

Svetlana Albu

Costul serviciilor de evaluare

Abstract

this article includes the analyses of valuation activity problems in Republic of Moldova through valuation services costs. The author examines legislation on occupation and function of Valuator. Are examined minimum costs for valuation services and highlighted cost optimization ways. The author examines the effects of damping prices for valuation services in Republic of Moldova and propose the reduction ways of existing negative effects.

Rezumat

prezenta lucrare cuprinde analiza problemelor activității de evaluare în R.Moldova prin prisma costurilor serviciilor de evaluare. Autorul examinează prevederile legislative privind ocupația și funcția de Evaluator. Sunt examinate costurile minime pentru serviciile de evaluare și evidențiate căile de optimizare a costurilor în cadrul întreprinderii de evaluare. Autorul examinează efectele damping-ului prețurilor serviciilor de evaluare în R.Moldova și propune căi de diminuare a efectelor negative existente.

Activitatea de evaluare, conform legislației R.Moldova [1, art.1], este activitatea desfășurată de întreprinderile de evaluare, care constă în estimarea valorii de piață sau a altei valori a obiectului evaluării. Estimarea valorii (evaluarea) reprezintă un proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținându-se cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează asupra valorii. Procesul respectiv este realizat de către o persoană fizică cu o reputație bună, 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 – numit evaluator.

Ocupația și funcția de Evaluator

Cu toate că activitatea de evaluare a apărut pe piața R.Moldova ca urmare a procesului de privatizare (din anii 90 ai secolului trecut), iar prima promoție a specialiștilor cu studii superioare în domeniu „evaluator a bunurilor imobile” a avut loc în 2002 și activitatea de evaluare a fost recunoscută oficial în 2002 prin adoptarea legii 989, ocupația respectivă nu a fost recunoscută până în 2014.

Doar la 3 martie 2014 prin Ordinul nr. 22 a Ministerului Muncii a fost aprobat Clasificatorul ocupațiilor din Republica Moldova, care cuprinde tipuri de ocupații ce reflectă activitatea de evaluare (tab.1).

Tabelul 1. Ocupația și funcția

Codul ocupației	Titlul ocupației	Codul categoriei funcției
241220	Expert evaluator de întreprinderi	2
241221	Expert evaluator de proprietăți imobiliare	2
241222	Expert evaluator de bunuri mobile	2
241223	Expert evaluator de active financiare	2
241224	Expert financiar-bancar	2
241225	Evaluator	2

Referindu-ne la evaluarea bunurilor imobile observăm două ocupații posibile cu aceeași categorie a funcției: expert evaluator de proprietăți imobiliare (codul ocupației 241221) și evaluator (codul ocupației 241225).

Grupa minoră **241** cuprinde specialiștii în domeniul finanțelor, cei ce planifică, dezvoltă, organizează, administrează, investesc, gestionează și coordonează analizele cantitative fie ale sistemelor financiare de contabilitate, fie ale fondurilor pentru persoane fizice, unități și instituții publice sau private.

Descifrând codul ocupațiilor menționate observăm cerințele înaintate persoanei ce prestează servicii de evaluare. Astfel în grupa majoră 2 - *Specialiști în diverse domenii de activitate* nivelul de calificare necesar este 4.

Ocupațiile de nivelul 4 de calificare sunt legate de executarea sarcinilor care necesită rezolvarea unor probleme complexe, adoptarea deciziilor și abordarea creativă a unui spectru vast de cunoștințe teoretice și practice în domenii speciale de activitate. La sarcinile tipice exercitate se atribuie analiza și cercetarea în scopul extinderii cunoștințelor umane într-un anumit domeniu, diagnosticarea și tratarea bolilor, transmiterea cunoștințelor altor oameni, proiectarea instalațiilor și utilajelor, precum și planificarea proceselor de construcție sau producere, conducerea întreprinderilor, organizațiilor, instituțiilor și autorităților publice.

Ocupațiile raportate la acest nivel de calificare necesită un nivel înalt de știință de carte și aptitudini de gândire matematică, uneori la un nivel foarte înalt, precum și abilități excelente de comunicare interpersonală. La astfel de abilități pot fi atribuite capacitatea de a înțelege un material complex scris, capacitatea de a transmite idei complicate prin așa suportați cum sunt cărțile, imaginile, spectacolele, rapoartele și prezentările verbale.

