

EVALUAREA – INSTRUMENT SAU ȘTIINȚĂ

Dr. hab., conf. univ. Svetlana ALBU, Drd. ing. Ciprian GHEORGHE

Universitatea Tehnică a Moldovei din Chișinău, R. Moldova

REZUMAT. Procesul de evaluare este considerat în literatura de specialitate la limita dintre știință și un instrument al altor științe. Evaluarea poate fi considerată o știință - *știința evaluării* - atât timp cât în urma cercetărilor efectuate, independent de alte științe, se pot obține judecăți de valoare și concluzii asupra valorilor proprietăților și asupra drepturilor de proprietate. În ciuda opiniilor diferite, evaluarea este o știință atât timp cât de-a lungul evoluției ei ca și știința a dezvoltat noțiuni, principii și metodologii de lucru cu largă aplicabilitate pe baza cărora se emit opinii asupra tipurilor de valori necesare altor științe. Caracterul complex al cercetării evaluării a impus studiul pe baza etapelor metodei științifice recunoscut de științele naturale și sociale și cuprinde următoarele etape: identificarea problemei, formularea ipotezelor, stabilirea datelor necesare, aplicarea metodologiei, reconcilierea rezultatelor în vederea emiterii de concluzii. Știința evaluării a contribuit negreșit la progresul tehnologic, această știință dezvoltându-se odată cu progresul tehnologic din necesitatea susținerii altor domenii de cercetare.

Cuvinte cheie: evaluare, proprietate, gestiune, valoare.

ABSTRACT. The evaluation process is considered in the literature at the boundary between science and other science instrument. Evaluation can be considered a science-science assessment-as long as the research performed independently of other sciences, is able to obtain the value judgements and conclusions of properties and property rights. Despite the different opinions, the assessment is a science as long as over her evolution as scientists developed the concepts, principles, and methodologies with broad applicability on the basis which it shall issue opinions on the types of values required of other sciences. The complex character of the research evaluation study based on the stages of scientific method recognized by social and natural sciences and comprises the following stages: problem identification, formulation of hypotheses, the establishment of the necessary data, the application of the methodology, the reconciliation of results in order to issue conclusions. Evaluation science undoubtedly contributed to advances in technology, this science is developing along with the technological advances of the need to support other research areas.

Key words: property management, valuation, value.

Evaluarea este definită de unii autori ca fiind actul sau procesul de dezvoltare a unei opinii asupra valorii. Evaluarea presupune cercetarea selectivă a piețelor relevante, asamblarea datelor concludente, folosirea metodelor analitice corespunzătoare, ca și aplicarea cunoștințelor, experienței și raționamentelor profesionale în scopul găsirii celei mai potrivite soluții la o problemă de evaluare. Astfel, evaluatorul pune la dispoziția clientului o opinie asupra valorii unei proprietăți, fapt care reflectă toate realitățile pertinente de pe piață, la un moment dat. În acest sens evaluarea este o opinie asupra valorii de piață asupra unui bun în proprietate absolută, a unei proprietăți închiriate, a unui drept de folosință în scopul conservării, ca și a oricărui fel de bunuri sau drepturi.

Procesul de evaluare este considerat în literatura de specialitate la limita dintre știință și un instrument al altor științe. Evaluarea poate fi considerată o știință - *știința evaluării* - atât timp cât în urma cercetărilor efectuate, independent de alte științe, se pot obține judecăți de valoare și concluzii asupra valorilor proprietăților și asupra drepturilor de proprietate. Evaluarea este considerată un instrument al altor științe deoarece vine în ajutorul altor științe precum

economia (contabilitatea, știința investițiilor, dezvoltarea imobiliară), drept, inginerie, construcții etc

Noțiunea de valoare este conceptual principal în jurul căruia gravitează știința evaluării. Deși în limbajul comun termenii „cost” și „valoare” sunt sinonimi, știința evaluării face o delimitare clară între cei doi termeni. Termenul de „cost” se referă la producție, iar noțiunea de „valoare” se referă la schimburi.

