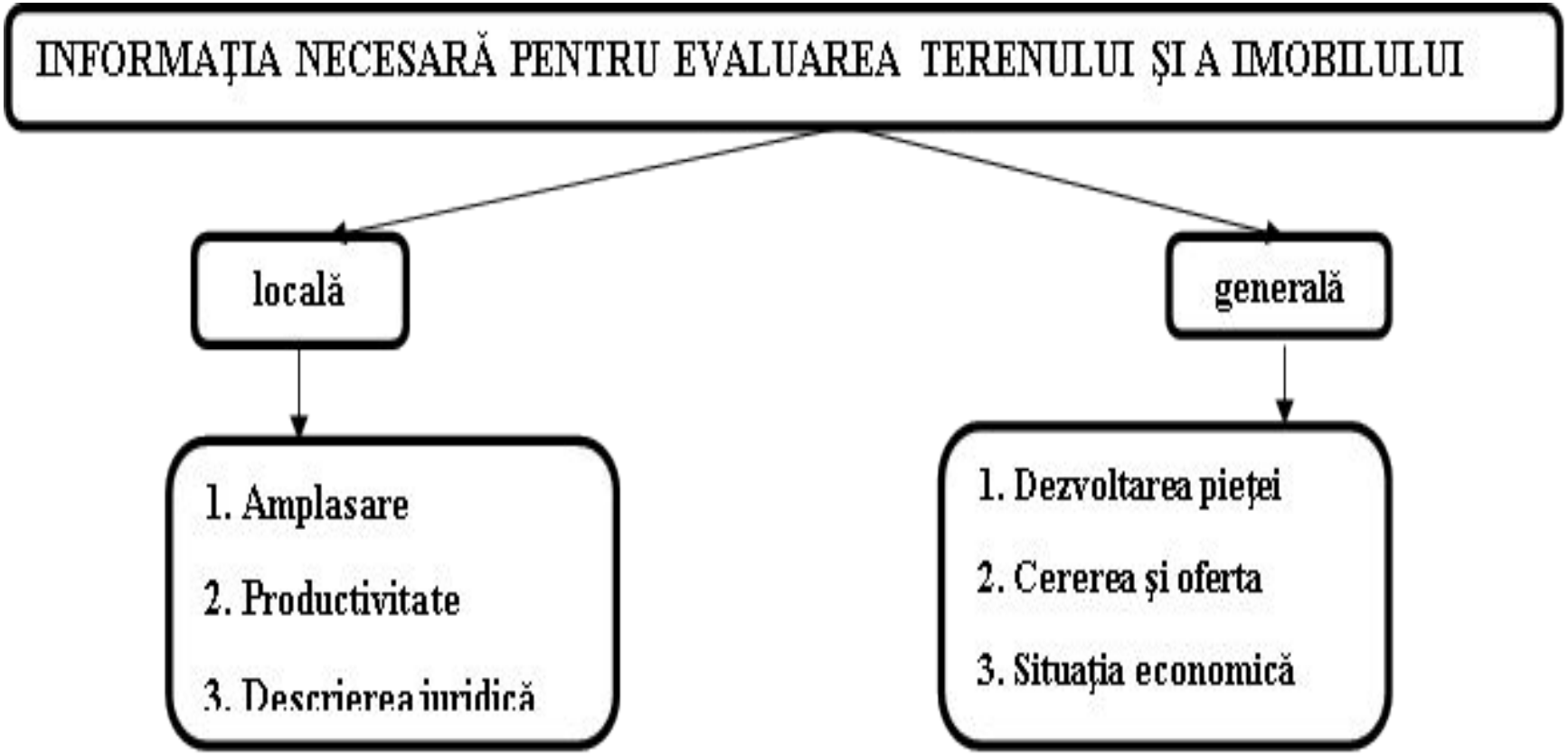
normele şi normativele de deviz;

experienţa personală a evaluatorului, competenţa şi intuiţia sa;

datele despre tranzacţiile cu bunuri imobiliare;

alte surse.

1.8 Baza informațională a procesului de evaluare



1.8 Baza informațională a procesului de evaluare

Spațiul informațional unic.

În prezent în Moldova încă nu a fost creat un spaţiu informaţional unic pentru determinarea valorii bunurilor imobiliare, deşi pe parcursul ultimilor ani chestiunea aceasta a constituit obiectul unor numeroase discuţii între evaluatorii sectorului public şi privat, organizaţiile obşteşti, organele centrale şi autorităţile administraţiei publice locale.

Câmpul informaţional a fost împărţit în diferite segmente pe care le stăpânesc diferite organizaţii de stat şi întreprinderi private de evaluare.

1.9 Forme de evaluare

La rîndul său, metodele de evaluare îşi au aplicare în diferite forme şi anume:

evaluare masivă;

evaluare selectivă;

evaluare individuală;

evaluare în scopul consolidării;

alte forme

TITLUL 2 Bazele metodologice

Generalităţi. Noţiuni

Valoare **–** totalitatea însuşirilor ce determină utilitatea obiectului evaluării;

Preţ **–** valoare comercială**,** echivalent în bani al bunului evaluat pe piaţă. Se manifestă în procesul nemijlocit de vînzare – cumpărare.

Evaluare (estimare) – proces de determinare a valorii obiectului supus evaluării la o dată concretă, ţinându-se cont de factorii fizici, economici, sociali şi de altă natură care influenţează asupra valorii.

TITLUL 2 Bazele metodologice

Generalităţi. Noţiuni

Valoare de piaţă – preţul la care bunul ar putea fi vândut în cadrul unui contract privat, între un vânzător hotărât să vândă şi un cumpărător independent, la data evaluării, considerându-se că proprietatea este expusă public pe piaţă, condiţiile de piaţă permit o vânzare ordonată şi că, ţinând seama de natura proprietăţii este disponibilă o perioadă normală pentru negocierea vânzării.*(Standarde Profesionale Europene ..)*.

TITLUL 2 Bazele metodologice

Generalităţi. Noţiuni

Evaluare masivă – proces de determinare a valorii unui grup de bunuri immobile (terenuri), supus evaluării, cu caracteristici similare, la o dată concretă, cu aplicarea procedurilor standard de evaluare şi a analizei statistice.

TITLUL 2 Bazele metodologice

Evaluare selectivă – proces de determinare a valorii bunului la solicitarea proprietarului sau a altor persoane fizice sau juridice interesate în evaluarea obiectului.

Evaluare individuală – estimare a valorii unui obiect concret al evaluării, cu caracteristici individuale, la o dată concretă, ţinîndu-se cont de toţi factorii care influenţează asupra valorii.

Raport de evaluare – act întocmit de evaluator, pe hîrtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluării.

TITLUL 2 Bazele metodologice

Scenariul procesului de evaluare include următoarele etape:

stabilirea sarcinilor evaluării;

elaborarea planului de efectuare a evaluării;

întocmirea contractului de efectuare;

colectarea şi analiza informaţiei;

efectuarea evaluării propriu-zise:

coordonarea rezultatelor obţinute;

perfectarea rezultatelor evaluării.

elaborarea Raportul de evaluare.

TITLUL 2
1.1 Stabilirea sarcinilor de evalare

La etapa pregătitoare, lucrările sunt efectuate în următoarea consecutivitate:

Stabilirea caracteristicilor generale ale obiectului evaluat, identificarea obiectului evaluării;

stabilirea drepturilor patrimoniale evaluate, scopului şi bazei de evaluare;

relevarea nivelului de calificare necesar şi suficient al evaluatorului;

relevarea eventualelor conflicte de interese;

aducerea la cunoştinţa beneficiarului a condiţiilor restrictive.

TITLUL 2
1.2 Elaborarea planului de efectuare a evaluării

Elaborarea planului de evaluare începe cu determinarea cerinţelor faţă de cantitatea şi calitatea informaţiei.

Evaluatorul examinează factorii generali care influienţează asupra valorii obiectului la nivel local, regional şi naţional, apoi stabileşte factorii specifici care influienţează asupra valorii bunului imobil concret.

TITLUL 2

1.2 Elaborarea planului de efectuare a evaluării

Elaborarea planului de evaluare presupune, elaborarea graficului calendaristic al lucrărilor de evaluare şi a bugetului corespunzător.

În grafic trebuie indicate cheltuielile de muncă şi băneşti planificate pentru colectarea şi analiza informaţiei obţinute.

În bugetul pentru efectuarea evaluării se stabileşte costul total al evaluării, inclusiv cuantumul retribuirii muncii evaluatorului, onorariile diferiţilor specialişti şi experţi antrenaţi în evaluare (arhitecţi, ingineri, auditori, avocaţi, etc.).

TITLUL 2

1.3 Întocvirea contractului de evaluare

Contractul include:

numele, prenumele, adresa, beneficiarului, întreprinderii;

denumirea obiectului evaluării;

tipul obiectului evaluării;

scopul evaluării;

data evaluării;

tipul valorii estimative;

plata pentru servicii;

informaţii despre licenţă;

termenele prestării serviciilor, altele

1.4 Colectarea și analiza informației

Stabilirea caracteristicilor generale ale obiectului supus evaluării.

După primirea propunerii de efectuare a lucrării de evaluare, evaluatorul, cu consimţământul beneficiarului, desfăşoară examinarea preliminară a obiectului evaluării, determină existenţa, componenţa şi suficienţa, pentru scopul evaluării, a informaţiei şi documentaţiei tehnice, financiare şi contabile, pe care o poate prezenta beneficiarul.

1.4 Colectarea și analiza informației

Stabilirea drepturilor patrimoniale supuse evaluării.

Identificarea completă a obiectului evaluării presupune, descrierea lui juridică.

Bunul imobil poate fi grevat cu arendă, servitute, gaj, folosinţă viageră, etc.

Diverse restricţii juridice pot influenţa esenţial proporţiile utilizării bunului imobil, ceea ce, la rândul său, poate influenţa valoarea acestuia.

1.4 Colectarea și analiza informației

Identificarea nivelului necesar de calificare a evaluatorului.

În procesul analizei preliminare a bunurilor imobile, evaluatorul trebuie să se convingă şi să-i dovedească beneficiarului că dispune de o informaţie iniţială suficientă referitoare la obiectul evaluării.