Nivelul de calificare 4 ISCO-08 poate fi atins la nivelele de instruire VI – *învățământul superior, ciclul I: învățământ superior de licență*, VII - *Învățământ superior, ciclul II: învățământ superior de master* și VIII - *Învățământ superior de doctorat* ISCED-2011.

Prin urmare, un **evaluator** (expert evaluator) va fi caracterizat astfel: *persoană cu studii superioare capabilă a executa sarcini care necesită rezolvarea unor probleme complexe, adoptarea deciziilor și abordarea creativă a unui spectru vast de cunoștințe teoretice și practice în domeniul tehnic, economic și financiar, cu aptitudini de gândire matematică, cu abilități excelente de comunicare interpersonală, capabil de a înțelege un material complex scris, capabil de a transmite idei complicate prin rapoarte și prezentări verbale.*

Costul serviciilor de evaluare

Activitatea de evaluare cuprinde realizarea unor acțiuni concrete:

- Examinarea actelor
- Inspectarea
- Colectarea și analiza datelor necesare pentru evaluare (inclusiv analiza pieții)
 - Evaluarea nemijlocită (aplicarea metodelor de evaluare)
 - Elaborarea raportului
 - Analiza periodică a segmentelor de piață cu evidențierea tendințelor de dezvoltare și calculul indicatorilor aplicați în evaluare (risc, rate de capitalizare, rate de actualizare, etc.)
 - Verificarea rapoartelor de evaluare
 - Elaborarea algoritmului de evaluare, a metodologiilor proprii situațiilor speciale

Pentru realizarea fiecărei din acțiunile menționate sunt necesare cunoștințe, timp și efort. Majoritatea acțiunilor presupun existența calculatorului conectat la internet. Doar pentru inspectare sunt necesare utilaje suplimentare și mijloace de transport. Echipamentele și utilajele minim necesare prestării serviciilor de evaluare cuprind: calculator, imprimantă (alb-negru și color), aparat pentru copertare, fotoaparat, metru (de dorit laser), mijloc de transport (de dorit).

Prin urmare, prețul serviciilor de evaluare se axează pe volumul de timp necesar prestării acestora. Structura prețului în cadrul întreprinderii de evaluare este standard: costuri directe + cheltuieli generale și administrative + profit + TVA.

Costurile directe cuprind cheltuieli de retribuire a muncii pentru evaluare nemijlocit (inspectarea și analiza) și cheltuieli suplimentare pentru asigurarea calității serviciilor (cheltuieli de retribuire a muncii specialistului de calificare mai înaltă).

Cheltuielile generale și administrative, ca regulă, cuprind: cheltuielile de transport pentru inspectare, acces la baza de date CADASTRU, cheltuieli de locațiune (în caz că întreprinderea nu are imobil în proprietate), uzura

mijloacelor fixe, întreținerea mijloacelor fixe, materiale (pentru perfectarea raportului de evaluare: hârtie, toner, coperte, inele din plastic; pentru activitatea administrativă și contabilă), retribuirea muncii personalului administrativ (minim administrator și contabil), impozitare.

Cota majoritară în structura prețului revine costurilor directe. Algoritmul de calcul al prețului este următorul:

- Costuri directe
 - Retribuirea muncii pentru evaluare = Volum timp x Salariu unitar
 - Retribuirea muncii pentru inspectare = 20% - 50% față de evaluare
 - Retribuirea muncii pentru asigurarea calității = Volum timp x

Salariu unitar

○ Defalcări în fondul social și medical = 23% + 4% la fondul de salarizare

- Cheltuieli generale și administrative
- CGA = 5% - 25% din costuri directe
- Profit 10% - 50% (CD + CGA)
- TVA = 20% (CD + CGA + P)
- Preț = CD + CGA + P + TVA

Costul minim al serviciilor de evaluare în condițiile R.Moldova

Volumul de timp minim necesar evaluării în R.Moldova nu este reglementat. Însă ne putem orienta la recomandările *Asociației evaluatorilor țărilor Euro Asiei*, care menționează cheltuielile minime de timp necesare realizării unei lucrări de calitate. Cu mici adaptări pentru piața R.Moldova propunem volumul de timp pentru evaluarea bunurilor imobile în tabelul 2.

Conform *Clasificatorului ocupațiilor* evaluatorii sunt încadrați în categoria specialiștilor din domeniul finanțelor. Salariul mediu anual în 2014, conform Biroului Național de Statistică, a angajaților în domeniul activităților financiare și asigurări a constituit 7 846 lei lunar [3] sau 49 lei/oră inclusiv 76,6% [calculat în baza 4] cheltuieli directe (**37,6 lei/oră**).