Evaluatorul trebuie să-l convingă pe beneficiar de competenţa sa prezentîndu-i documente privind studiile obţinute, participarea la seminare, conferinţe, cursuri de ridicare a nivelului profesional.

1.4 Colectarea și analiza informației

Preîntîmpinarea conflictului eventual de interese. În baza analizei preliminare a bunurilor imobile, evaluatorul este obligat să aducă la cunoştinţa administraţiei întreprinderii dacă a avut în trecut sau are în prezent relaţii cu părţile interesate, sau dacă este implicat în tranzacţiile cu patrimoniul ce urmează a fi supus evaluării.

Conform Legii Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, evaluatorul nu are dreptul să efectueze lucrarea de evaluare în cazul în care este:

1.4 Colectarea și analiza informației

Conform Legii Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, evaluatorul nu are dreptul să efectueze lucrarea de evaluare în cazul în care este:

proprietar al obiectului evaluării;

fondator, acţionar sau persoană cu funcţie de răspundere a persoanei juridice titular de drepturi patrimoniale asupra obiectului evaluării;

beneficiar al serviciilor de evaluare

1.4 Colectarea și analiza informației

Informarea beneficiarului despre condiţiile restrictive.

Estimarea valorii oricărui bun imobil întotdeauna se află în legătură cu existenţa anumitor condiţii restrictive, care sunt formulate pentru apărarea intereselor beneficiarului şi ale evaluatorului.

Unele din aceste condiţii trebuie să fie reflectate în raportul de evaluare, pentru a evita apariţia în viitor a situaţiilor de conflict.

1.4 Colectarea și analiza informației

Exemple de condiţii restrictive

în metoda veniturilor se folosesc date de la beneficiar;

caracteristicile economice se obţin din dările de seamă financiare

evaluatorul şi beneficiarul garantează respectarea confidenţialităţii;

raportul de evaluare reprezintă punctul de vedere al evaluatorului

1.5 Efectuarea evaluării

Sunt cunoscute următoarele metodologii de evaluare:

metodologia analizei comparative a vânzărilor;

metodologia analizei veniturilor;

metodologia analizei cheltuielilor.

TITLUL 3. Metodologia analizei comparative a vânzărilor

Generalităţi

Metoda analizei comparative a vînzărilor se bazează pe estimarea valorii obiectului concret prin compararea cu alte obiecte similare, vândute sau propuse spre vânzare.

Conţinutul aplicării metodei analizei comparative a vînzărilor (analizei vînzărilor comparabile) se bazează pe axioma că, dacă două bunuri imobile sunt identice, atunci valoarea cunoscută a unui bun poate fi răspîndită asupra celui identic.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Metodologia „analiza comparativă a vânzărilor” include:

identificarea obiectului evaluării;
studierea pieţei;
selectarea bunurilor imobile comparabile;
veridicitatea informaţiei;
selectarea unităţilor de comparaţie;
selectarea elementelor de comparaţie;
ajustarea;
determinarea valorii bunului evaluat.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Identificarea obiectului evaluat.

Primul pas în procesul de evaluare a terenurilor este „cunoaşterea obiectului evaluării”.

Scenariul acţiunilor de evaluare va depinde mult de categoria obiectului evaluat.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Identificarea obiectului evaluării

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Identificarea obiectului evaluat include determinarea:

categoria de destinaţie a terenului;

categoria (modul) de folosinţă a terenului;

aspectul cantitativ (dimensiuni, suprafaţă, formă, expoziţie);

aspect calitativ (calitatea teritoriului, calitatea terenului, calitatea solului, calitatea subsolului);

amenajarea terenului;

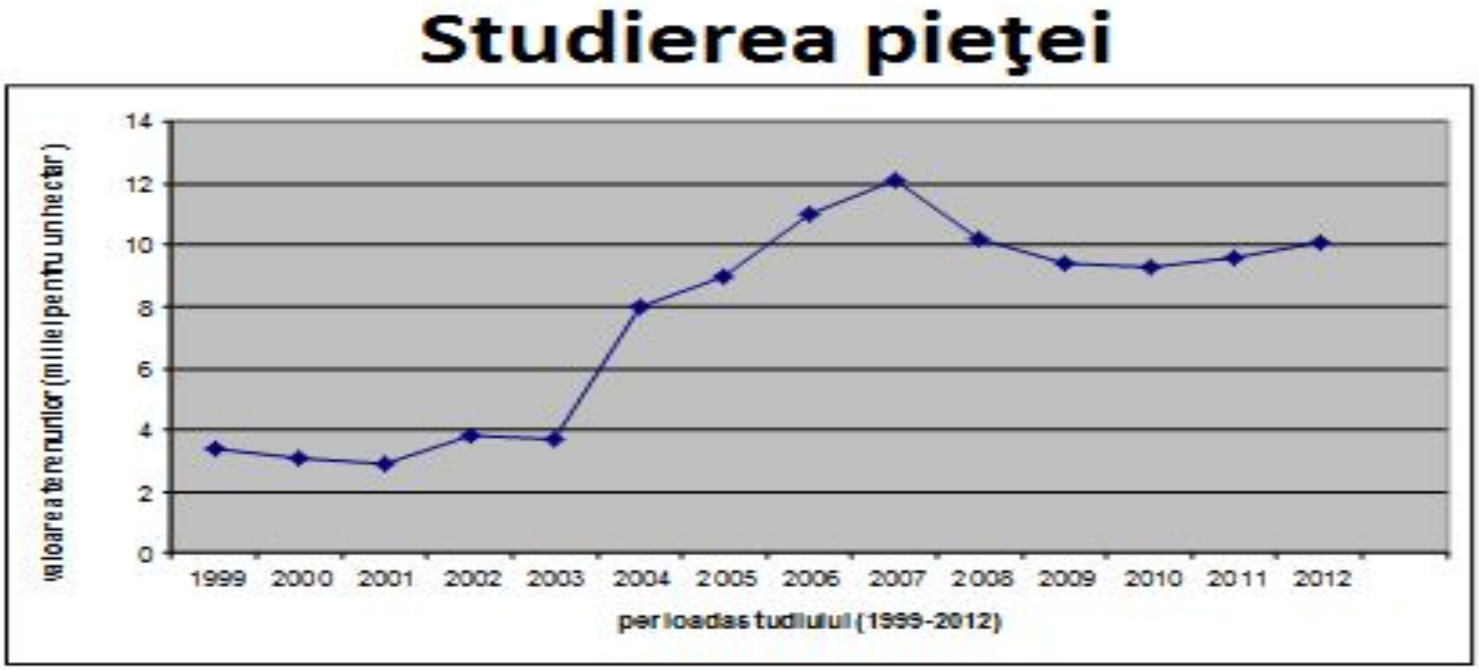
alte caracteristici.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Studierea (analiza) pieţei. Cunoscînd deja caracteristicile şi particularităţile obiectului evaluării dobîndite în procesul identificării terenurilor, se purcede la studierea pieţei.

Piaţa terenurilor în ansamblu este vastă şi diversă. Pentru evaluator însă, interes prezintă piaţa terenurilor obiectului evaluării.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor



1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

În procesul de studiere a pieţei un rol important se acordă metodelor și izvoarelor de informaţie.

Din aceste considerente, studierea (analiza) pieţei poate fi divizată în două etape:

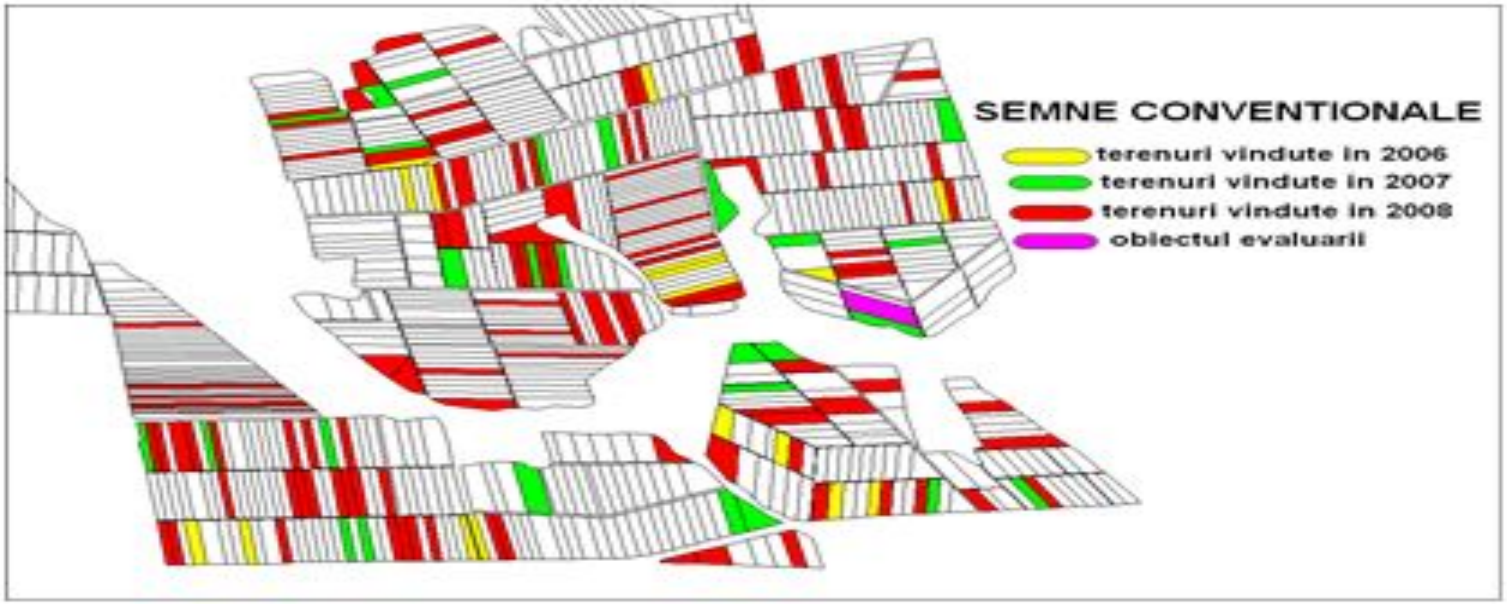
determinarea izvoarelor de informaţie;

analiza propriu zisă a informaţiei

11.02.22

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Piaţa terenurilor



1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Selectarea terenurilor comparabile

În cadrul terenurilor selectate pentru a fi incluse în lista celor comparabile este necesar ca ele să includă:

aceeaşi categorie de destinaţie;

aceeaşi categorie (mod) de folosinţă;

suprafaţă asemănătoare (diferenţă de 10-20%);

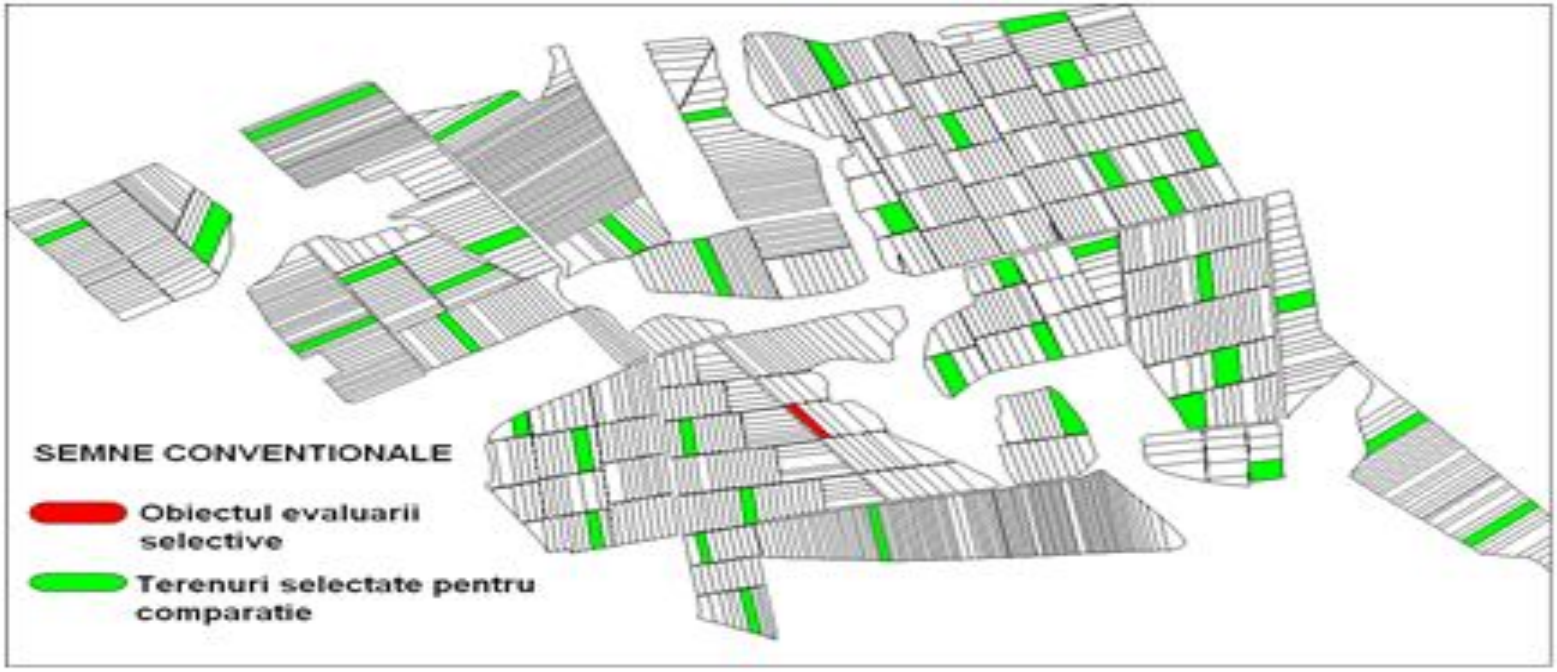
calitate relativ asemănătoare;

amplasament apropiat;

amenajări asemănătoare

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Selectarea terenurilor comparabile



1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

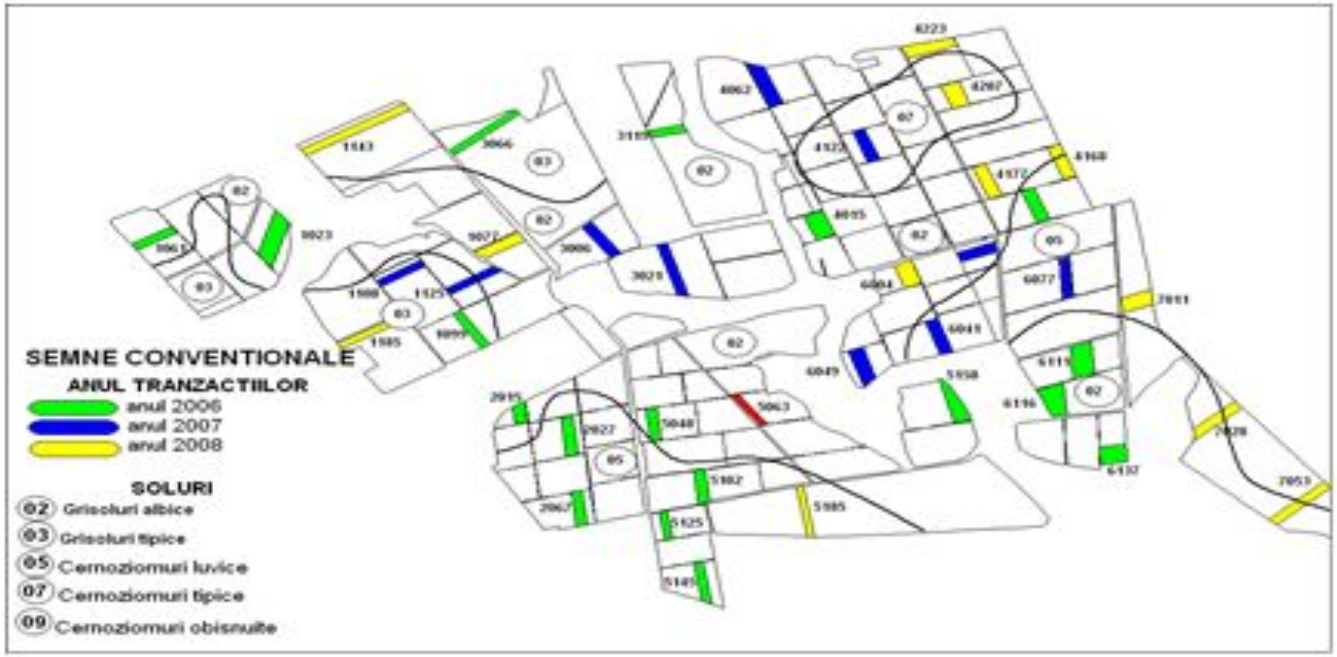
Veridicitatea informaţiei.

În practică ne confruntăm cu cazuri cînd, evaluatorul a selectat mai multe terenuri care fiind vîndute – cumpărate din punctul de vedere al categoriei obiectului evaluării, corespund criteriilor de comparaţie.

Totodată, informaţia disponibilă despre aceste obiecte, nu întotdeauna este veridică.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Veridicitatea informaţiei



1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Unităţi de comparaţie

Selectarea unităţilor de comparaţie depinde de categoria bunului imobil.

Apartamentele deseori se analizează în baza preţului pe o unitate de apartament.

Se foloseşte şi preţul unui metru pătrat (m^2).

Depozitele şi bunurile imobile industriale pot fi comparate în baza preţului unui metru pătrat (m^2) sau metru cub(m^3) a întregii clădiri.

Unităţile de comparaţie se folosesc pentru a facilita comparaţia bunurilor imobile studiate şi a celor comparabile.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Elemente de comparaţie.

Elementele de comparaţie sunt acele caracteristici ale bunului imobil care creează varietatea de preţuri pe piaţa imobiliară.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Elemente de comparaţie

drepturile transmise;

condiţiile de finanţare;

condiţiile de vânzare;

cheltuielile făcute imediat după cumpărare;

condiţiile pieţei;

amplasarea;

caracteristicile fizice (dimensiunea, calitatea construcţiei, starea);

caracteristicile economice (cheltuielile de menţinere etc.);

utilizarea, (zonarea);

componentele valorii ce nu sunt legate de bunul imobil.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Drepturile transmise.

Unul din cele mai importante elemente de comparaţie a bunurilor imobile în procesul evaluării lor sunt drepturile transmise.

Acest element de comparaţie, influenţează asupra preţului bunului imobil diferenţiat, în dependenţă de scopul evaluării şi conţinutul dreptului transmis.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Condiţiile de finanţare

Preţul tranzacţiei cu un bun imobil poate să difere de un bun imobil identic din cauza diferitor condiţii de finanţare. De exemplu, bunul imobil a fost cumpărat în rate iar cumpărătorul achită periodic suma stabilită de contract.

Un alt caz poate fi atunci cînd vînzătorul doreşte să vîndă proprietatea şi să primească bani în numerar. Mai pot fi cazuri cînd plata este făcută prin transfer sau direct vânzătorului.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Condiţiile vânzării

Un bun imobil poate avea preţul mai mic decît cel de piaţă dacă vînzătorul are nevoie urgentă de bani. Această condiţie poate aduce la aceia că bunul imobil nu s-a aflat pe piaţă termenul necesar pentru a fi evaluat la justa lui valoare.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Cheltuielile făcute imediat după cumpărare

Un cumpărător ia în consideraţie şi cheltuielile care vor trebui făcute după cumpărarea proprietăţii, deoarece aceste costuri afectează preţul. Asemenea cheltuieli pot include costurile de demolare a unor elemente ale construcţiei, de reconstrucţie a obiectului în întregime etc.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Condiţiile de piaţă (data vânzării).

Piaţa bunurilor imobile îşi are condiţiile ei dictate de diferiţi factori.

Aceşti factori pot fi de natură diferită: economici, sociali, naturali ecologici etc. în majoritatea cazurilor ei sunt variabili în timp.