Conform genului de activitate întreprinderile de evaluare sunt clasate în grupul Tranzacții imobiliare. Salariul mediu anual în 2014, conform Biroului Național de Statistică, a constituit 3 957 lei lunar [3] sau 24,7 lei/oră inclusiv 77,8% [calculat în baza 4] cheltuieli de salarizare directe (**19,2 lei/oră**).

Începând cu 1 mai 2014, quantumul minim garantat al salariului în sectorul real (la întreprinderi, organizații, instituții cu autonomie financiară, indiferent de tipul de proprietate și forma de organizare juridică, în continuare – unități), cu excepția ramurii agriculturii și silviculturii, se stabilește în mărime de **9,77 lei pe oră** [5].

Tabelul 2. Volumul de timp minim recomandat pentru evaluare

№	Obiectul evaluării	UM	Cheltuieli minime recomandate, om-oră	Coefficient de spor pentru complexitatea lucrărilor
1	Apartamente	1 obiect	5	
2	Case locative, vile	1 obiect	14	
3	Complexe patrimoniale ne-locative	1 obiect		
	Compușe dintr-o construcție și dreptul asupra terenului		30	
	Compușe din 2-5 obiecte cu drept asupra terenului		60	
	Compușe din 6 și mai multe construcții cu drept asupra terenului		120	2
	Obiecte cu destinație socială		240	2
4	Construcții și instalații de transmisie	1 obiect	5	
5	Loturi de teren:	1 obiect		
	· intravilan		20	
	· destinație agricolă		40	
	· pădure		40	
	· altă destinație		12	
6	Înverzirea și amenajarea teritoriului	1 obiect	12	

Pentru stabilirea salariilor de funcție ale personalului încadrați în unități ce nu aplică sisteme de salarizare bazate pe Rețeaua tarifară unică de salarizare sunt recomandați coeficienții de multiplicare. Cu concretizarea nivelului de calificare a specialistului în domeniul evaluării patrimoniului, propunem coeficienții de multiplicare în tabelul ce urmează.

Tabelul 3. Coeficienții de multiplicare a salariului tarifar

Categoriile de angajați	Evaluator a bunurilor imobile	Diapazonul coeficienților de multiplicare în cuantum multiplu a salariului tarifar pentru categoria I de calificare stabilit la întreprindere
<i>Specialiști cu studii superioare universitare:</i>		
Coordonatori	Evaluator certificat (a treia certificare – experiență mai mare de 10 ani în domeniu)	2,50 - 4,50
Categoria I	Evaluator certificat (a doua certificare)	2,20 - 4,00
Categoria II	Evaluator certificat (prima certificare)	2,00 - 3,50
Categoria III	Asistent evaluator – cu experiență de cel puțin 1 an	1,90 - 3,50
Fără categorie	Asistent evaluator – fără experiență	1,80 - 3,00
Colaboratori științifici	Evaluator cu grad științific doctor sau doctor habilitat în domeniu	2,50 - 8,00

Studiu de caz

Anterior s-a menționat faptul că activitatea de evaluare cuprinde pe lângă procesul de evaluare nemijlocit și activități suplimentare necesare asigurării calității serviciilor de evaluare:

- Analiza periodică a segmentelor de piață cu evidențierea tendințelor de dezvoltare și calculul indicatorilor aplicați în evaluare (risc, rate de capitalizare, rate de actualizare, etc.).
- Verificarea rapoartelor de evaluare.
- Elaborarea algoritmului de evaluare, a metodologiilor proprii situațiilor speciale.

Ne propunem să determinăm prețul minim pentru evaluarea unui apartament tipizat amplasat în Chișinău „fără” și „cu” activități de asigurare a calității serviciilor de evaluare.

Pentru explicitate vom evidenția diferențele în cazul elaborării raportului de evaluare de către specialiști cu nivel diferit de calificare. Ne vom axa pe cuantumul minim garantat de stat în sectorul real, presupunând că raportul

de evaluare este realizat de către un evaluator asistent, un evaluator certificat sau un evaluator certificat cu experiență mai mare de 10 ani.

Costul activităților de asigurare a calității serviciilor de evaluare este determinat presupunând un volumul de lucru minim lunar de 10 rapoarte elaborate pentru același segment de piață.

Tabelul 4. Calculul prețului minim pentru evaluarea unui apartament tipizat amplasat în mun. Chișinău fără asigurarea calității serviciilor

Criteriu	Specialist cu studii superioare cat.III (asistent)	Specialist cu studii superioare cat.I (evaluator certificat)	Specialist cu studii superioare Coordonator
Cuantumul minim al salariului, lei/h	9,77	9,77	9,77
Coefficientul de multiplicare	1,9	3,5	4,5
Costul evaluării, lei/om-h	18,56	34,20	43,97
Volumul minim de timp, h	5	5	5
Costul evaluării, lei	92,82	170,98	219,83
Coefficientul pentru inspectare	1,2	1,2	1,2
Verificarea evaluării, 100%, lei	92,82	0,00	0,00
Fondul de salarizare, lei	204,19	205,17	263,79
Defalcări în fondul social și medical, 27%, lei	55,13	55,40	71,22
Cheltuieli directe, lei	259,33	260,57	335,01
Cheltuieli indirecte, 20%, lei	51,87	52,11	67,00
Beneficiul întreprinderii, 10%, lei	31,12	31,27	40,20
Prețul raportului, lei	342,31	343,95	442,22
Preț inclusiv TVA, lei	410,77	412,74	530,66

Tabelul 5. Costul activităților de analiză integrală a unui segment de piață și coordonare metodologică reieșind din volumul lunar de 10 rapoarte

Criteria	Valoare
Timp necesar, ore/lună (minim 3 zile în funcție de diversificarea regională)	24
Cuantumul minim al salariului, lei/oră	9,77
Coeficientul de multiplicare (colaborator științific)	8
Fond de salarizare	1 875,84
Defalcări în fondul social și medical, 27%, lei	506,48
Cheltuieli directe, lei	2 382,32
Cheltuieli indirecte, 5%, lei	119,12
Beneficiul întreprinderii, 10%, lei	250,14
Total, lei/lună	2 751,58
Numărul rapoartelor elaborate lunar (mediu)	10
Cheltuielile suplimentare, lei/raport	275,16

În rezultatul calculelor efectuate observăm că:

- Prețul minim al unui raport de evaluare a apartamentului amplasat în mun. Chișinău elaborat de un asistent evaluator *fără* considerarea cheltuielilor suplimentare pentru asigurarea calității evaluării nu poate fi mai mic de 400 lei.
- **Cu** asigurarea calității serviciilor prețul nu poate fi mai mic de 600 lei (inclusiv TVA).
- Prețul minim al unui raport de evaluare a apartamentului amplasat în mun. Chișinău elaborat de către un evaluator certificat cu experiență mai mare de 10 ani *fără* considerarea cheltuielilor suplimentare pentru asigurarea calității evaluării nu poate fi mai mic de 530 lei.
- **Cu** asigurarea calității serviciilor prețul nu poate fi mai mic de 800 lei (inclusiv TVA).

Căile de reducere a costurilor serviciilor de evaluare

Unul din scopurile principale al activității administratorului unei întreprinderi de evaluare pe lângă asigurarea volumului de lucru constă în optimizarea costurilor. Altfel spus, administratorul trebuie să asigure prestarea serviciilor de evaluare de calitate la costuri minime.

Modalități de reducere a costurilor în condițiile R.Moldova sunt diverse, atât legale cât și ilegale. Printre căile legale de micșorare a costurilor vom evidenția:

- Angajarea asistenților de evaluator pentru efectuarea evaluărilor.
Efectul: reducerea cheltuielilor pentru salarizare.
 - Asigurarea unui număr optim de evaluări. *Efect:* Reducerea cheltuielilor suplimentare de asigurare a calității la 1 raport.
 - Oficiului în proprietate. *Efect:* Micșorarea cheltuielilor de locațiune.
 - Menținerea întreprinderii în calitate de neplătitor de TVA. *Efect:* prețuri cu 20% mai mici. – Calea respectivă este valabilă doar pentru firmele orientate spre persoane fizice sau persoane juridice din categoria întreprinderilor mici și mijlocii neplătitori de TVA.
 - Segmentarea activităților în cadrul firmei: un specialist evaluator se ocupă doar de inspectare, alții – de evaluare. *Efect:* se reduce volumul de timp, se reduc cheltuielile pentru salarizare (specialistul care se ocupă de inspectate trebuie să fie evaluator dar nu este necesar să fie și certificat).
- Căile ilegale de reducere a prețurilor pentru serviciile de evaluare practicate în R.Moldova sunt:
- Elaborarea rapoartelor fără înregistrarea oficială a acestora. Lipsesc contractele cu Beneficiarii serviciilor, actele de recepție, facturile fiscale.
 - Elaborarea rapoartelor de către asistenți și semnarea acestora de către posesorii de certificate de evaluare fără verificare.
 - Evaluarea bunurilor imobile fără inspectarea acestora sau inspectarea de către nespecialiști.