Ajustările la condiţiile de piaţă deseori se mai numesc ajustări de timp.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Amplasarea

Atunci când caracteristicile de amplasare a bunului imobil sunt diferite de bunul imobil evaluat. poate fi necesară ajustarea pentru amplasare.

Dacă diferenţele pentru amplasare sunt mari. atunci bunul imobil nu se recomandă de a fi folosit ca vânzare comparabilă.

De pildă, un sector de teren amplasat în mun. Chişinău, pentru construcţia unei case individuale de locuit, nu poate fi comparat cu un sector pentru aceleaşi scopuri şi aceleaşi dimensiuni în or. Briceni, Taraclia etc.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Caracteristicile fizice

Dacă caracteristicile fizice a bunului imobil comparabil şi a bunului imobil evaluat diferă, atunci fiecare diferenţă necesită comparaţie şi ajustare.

Diferenţele fizice includ diferenţele în dimensiunile construcţiilor, calitatea construcţiilor, stilul de arhitectură, materialele de construcţie, vârsta, starea, utilitatea funcţională, dimensiunile terenului şi amenajările etc.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Caracteristicile economice

Caracteristicile economice includ toate atributele bunului imobil care influenţează asupra venitului lui. Acest element de comparaţie, se foloseşte, de obicei, pentru bunuri imobile care produc venit.

Caracteristicile care influenţează asupra venitului bunului imobil includ: cheltuieli de menţinere, posibilitatea organizării conducerii efective (managementul), condiţiile de arendă, posibilităţi de renovare etc.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Utilizarea.

Este necesar de studiat diferenţa în utilizarea curentă sau în cea mai bună utilizare a unei vânzări comparabile şi a bunului imobil evaluat.

De exemplu, un apartament cumpărat pentru a fi utilizat ca magazin poate avea un preţ mai mare decât preţurile de piaţă.

O asemenea vânzare nu va fi o vânzare comparabilă potrivită pentru evaluarea unui apartament care va rămâne apartament mai departe.

1.1 Scenariul metodologiei analizei comparative a vânzărilor

Componentele valorii ce nu sunt legate de bunuri imobile

Componentele valorii ce nu sunt legate de bunuri imobile evaluate pot fi diferite.

În prezent, în agricultura Moldovei sunt puţine investiţii. Valoarea terenurilor agricole este mică. Agricultura în ansamblu poartă un caracter de risc. Piaţa de desfacere a producţiei nu este dezvoltată. Seceta aduce daune mari.

Toate acestea şi multe altele diminuează valoarea terenurilor agricole.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Ajustările reprezintă un complex de acţiuni inclusiv improvizate, care ne permit de a apropia sau egala obiectul evaluat de cel comparabil sau de a apropia sau egala două obiecte din cele comparabile.

Ajustările pot fi în procente sau în sume de bani.

9.12.21 cot rom

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Ajustările în procente

Ajustările pentru diferenţele dintre bunurile imobile comparabile deseori se exprimă în procente.

Ajustările în procente deseori se folosesc pentru a reflecta diferenţele în condiţiile pieţei (timpul vânzării) şi amplasarea.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Exemplu de ajustare în procente

Datele pot indica că sub influenţa inflaţiei, preţurile pe piaţă, la toate bunurile imobile, s-au majorat cu 5% pe parcursul perioadei dintre vînzăriile comparabile.

În asemenea cazuri, ajustarea va fi efectuată în procente.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Ajustările în numerar. Ajustările pot fi calculate şi în numerar.

De exemplu, dacă un bun imobil comparabil are un element adăugător care ridică preţul vânzării cu o anumită sumă, atunci valoarea care o adaugă acest element va fi ajustată cu suma în numerar.

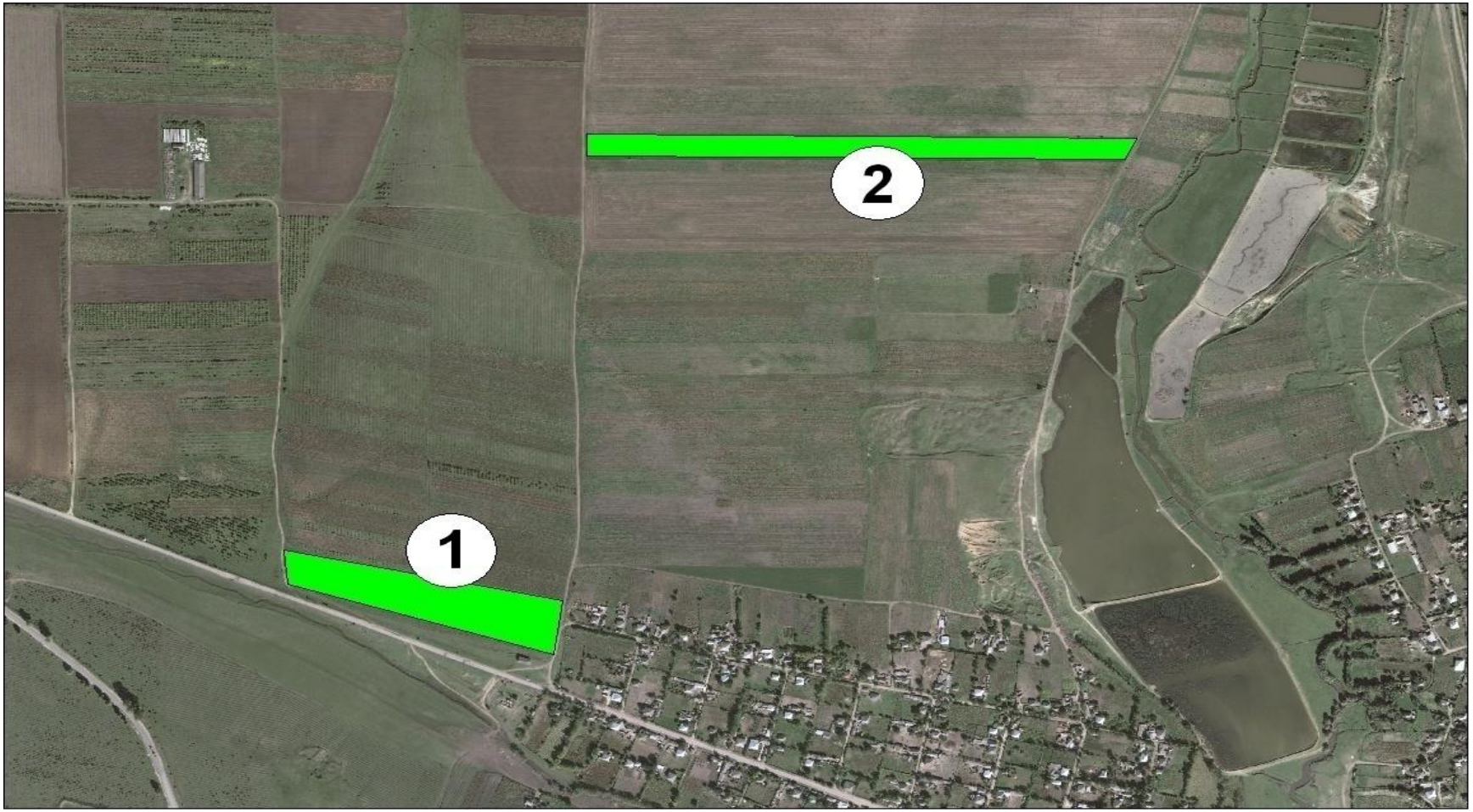
Ajustările pentru multe caracteristici fizice la fel pot fi estimate în numerar.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

În **Figura ce urmează** sunt reprezentate două sectoare de teren cu aceiaşi suprafaţă şi calitate (bonitate) vîndute - cumpărare în aceeaşi zi.

Preţul de vînzare - cumpărare însă este diferit. Sectorul nr.1 a fost vîndut la un preţ cu 300 de lei mai mare decît sectorul nr.2.

1.2 Metodologia ajustării valorilor



1.2 Metodologia ajustării valorilor

Analiza statistică

Printre metodele de analiză a datelor, analiza statistică este una din cele mai răspîndite.

La rîndul său, metoda analizei statistice se împarte în două grupe:

social - economico – statistică;

matematico – statistică.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Analiza statistică

Analiza economico – statistică utilizază mărimi medii și dinamica rîndurilor

Analiza matimatico – statistică utilizează „regresia”.

Regresia liniară – instrument de analiză când este compusă o bază de date potrivită.

Eficienţa analizei regresiei este limitată de numărul de elemente sau factori care influenţează preţul vânzării.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Analiza grafică este o variantă a analizei statistice în care evaluatorul ajunge la o concluzie prin interpretarea vizuală a datelor prezentate pe grafic şi prin aplicarea curbei statistice care se potriveşte la analiză.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Alte metode de analiză.

Analiza tendinţelor

Analiza comparaţiei relative

Analiza prin aranjare după ordine

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Alte metode de analiză.

Analiza tendinţelor se aplică când sunt disponibile un număr mare de date.

Ea este în special utilă atunci când vânzările comparabile sunt limitate, dar este o bază de date mare despre bunuri imobile cu caracteristici mai puţin similare.

Diferite elemente care influenţează preţul vânzării pot fi testate pentru a determina influenţa lor.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Alte metode de analiză

Analiza comparaţiei relative *include* studierea relaţiilor indicate de datele de piaţă fără a folosi determinarea mărimii.

Pentru a aplica metoda aceasta sunt analizate vânzările comparabile pentru a determina dacă caracteristicile comparabile sunt mai rele,

mai bune sau egale cu caracteristicile bunului imobil evaluat.

Spre deosebire de analiza cantitativă, ajustările considerate la analiza comparaţiei relative nu se exprimă în bani sau în procente.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Alte metode de analiză

Analiza prin aranjare după ordine de prioritate este o variantă a analizei comparaţiei relative.

Vânzările comparabile se aranjează în ordine crescătoare sau descrescătoare.

După aceea sunt analizate fiecare vânzare pentru a determina poziţia relativă a bunului imobil evaluat.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Analiza datelor despre perechi. Analiza datelor despre perechi este utilizată mai mult în aspect teoretic şi mai puţin practic. In practică ea poate fi utilizată în cazurile:

când piaţa ne demonstrează că valoarea bunului este influenţată de un element sau două de comparaţie;

când două obiecte sunt egale în toate elementele cu excepţia unui element;

când acelaşi obiect a fost vândut de două ori într-o perioadă relativ scurtă.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Alocarea şi extragerea.