Efectele damping-ului

În rezultatul reducerii prețului pentru serviciile de evaluare pe căi ilegale, Beneficiarii capătă servicii de calitate joasă, care conduc la:

- Crearea unei imagini „proaste” a profesiei de evaluator pe piață
- Primirea unor decizii eronate și respectiv pierderi ale Beneficiarilor evaluării
- Sporirea numărului de examinări la Comisia de certificare a evaluatorilor
- Sporirea numărului de litigii judiciare cu implicarea evaluatorilor (în calitate de martor, sau inculpat, mult mai rar - expert)

În rezultatul elaborării rapoartelor de evaluare fără înregistrarea oficială a acestora:

- Salariile evaluatorilor sunt achitate neoficial – lipsa asigurării sociale și medicale a angajaților firmei de evaluare
- Nu se achită impozite

În rezultatul neinspectării obiectului evaluării sau inspectării de către ne-evaluator:

- Nu se atrage atenție asupra factorilor de influență asupra valorii (relieful; apele freactice – existența cărora limitează tipurile de construcții posibile: ex. doar construcții ușoare, doar cu un nivel, etc.; alunecările de teren – existența cărora presupune costuri suplimentare pentru pereții de susținere, etc.)
- Nu va fi apreciată corect uzura fizică a construcțiilor
- Fotografiile prezentate evaluatorului sunt efectuate din anumit punct de vedere: sau arăta că clădirea este în stare foarte bună, sau special vor fi scoase în evidență elementele deteriorate fără a considera ponderea acestora în construcția integrală.

Concluzii și propuneri

În urma analizei efectuate autorul a ajuns la următoarele concluzii care au permis formularea unor propuneri concrete:

1. Sunt necesare modificări legislative
 - a. Adoptarea Standardelor Internaționale de Evaluare în calitate de standarde obligatorii în R.Moldova, fapt care va permite responsabilizarea evaluatorilor pe piață și sporirea calității serviciilor de evaluare.
 - b. Includerea în Legea cu privire la activitatea de evaluare a clauzei privind obligativitatea perfecționării (actual este opțională).
2. Sunt necesare modificări normative
 - a. A aproba grila volumului de timp minim necesar pentru asigurarea unei evaluări calitative pentru piața Republicii Moldova.
 - b. Pentru a simplifica algoritmul de formare a prețurilor pentru serviciile de evaluare a stabili costul minim al unei ore de lucru, care ar cuprinde atât costurile de bază cât și cele suplimentare necesare asigurării unei calități suficiente. Conform analizei autorului, la începutul anului 2015, costul minim al unei ore de lucru cu asigurarea calității serviciilor de evaluare constituie 13 – 15 salarii minime garantate de stat în sectorul real.

Abrevieri

ISCO-08 - Clasificarea Internațională Standard a Ocupațiilor.
ISCED-2011 - Clasificarea internațională standard a educației.

Bibliografie

1. Legea R.Moldova nr.989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare. MO nr.102 din 16.07.2002
2. Ordinul nr. 22 din 03.03.2014 a Ministerului Muncii, Protecției Sociale și Familiei al Republica Moldova, cu privire la aprobarea Clasificatorului ocupațiilor din Republica Moldova (CORM 006-14). Publicat la 23.05.2014 în Monitorul Oficial Nr. 120-126 art. 670.
3. <http://statbank.statistica.md/pxweb/Dialog/view.asp?ma=SAL0150&ti=Castigul+salarial+mediu+dupa+Activitati+economice%2C+Ani%2C+Sector+si+Luni&path=../quicktables/RO/03%20SAL/SAL01/serii%20lunare/&lang=1>
4. <http://statbank.statistica.md/pxweb/Dialog/Saveshow.asp>
5. HG 229 din 23.04.14 Cu privire la quantumul minim garantat al salariului în sectorul real. MO 99-102 din 25.04.14.