Alocarea. *Terenurile vacante (libere de construcţii) pentru construcţii în localităţile urbane dezvoltate pot fi rare* şi atunci valoarea lor nu poate fi estimată prin comparare directă.

La fel vânzările terenurilor vacante în zone rurale pot apărea rar şi atunci nu vor fi destule date pentru comparaţie. În asemenea cazuri valoarea terenurilor poate fi determinată prin alocare (înlocuire) sau extragere.

1.2 Metodologia ajustării valorilor

Extragerea.

Extragerea este o metodă în care valoarea terenului se extrage din preţul vânzării prin reducerea valorii îmbunătăţirilor (construcţiilor) estimate după metoda costului depreciat.

Valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului.

Prin metoda aceasta deseori se analizează vânzările în zonele rurale, deoarece contribuţia construcţiilor la valoarea totală a bunurilor imobile este de obicei mai mică şi relativ uşor de identificat.

1.3 Exemple de ajustare

Exemplul 1. Determinarea influenţei arendei asupra valorii

Informaţie despre obiectul evaluării

Suprafaţa obiectului evaluării este de 2 hecftare. Gradul de fertilitate este de 50 grade.

Formula estimării obiectului evaluării poate fi:

$$W_{(ob.e)} = S_{(ob.e)} \times B_{(ob.e)} \times (P_{(ob.c)} + \mathbf{F_{in.a}})$$

Unde:

$\mathbf{W_{(ob.e)}}$ – valoarea obiectului evaluării;

$\mathbf{S_{(ob.e)}}$ – suprafaţa obiectului evaluării;

$\mathbf{B_{(ob.e)}}$ – bonitatea unui bal/ha a obiectului evaluării;

$\mathbf{P_{(ob.c)}}$ – preţul unui bal/ha al obiectului comparabil;

$\mathbf{F_{(in.a)}}$ – factorul de influenţă a arendei asupra valorii (preţului).

1.3 Exemple de ajustare

Exemplul 1. Determinarea influenţei arendei asupra valorii. Continuare.

Terenuri comparabile asupra cărora nu influenţază factorul „arenda”					**Terenuri comparabile implicate în relaţiile de arendă**				
nr. ter	S	B	$P_{(sector)}$	$P_{(bal\ ha)}$	nr. ter	S	B	$P_{(sector)}$	$P_{(bal\ ha)}$
1	2	50	25000	250	6	3	55	39000	236
2	4	60	57600	240	7	5	45	52000	231
3	3.5	55	50050	260	8	4	60	60000	250
4	5.5	50	70125	255	9	2	70	33000	236
5	2	60	28800	240	10	1	70	16000	229

Media pentru un bal/ha 249	Media pentru un bal/ha 236

1.3 Exemple de ajustare
Continuare

Prima grupă sunt 5 terenuri (1-5) care nu se află sub influenţa factorului arendei la momentul tranzacţiei.

Grupa a doua, de asemenea 5 terenuri (6-10) toate fiind date în arendă la momentul tranzacţiei.

Analiza datelor grupate ne demonstrează că valoarea unui bal/hectar din motivul arendei se va diminua cu 13 lei sau 5.2%

1.3 Exemple de ajustare

Exemplul 1. Determinarea influenţei arendei asupra valorii.

Continuare

Valoarea la 1 hectar de teren arendat de 50 grade fertilitate va fi = ***11800 lei/bal/hectar***

Valoarea la 1 hectar de teren ne arendat de 50 grade fertilitate va fi = ***12450 lei/bal/hectar***

1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Determinarea valorii bunului imobil prin metoda analizei vînzărilor comparabile include următoarele acţiuni:

identificarea elementelor de comparaţie;

compararea elementelor comparabile;

ajustarea elementelor comparabile;

analiza rîndului de valori obţinute prin ajustare;

estimarea valorii finale a bunului estimat.

1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Identificarea elementelor de comparaţie. Identificarea elementelor de comparaţie care influenţează asupra valorii bunului imobil este prima acţiune în lanţul determinării valorii bunului imobil.

Cu cît mai profund vor fi identificate elementele comparabile (de comparaţie) cu atît mai corect se va desfăşura procedura de estimare a valorii bunului estimat.

Nu este obligatoriu ca în fiecare caz să participe la identificare aceleaşi elemente de comparaţie.

1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Compararea elementelor

Compararea elementelor bunurilor imobile comparabile selectate cu cele ale obiectului evaluării şi măsurarea diferenţei în fiecare element de comparaţie

Fiecare ajustare cantitativă trebuie să fie explicată în mod adecvat pentru a asigura că orice altă persoană poate să înţeleagă cauzele ajustării.

În procesul ajustării cantitative obiectul evaluării va obţine cîte o valoare pentru fiecare bunurile comparabile, astfel obţinînd un rînd de valori.

1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Nr. terenului comparabil	Valoarea unei unităţi de comparaţie	Coieficientul de credibilitate	Ponderea în valoarea unităţii de comparaţie	Valoarea obiectului evaluării
1	253	0.5	126.5	22770
2	233	0.2	46.6	8388
3	258	0.3	77.4	13932
Valoarea medie ponderată a obiectului evaluării				45090

1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Analiza rândului de valori.

Rezultatul final al *ajustării cantitative* va fi obţinut în rezultatul următoarelor acţiuni:

rîndul de valori al obiectului evaluării, obţinut conform punctului 2 va fi aranjat din punctul de vedere al gradului de asemănare al bunului comparabil cu obiectul evaluării;

valorile comparabile obţinute conform punctului 2 se modifică în dependenţă de gradul de asemănare;

din rîndul de valori, în baza ajustării cantitative, se determină o singură valoare.

Notă. *Cu cît obiectul comparabil se aseamănă mai mult cu obiectul evaluării cu atît mai mult, valoarea acestui obiect (comparabil), va influenţa asupra valorii obiectului evaluării.*

1.4 Determinarea valorii prin metoda analizei vânzărilor comparabile

Estimarea valorii finale a bunului. *Estimarea valorii finale a bunului* prin metoda analizei commparative a vânzărilor

Rîndul de valori comparabile, obţinut conform punctului 3 se aranjează în dependenţă de nivelul de calitate a informaţiei utilizate.

Se stabileşte ponderea fiecărei valori în rezultatul final determinat prin ***ajustări calitative.***

Pentru aplicarea ajustărilor calitative sunt utilizate prevederile capitolului ***"veridicitatea informaţiei".*** ***(pag 62)***

TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

Generalităţi

Definiţie.

Metoda veniturilor *se bazează pe estimarea viitoarelor venituri şi cheltuieli legate de utilizarea obiectului evaluării.*

16.11.21 an 4 rom

TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

Generalități

Noțiuni. Categorii de venituri și cheltuieli aplicate în metodologie

Venit brut efectiv, real (VBE) – venitul ce poate fi obţinut în rezultatul funcţionării bunului imobil, ţinînd cont de nivelul de ocupare a spaţiilor şi eventualele pierderi din motivul neutilizării spaţiilor libere.

VBE = (VBP – DSL) + AV,

unde:

DSL – pierderile pentru spaţiile neutilizate;

AV – alte venituri.

VON – venit operaţional net (VON = VBE – CO)

cheltuieli operaţionale (CO) – *cheltuieli legate de exploatarea şi asigurarea funcţionării normale a bunului imobil.*

TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

Generalități.

Evaluarea bunurilor imobile prin metoda venitului presupune că toate bunurile care formează obiectul evaluării reprezintă o sursă de venit.

Rezultatul final al evaluării prin această metodă va depinde de capacitatea bunului imobil de a genera (produce) venit.

TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

Generalităţi.

Din aceste considerente, evaluarea bunurilor imobile prin metoda venitului se bazează pe următoarele principii de bază:

principiul anticipării;

principiul cererii şi ofertei;

principiul substituirii;

principiul celei mai bune utilizări.

TITLUL 4. Metodologia analizei veniturilor

Structura TITLULUI 4.

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar (metoda)

Capitolul 3. Exemple de aplicare a metodologiei

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Generalităţi.

Noţiuni aplicate în metoda „capitalizarea veniturilor”

Capital – totalitatea resurselor băneşti investite într-o afacere.

Capitalizare – transformarea mijloacelor financiare în capital prin investiţii de afaceri, în bunuri imobile.

Rata anuală de capitalizare – mărimea mijloacelor financiare transformate anual, prin investiţii de afaceri, în bunul imobil pentru capitalizarea bunului în termenul solicitat.

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Generalități.

Provinența mijloacelor financiare pentru a fi capitalizate poate fi diferită:

mijloace proprii;

subvenții;

investiții străine;

credite bancare;

venituri obținute din exploatarea capitalului (obiectului creat în procesul de capitalizare)

Estimarea valorii bunului imobil prin metoda venitului se bazează pe capitalizarea acestor venituri, pe transformarea mijloacelor financiare provenite din venituri în crearea (reparaţia) bunurilor imobile.

În cazul dat mijloacele financiare care urmează a fi prefăcute în capital vor fi veniturile de la exploatarea bunurilor imobile.

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Generalități

Există două metode de capitalizare a veniturilor:

capitalizarea directă a veniturilor;

actualizarea fluxurilor de venituri în numerar.

Master. 18.02.22

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Capitalizarea directă a veniturilor

Evaluarea obiectului prin aplicarea metodologiei capitalizării directe a veniturilor este bazată pe analiza veniturilor căpătate de la obiectele similare obiectului evaluării pe o perioadă de timp cu condiţia că ele se vor repeta şi pe viitor (estimarea veniturilor căpătate în trecut pentru calcularea veniturilor în viitor).

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Formula de bază. La estimarea valorii bunului imobil (V) prin metoda capitalizării directe se folosește formula de bază:

V = VON : R,

unde:

R – rata de capitalizare a veniturilor

VON – venitul operațional

Formula aplicată se bazează pe cunoașterea veniturilor și a *perioadei obiective de capitalizare exprimată în rata de capitalizare*

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Perioada de capitalizare – *raportul dintre mijloacele financiare transformate anual în investiţii (rata de capitalizare) şi valoarea bunului imobil.*

Perioada de timp în care mijloacele capitalizate vor fi egale cu valoarea bunului imobil.

Valoarea obiectului va fi egală cu veniturile capitalizate anual raportate la perioada de capitalizare.

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Estimarea obiectivă a valoarea obiectului evaluării va depinde de determinarea corectă a venitului operațional și obiectivitatea perioadei de capitalizare

R = 1/perioada de capitalizare

Este exprimată în fracție: 1/5; 1/8; 1/10

Aceasta în condițiile în care perioada de capitalizare este: 5, 8, 10 ani.

Capitolul 1. Metoda capitalizării veniturilor

Concluzii la metoda capitalizării directe:

1. Este aplicată la obiectele care există;

2. Obiectul evaluării va produce venituri stabile în continuare;

3. Informația despre venituri este bazată pe evidențe contabile veridice și obiecte comparabile

18. An 4 .rus

Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar

Generalități.

Noțiune.

Actualizarea fluxurilor de numerar – determinarea valorii actuale a fluxurilor de venituri în baza *veniturilor prognozate* (aşteptate) *pentru o perioadă de timp (calcul)*.

Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar

La aplicarea metodei „**Actualizării fluxurilor de numerar este necesar de conştientizat următoarele:**

fluxurile de venituri nu sunt permanente şi stabile;

cumpărătorul va exploata obiectul o perioadă limitată;

mijloacele financiare capitalizate în obiect nu vor fi stabile.

În faţa evaluatorului este pusă problema determinării valorii bunului imobil reieşind dintr-o diversitate de situaţii, cazuri şi variante.

Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar

Noțiune.

Perioada de calcul – *este stabilită de către investitor şi poate fi de la un an până la infinit în dependență e obiectul evaluării*

Reversia – valoarea obiectului determinată prin metoda actualizării fluxului de numerar la sfârșitul perioadei de calcul

Capitolul 2. Actualizarea fluxurilor de numerar

Formula de bază la estimarea valorii prin actualizarea fluxurilor de numerar

V- valoarea bunului evaluat

VON – venit operațional

t – perioada de calcul

Y - Rata de actualizare

$$V = \sum_{t=1}^{n} \frac{VON}{(1+Y)^{1}} + \frac{R}{(1+Y)^{n}}$$

TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor

Generalități.

Noțiune.

Metoda analizei costurilor *(cheltuielilor) se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.*

TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor

Generalități.

Metoda costurilor (cheltuielilor) are un spaţiu determinat de aplicare, când valoarea estimată este mai corectă şi preferabilă decât o altă metodă metodă (valoare).

TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor

Generalităţi.

Cele mai răspândite cazuri când se aplică metoda cheltuielilor sunt:

evaluarea bunurilor imobile noi sau recent create;

evaluarea construcţiilor (amenajărilor) nefinisate;

argumentarea construcţiei unor clădiri sau edificii noi;

determinarea celei mai bune şi eficiente utilizări a obiectului evaluat;

evaluarea bunurilor imobile unice şi celor cu destinaţie specială;

evaluarea în scopul asigurării bunurilor imobile (amenajărilor etc.).

TITLUL 5. Metodologia evaluării prin analiza costurilor

Structura Titlului 5.

Capitolul 1. Valoarea de piață a terenurilor libere de construcții

Capitolul 2. Valoarea bunului imobil format dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată .

Capitolul 3. Valoarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Capitolul 4. Exemple

Capitolul 1. Valoarea de piață a terenurilor libere de construcții

Generalități.

Concepția evaluării terenurilor prin metoda costurilor se bazează pe capacitatea de a fi supuse diferitelor fenomene negative și costurile care sunt necesare pentru combaterea acestora (eroziuni, inundații, alunecări etc).

Alegerea modului de folosinţă, în dependenţă de condiţiile concrete, în scopul celei mai bune şi eficiente utilizări reprezintă esenţa determinării valorii de piaţă a sectorului de teren liber de construcţii.

Capitolul 1. Valoarea de piață a terenurilor libere de construcții

Formula de bază.

$$V_{ob.\ eval} = V_{ter.\ compar} - K_{amenaj}$$

$V_{ob.\ eval}$ – valoarea estimată a sectorului de teren;

$V_{ter.\ compar}$ – valoarea terenurilor similare (comparabile) care au fost cel puţin odată realizate în piaţa liberă;

K_{amenaj} – cheltuielile suplimentare necesare pentru amenajarea sectorului de teren preconizat de a fi utilizat în agricultură.

Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată .

Valoarea terenului pe care este amplasată o construcție nouă

Valoarea bunului imobil va include:

Valoarea terenului plus valoarea construcției

$$\mathbf{V = V_{teren} + V_{constr}}$$

Valoarea terenului va fi estimată prin formula anterioară.

Valoarea construcției noi conform devizului de costuri (cheltueli)

Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată .

Pentru estimarea valorii construcţiei amplasate pe sector este utilizată metoda ***„înlocuirii”***.

În asemenea cazuri, valoarea construcţiei deja existente va fi egală cu valoarea unei construcţii noi.

La rândul său, valoarea unei construcţii (V) noi va fi compusă din:

costul nemijlocit al construcţiei;

cheltuieli indirecte;

beneficiul investitorului.

$$V = C_{con} + K_{ind} + B_{ben}$$

Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată

Metoda comparației unitare.

Se bazează pe analiza unităților de comparație ce caracterizează unitatea de consum al obiectului

Costul unității de suprafață poate fi determinată în baza valorii obiectelor analogice construite anterior.

Capitolul 2. Valoarea formată dintr-un teren și o construcție (amenajare) nou creată

Metoda cantitativă se bazează pe estimarea cheltuielilor necesare pentru construcţia clădirii în întregime şi a diferitor componente ale ei, prin întocmirea *devizelor locale, devizelor pe obiect şi devizelor generale* pentru obiectul evaluat.

Capitolul 3. Evaluarea bunului impobil format din teren și construcție veche

Valoarea bunului imobil include valoarea sectorului de teren pe care este amplasată construcția ce necesită a fi demolată minus costul demolării construcției.

$$\mathbf{V_{b.i.} = V_{sect.\ ter.} - K_{demol.}}$$

Unde:

$\mathbf{V_{b.i.}}$ – valoarea bunului imobil;

$\mathbf{V_{sect.\ ter.}}$ – valoarea sectorului de teren;

$\mathbf{K_{demol.}}$ – cheltuieli pentru demolarea construcţiei.

Capitolul 3. Evaluarea bunului impobil format din teren și construcție veche

Influiența deprecierilor asupra valorii finale a bunului imobil. Se deosebesc următoarele forme ale deprecierii:

uzura fizică;

deprecierea funcţională;

deprecierea economică.

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Uzura fizică reprezintă o reducere a valorii bunului imobil care se datorează deteriorării lui sub influenţa factorului timpului şi altor factori externi (factori fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirii, întreţinerea nesatisfăcătoare a construcţiei etc.). Sunt trei metode:

metoda normativă;

metoda valorică;

metoda vîrstei efective.

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Metoda normativă presupune determinarea mărimii uzurii fizice în baza analizei stării tehnice a elementelor constructive de bază ale clădirii. Metoda dată se aplică în două etape:

determinarea uzurii fizice a fiecărui element constructiv;

determinarea uzurii fizice a construcţiei întregi după formula:

$$U_{constrtucţiei} = U_{elementelor} \times (100/GS_{elementelor}),$$

Unde:

U_{constr} - uzura fizică a construcţiei (%) ;

$U_{element}$ – uzura elementelor construcţiei în (%);

$GS_{element}$ – greutatea specifică a elementelor constructive (%).

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Metoda valorică presupune determinarea costului reparaţiei capitale a construcţiei.

În acest caz este determinat coeficientul, care reprezintă raportul dintre costul reparaţiei şi valoarea de reconstrucţie a clădirii estimată la data evaluării, ţinînd cont de mărimea uzurii fizice.

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Metoda valorică se utilizează pentru determinarea mărimii uzurii fizice în următoarele cazuri:

beneficiarul evaluării intenţionează să exploateze spaţiul locativ;

cheltuielile pentru repararea capitală se compensează la vânzarea obiectului;

bunul imobil este dat în arendă sau ipotecat.

Metoda valorică este aplicată pentru a estima uzura fizică atît a elementelor constructive ale construcţiei separat, cît şi a întregii construcţii.

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Uzura fizică, prin mărimea vârstei efective

U = (VE/DVF)x100,

unde,

U – uzura fizică exprimată în procente;

VE – vîrsta efectivă;

DVF – durata de viaţă

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Deprecierea funcţională sau învechirea funcţională

este influenţată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mai eficient cerinţele pieţei.

Deprecierea funcţională este determinată de ne-corespunderea caracteristicilor clădirii şi construcţiilor standardelor contemporane ale pieţei şi cerinţelor consumatorilor (proiecte învechite, utilaj învechit etc.).

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Uzura fizică şi deprecierea funcţională pot fi recuperabile şi nerecuperabile.

Deprecierea recuperabilă reprezintă deprecierea, înlăturarea căreia este posibilă din punct de vedere fizic şi eficientă din punct de vedere economic.

Deprecierea recuperabilă include cheltuielile legate de înlăturarea elementelor deprecierii în rezultatul căreia valoarea bunului imobil evaluat va creşte.

Capitolul 3. Evaluarea bunului imobil format din teren și construcție veche

Deprecierea economică este determinată de influenţa unor factori economici externi asupra bunului imobil.

Factorii externi includ: schimbările în economia ţării, schimbările pe piaţa imobiliară, schimbările în legislaţia naţională, modificarea condiţiilor de finanţare şi altele.

Capitolul 4. Exemple prin metodologia analizei costurilor

Capitolul 5. Evaluarea masivă

Scenariul evaluării masive

1. formarea grupurilor de bunuri imobile similare
2. stabilirea factorilor de influenţă asupra valorii bunurilor imobile pentru fiecare grup de bunuri imobile
3. stabilirea hotarelor zonelor valorice
4. formarea reţelei de bunuri imobile etalon pentru estimarea valorii bunurilor imobile;
5. elaborarea modelelor de evaluare a bunurilor imobile
6. acumularea informaţiei despre bunurile imobile
7. evaluarea bunurilor imobile
8. înscrierea valorilor estimate în Registrul bunurilor imobile.

2.12.pyc

Master 25.02 22

5.1 Formarea grupurilor de bunuri imonile similare

Valoarea de piaţă a diferitor obiecte depinde, de caracteristicile fiecărui obiect în parte. Acest fapt ne impune să divizăm toate bunurile imobile în grupuri concrete de obiecte similare.

Valoarea de piaţă a sectoarelor de teren destinate agriculturii şi a terenurilor ocupate de case de locuit va depinde de factori diferiţi. Deci într-o grupă de evaluare vor fi sistematizate terenurile destinate agriculturii iar în alte grupe concrete alte bunuri imobile.

5.2 Factori de influență asupra valorii în grupuri de obiecte similare

Asupra valorii bunurilor imobile influenţează diferiţi factori. Asupra valorii unui sector de teren cu destinaţie agricolă va influenţa suprafaţa lui, gradul de fertilitate, amplasamentul etc.

Asupra valorii altui bun imobil, cum ar fi un apartament, va influenţa numărul etajului, caracteristicile casei de locuit în întregime, amplasamentul faţă de obiectele de menire socială, aspectul ecologic şi cultural etc.

Totodată, şi costul lucrărilor de evaluare va depinde de volumul de lucru, de factorii implicaţi în evaluare.

5.3 Stabilirea hotarelor zonelor valorice

Stabilirea hotarelor zonelor valorice. Este deja constatat, ca exemplu, că un hectar de teren destinat agriculturii în apropierea mun.

Chişinău va costa diferit de alt hectar de teren, tot destinat agriculturii dar repartizat în raionul Briceni sau Cimişlia. Asemenea diferenţă în cadrul unuia şi acelaşi grup de bunuri imobile ne impune să formăm zone valorice diferite.

5.4 Formarea reţelei de bunuri imobile etalon

1. Evaluarea masivă include în sine o procedură mai simplă de evaluare decît evaluarea selectivă a terenurilor

2. Necesitatea simplificării procedurii de evaluare reiese din volumul enorm de lucru.

3. Formarea reţelei de terenuri etalon reprezintă anume un element de simplificare a procesului de evaluare masivă.

4. Având valoarea unui grad-hectar al sectoarelor etalon putem determina valoarea tuturor sectoarelor de teren din zona valorică respectivă.

5. Terenuri etalon sunt determinate (selectate) în toate grupurile de terenuri similare şi în toate zonele valorice.

5.5 Elaborarea modelelor de evaluare

Modele de evaluare a terenurilor sunt diferite. În baza modelelor aplicate este stabilită valoarea terenurilor de pe teritoriul Republicii.

Esenţa utilizării metodelor de evaluare constă în a trece de la valoarea terenului etalon, cu ajutorul factorilor de influenţă asupra valorii, selectaţi pentru fiecare grup, şi a informaţiei acumulate despre fiecare bun în parte, la valoarea concretă a fiecărui bun

5.6 Acumularea informației despre bunurile imobile

Acumularea informaţiei despre bunurile immobile

Un volum mare de informaţie despre aspectul cantitativ al bunurilor imobilului, despre proprietar şi despre conţinutul dreptului asupra bunurilor imobile este acumulat în Registrul bunurilor imobile.

Restul informaţiei necesare evaluării bunurilor imobile este acumulată suplimentar în cadrul unor acţiuni suplimentare ce ţin de conţinutul informaţiei economice.

5.6 Acumularea informației despre bunurile imobile

Principiile acumulării informaţiei despre calitatea bunurilor immobile sunt:

veridicitatea informaţiei;

transparenţa lucrărilor de acumulare a informaţiei;

prelucrarea operativă a informaţiei acumulate.

5.7 Estimarea valorii terenurilor

Avînd caracteristicile terenurilor adiacente şi valoarea unei unităţi de comparaţie în terenul etalon este posibilă estimarea valorilor terenurilor adiacente.

Evident că terenurile adiacente nu sunt absolut omogene. O parte din terenuri sunt arendate, altele diferă după categoria de folosinţă dar aceste diversităţi sunt depăşite cu ajutorul valorilor deja cunoscute a elementelor de comparaţie.

5.7 Estimarea valorii terenurilor

n/o	cod cadastral	Unităţi de comparaţie	Valoarea terenului	Ajustare (%) la		Valoarea terenurilor ajustată	Menţiuni
				Mod de folosinţă	Drept transmis		
	2	3	4	5	6	7	8
23	1023	230	6340	-	-	36340	etalon
1	1001	125	19750	-	12	17380	
2	1002	63	9954	-	-12	8760	
3	1003	63	9954	-	-12	8760	
4	1004	63	9954	-	-12	8760	

5.7 Estimarea valorii terenurilor

Estimarea valorii obiectului evaluării (terenurilor aferente celor etalon) se efectuează în conformitate cu următorul scenariu:

calcularea unităţilor de comparaţie pentru fiecare teren;

identificarea valorii unei unităţi de comparaţie a terenului etalon (158 lei/grad/ha);

identificarea valorilor elementelor de comparaţie pentru aplicarea ajustării valorilor;

estimarea valorilor tuturor terenurilor (obiectului evaluării).

Capitolul 6. Evaluarea terenurilor prin preţul normativ

№	Indicatorul	Vvaloarea, lei
1	2	3
1	Vînzarea-cumpărarea terenurilor cu destinaţie agricolă, loturilor de pămînt de pe lîngă casă şi loturilor pomicole	621,05 lei/grad hectar
2	Înstrăinarea forţată a terenurilor agricole, loturilor de pămînt de pe lîngă casă şi loturilor pomicole	1242,08 lei/grad hectar
3	Excluderea terenurilor din categoriile de terenuri cu destinaţie agricolă şi ale fondului silvic, precum şi din circuitul agricol	19873,34 lei/grad hectar
4	Vînzarea-cumpărarea terenurilor din intravilanul localităţilor (cu excepţia loturilor de pămînt de pe lîngă casă)	19873,34 lei/grad hectar

Capitolul 6. Evaluarea terenurilor prin preţul normativ

În cazul vînzării terenurilor aferente obiectivelor privatizate se aplică următorii coeficienţi:

0,9 – pentru municipiul Chişinău;

0,7 – pentru oraşele care intră în componenţa municipiului Chişinău;

0,5 – pentru satele (comunele) care intră în componenţa municipiului Chişinău;

0,5 – pentru municipiile Bălţi, Bender, Tiraspol şi 0,4 – pentru localităţile care intră în componenţa acestora;

0,2 – pentru oraşele Cahul, Căuşeni, Comrat, Edineţ, Hînceşti, Orhei, Rîbniţa, Soroca, Ungheni, Anenii Noi, Criuleni, Ialoveni, Străşeni;

0,1 – pentru celelalte oraşe;

0,02 – pentru sate (comune).

Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode

Pentru a obţine o opinie veridică privind valoarea terenului evaluat se aplică diverse metode.

Totodată, este necesar de menţionat că nici o metodă de evaluare nu este universală şi nu generează rezultate absolut corecte.

Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode

Procedura de reconciliere este constituită din două etape:

1.Revizuirea poziţiilor tehnice şi conceptuale ale analizei, care include explicarea diferenţelor între valorile estimate şi determinarea celei mai credibile valori.

2. Estimarea valorii finale.

Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode

Revizuirea poziţiilor tehnice şi conceptuale trebuie să fie bazată pe următoarele aspecte:

corectitudinea bazei de evaluare selectate în raport cu scopul evaluării;

corectitudinea metodelor aplicate;

profunzimea analizei elementelor pieţei imobiliare;

veridicitatea datelor utilizate în analiză;

corectitudinea integrării şi utilizării datelor;

logica efectuării ajustărilor individuale în cadrul diferitelor metode;

consistenţa (criteriul de veridicitate) datelor utilizate în evaluare.

Capitolul 7 Reconcilierea valorilor estimate prin diferite metode

Estimarea valorii finale a terenului este una din cele mai complicate sarcini. Valoarea finală este o funcţie a scopului evaluării, constrângerilor de ordin legal şi celor legate de disponibilitatea datelor.

Valoarea finală a bunului imobil poate fi calculată prin aplicarea a două metode:

metoda mediei aritmetice;

metoda mediei ponderate.

Capitolul 8 Raportul de evaluare

Raportul de evaluare este un document care explică procesul analitic al evaluării şi prezintă explicit informaţia utilizată în analiză, descrie rezultatele analizei, ipotezele şi calculele care au condus la formarea opiniei privind valoarea estimată.

Capitolul 8 Raportul de evaluare

Raportul de evaluare include:

data întocmirii raportului;

scopul evaluării;

informaţie despre întreprinderea (evaluatorl), rechizitele ei (copiile actelor, licenţa, certificatul de calificare);

beneficiarul şi rechizitele lui;

data la care a fost estimată valoarea;

tipul valorii estimate;

descrierea obiectului evaluării;

etapele evaluării şi temeiul valorii recomandate,

TITLUL 3 Sistemul de evaluare

Capitolul 1. Cadrul instituțional

Capitolul 2. Cadrul legislativ, informativ

Capitolul 3. Piața

Capitolul 1. Cadrul instituțional

Structura Capitolului 1

1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării

1.2 Politici economice

1.3 Evaluatorul

1.4 Organizații obștești

1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării

GENERALITĂȚI.

Un rol important al autorităților publice în procesul de evaluare a terenurilor (bunurilor imobile) constă în:

organizarea și monitporizarea procesului;

implementarea politicilor economice ale statului.

1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării

Agenția Relații Funciare și Cadastru

Scopul (rolul) principal al Agenției Relații Funciare și Cadastru în procesul de evaluare a terenurilor (bunurilor imobile) este organizarea și monitorizarea procesului.

1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării

Ministerul Finanțelor. Inspectoratul fiscal, principal de stat

În implementarea politicii fiscal un rol important îl are conlucrarea Ministerului Finațelor și a Agenției Relații Funciare și Cadastru pe problemele ce țin de:

identificarea obiectului fiscal în natură prin determinarea adresei cadastrale, a numărului cadastral;

determinarea valorii terenului;

evaluarea și comercializarea terenurilor (bunurilor immobile) confiscate;

asigurarea controlul asupra calculării și achitării impozitelor.

1.1 Autorități publice centrale cu activitate în domeniul evaluării

Agenția Servicii Publice la etapa actuală îndeplinește un rol important informativ prin acumularea și analiza informației din registrele drepturilor asupra terenurilor alte informații prețioase cantitative și calitative.

1.2 Politici economice

Politica fiscal.

În majoritatea ţărilor politica fiscală este o necesitate obiectivă la etapa iniţială a cadastrului.

Cu alte cuvinte, cadastru a fost mecanismul de implementare a politicilor fiscale moderne şi ca rezultat al acumulărilor în buget şi respectiv dezvoltarea socială şi economică a ţării.

Evident, politica fiscală este implementată acolo unde persistă dreptul de proprietate, un nivel deja stabilit al protecţiei dreptului de proprietate.

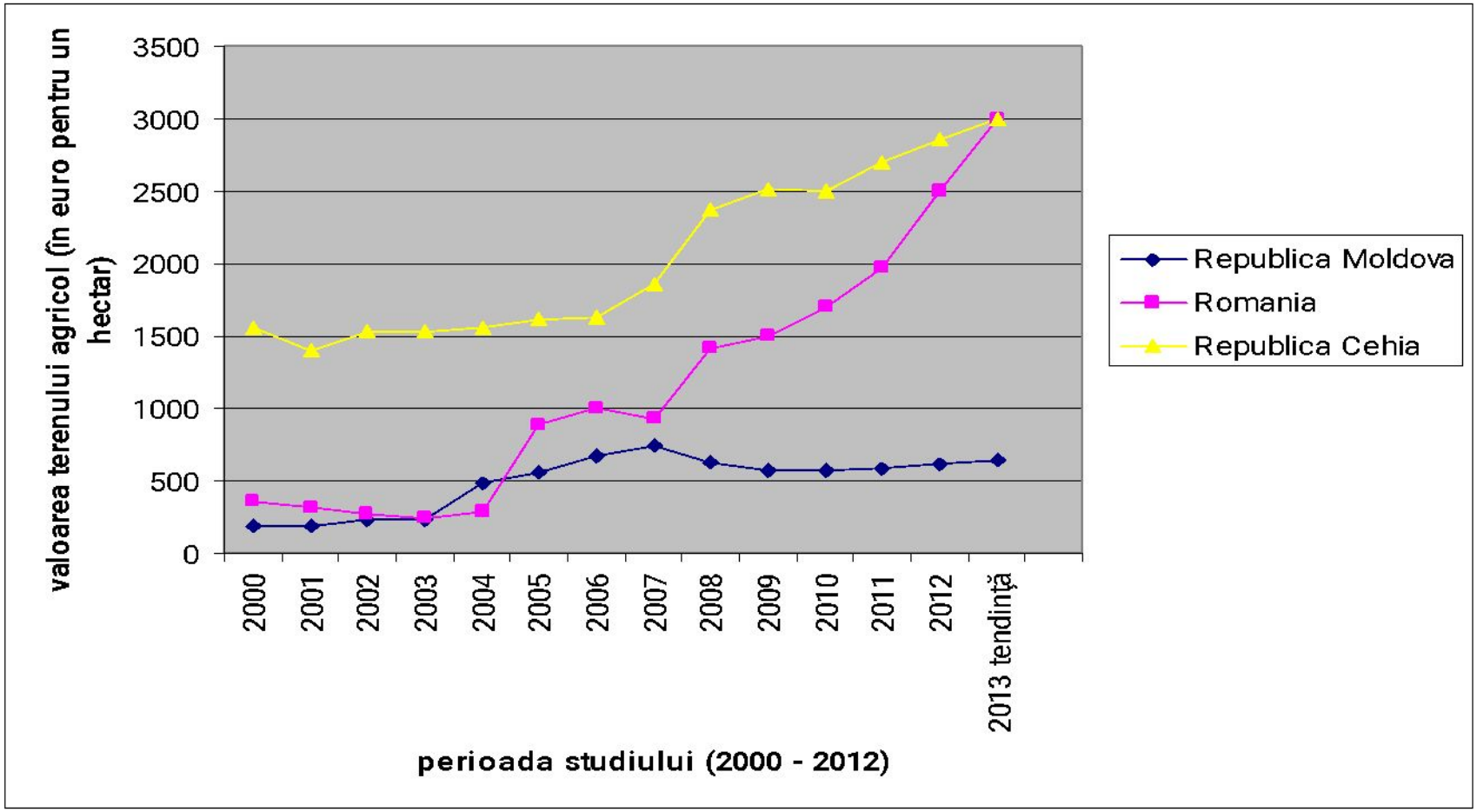
1.2 Politici economice

Politica de subvenţionare.

În cadrul problemei majore de organizare a procesului de planificare, administrare şi utilizare a resurselor un rol important îl are politica de subvenţionare.

Politica de subvenţionare se bazează pe implicarea Guvernelor în acţiuni stimulatorii faţă de necesităţile sociale şi economice, pe recunoaşterea faptului că fără o susţinere activă a domeniilor importante, succesele sunt mai departe decît aşteptările.

1.2 Politici economice
Politica de subvenţionare



1.2 Politici economice

Politica investiţională.

De rînd cu alte politici este importantă în procesul de administrare a teritoriului.

Autorităţile locale care administrează teritoriul sunt profund interesate de a atrage investiţii în dezvoltarea teritoriului administrat.

În acest context este orientată politica locală fiscală. Totodată, administrarea locală nu va accepta activităţi străine intereselor locale.

1.2 Politici economice

Politica creditară bancară de asemenea este amplasată pe evaluarea bunurilor imobile şi o politică argumentată de protecţie a drepturilor.

1.3 Evaluatorul

În calitatea de **„Evaluator”** poate fi o persoană fizică autorizată în condițiile legislației Republicii Moldova, [1] (art. 4 ..) cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară în desfășurarea activității de evaluare.

1.3 Evaluatorul

Întreprindere de evaluare poate fi o persoană juridică sau fizică, înregistrată în Republica Moldova în modul stabilit în calitate de întreprindere, indiferent de tipul de proprietate (publică sau privată) și forma juridică de organizare (individuală sau colectivă)

1.4 Organizații obștești

Asociaţia Republicană a Experţilor Profesionali în Evaluare este o asociaţie benevolă non -profit a persoanelor fizice, care contribuie la dezvoltarea evaluării, precum şi la dezvoltarea activităţii legate de aceasta în Republica Moldova.

Scopul principal al Asociaţiei este propagarea activităţii profesionale de evaluare în Moldova.

1.4 Organizații obștești

Camera Națională de Imobil din republica Moldova

este o asociaţie benevolă non - profit non-guvernamentală a persoanelor fizice şi juridice, care contribuie la dezvoltarea activităţii de evaluare şi a domeniilor înrudite pe baza comunităţii de interese a membrilor ei.

Scopul Camerei Naționale de Imobil include:

formarea și dezvoltarea pieței imobiliare;

formarea și dezvoltarea pieței serviciilor de evaluare;

protecția intereselor și drepturilor participanților la piața imobiliară.

Capitolul 2 Cadrul legislativ, normativ, informativ

2.1 Legea Republicii Moldova „Cu privire la activitatea de evaluare” adoptată de către Parlamentul Republicii Moldova la 18.04.2002 nr. 989 reprezintă cadrul juridic al activității de evaluare a bunurilor și drepturilor imobiliare, al activităţii de evaluare profesională, al reglementării de stat şi obşteşti a acestei activităţi, asigură crearea sistemului de evaluare independentă a bunurilor şi a drepturilor asupra lor pentru protecţia intereselor legitime ale statului, ale altor subiecţi ai raporturilor de drept în domeniul evaluării bunurilor şi drepturilor patrimoniale, precum şi pentru aplicarea adecvată a rezultatelor evaluării.

Capitolul 2 Cadrul legislativ, normativ, informativ

2.2 Sistemul de registre.

Informatizarea reprezintă o problemă majoră pentru întreg spațiul de desfășurare a procesului de evaluare.

Crearea unui spațiu unic reprezintă o problemă importantă.

Un izvor credibil de informație în scopul evaluării bunurilor imobile este Sistemul de registre cadastrale.

Capitolul 2 Cadrul legislativ, normativ, informativ

Sistemul de Standarde de Evaluare. Rolul Standardelor.

Standardele Europene de Evaluare nu suntbobligatorii organizațiile membre ale TEGOVA dar se recomandă abordarea lor.

Ele includ o cea mai bună practică menită să reflecte cadrul legislativ relevant al Uniunii Europene, cele mai importante direcții de gândire în plan European și internațional.

Capitolul 3. Piața

GENERALITĂȚI

Piaţa funciară reprezintă o formă modernă de investiţie, de migraţiune a capitalului.

Numai în condiţiile unei pieţe imobiliare dezvoltate vom avea dezvoltarea capitalului, dezvoltarea teritoriului evident în interesul localităţilor şi societăţii în ansamblu.

GENERALITĂȚI

Structura pieței

piața bunurilor imobile (imobiliară)

piața serviciilor de evaluare

3.1 PIAȚA IMOBILIARĂ

Piaţa bunurilor imobile reprezintă o totalitate a instituţiilor, relaţiilor, serviciilor în rezultatul cărora sunt transmise diferite drepturi, inclusiv schimburi de drepturi asupra terenurilor (bunurilor imobile).

3.2 PIAȚA SERVICIILOR DE EVALUARE

Piaţa serviciilor de evaluare reprezintă o totalitate a relaţiilor în procesul de acordare, contra plată, a serviciilor de evaluare a bunurilor imobile, întreprinderilor, inclusiv a drepturilor asupra lor.

Structura pieţei

piaţa bunurilor imobile (imobiliară)

piaţa serviciilor de evaluare

Aspect social-ecologic