Valoarea poate avea mai multe înțelesuri în activitatea de evaluare. Alegerea definiției optime depinde de context și de uzanțe. Pe piață, valoarea este considerată ca fiind anticiparea unui beneficiu ce ar putea fi obținut în viitor. Dar fiindcă valoarea se schimbă odată cu timpul, un raport de evaluare exprimă valoarea la un moment dat. Valoarea la un moment dat reprezintă echivalentul în bani al unei proprietăți, a unui bun sau al unui serviciu, atât din punctul de vedere al cumpărătorului cât și al vânzătorului.

În practica evaluării se cunosc mai multe tipuri de valori în funcție de scopul procesului de evaluare, printre care putem aminti: *valoare de impozitare, valoare de utilizare, valoare de investiție, valoare specială, valoarea sinergiei*. Cercurile de afaceri,

precum și instituțiile care studiază știința evaluării consideră cel mai important tip de valoare ca fiind **valoarea de piață**.

În ciuda opiniilor diferite, evaluarea este o știință atât timp cât de a lungul evoluției ei ca și știință a dezvoltat noțiuni, principii și metodologii de lucru cu largă aplicabilitate pe baza cărora se emit opinii asupra tipurilor de valori necesare altor științe.

Una dintre prioritățile societății moderne constă în tendința spre o dezvoltare durabilă atât în plan social, cât și economic. Dezvoltarea durabilă este posibilă prin păstrarea și utilizarea eficientă a valorilor create de către predecesorii noștri, precum și satisfacerea necesităților curente astfel încât să nu fie pusă în pericol capacitatea viitoarelor generații de a-și satisface propriile necesități. În acest sens vine în ajutor activitatea de evaluare, care jurizează impactul asupra proprietăților. Orice acțiune asupra proprietății, de ordin fizic sau juridic, este justificată doar în cazul când valoarea viitoare nu va fi afectată.

Evaluarea adesea este percepută drept un instrument matematic, care permite determinarea valorii proprietății la un moment de timp concret. Respectiva opinie exprimă doar o fațetă a evaluării – aspectul cantitativ de moment.

Evaluarea proprietății este știința al cărei obiect de studiu este **valoarea**, aspectele ei calitative și cantitative examinate în stare statică și dinamică; esența valorii și factorii de impact, aspectele comportamentale în timp. Evaluarea proprietăților apare prin interferența științelor economice, tehnice și de drept. Rolul evaluării în societate este în proces de conștientizare. O pierdere la fel de însemnată a fost și este generată de deteriorarea patrimoniului existent însă neutilizat sau utilizat ineficient. Astfel, se conturează problema **valoare-evaluare-gestiune** care condiționează posibilitatea unei dezvoltări durabile a patrimoniului țării. Cercetarea sistemică a **valorii** (esența, mecanismul creării), **evaluării** (factorii de impact asupra valorii (fizici, economici, juridici), tipologia valorii condiționată de regimul economic și de drept, metodologii și metode de estimate a tipului de valoare în funcție de destinația evaluării) și **gestiunii** (acțiuni fizice și juridice asupra patrimoniului care ar asigura conservarea valorii și / sau sporirea acesteia) scoate în evidență și permite formularea direcțiilor de dezvoltare a patrimoniului.

Toate trei verigi posedă un specific pronunțat în cazul economiilor emergente, fapt care nu permite preluarea exactă a experienței țărilor dezvoltate și condiționează necesitatea unor cercetări teoretico-aplicative în condițiile din România.

Metodologia cercetării științifice in evaluare cuprinde atât metode de analiză calitativă a fenomenelor, cât și metode de analiză cantitativă. Analiza calitativă se axează pe metodele teoretico-dinamice, metoda sistemică și metodele teoretico-logice. Ca-

racterul complex al cercetării este determinat de examinarea problemelor aflate în zona de interferență a științelor economice și tehnice. Conturarea și fundamentarea teoriei evaluării a fost posibilă în rezultatul aplicării metodei istorice (metoda evoluționistă), analizei și deducției. Problemele gestiunii valorii patrimoniului se cercetează aplicându-se metoda sistemică, inclusiv analiza diagnostic. În procesul cercetării în evaluare sunt aplicate următoarele metode: analiza, inclusiv analiza comparativă și analiza statistică, sinteza, inducția, modelarea, demonstrația, metodele logicii formale și logicii matematice

Caracterul complex al cercetării evaluării a impus studiul pe baza etapelor metodei științifice recunoscut de științele naturale și sociale și cuprinde următoarele etape: identificarea problemei, formularea ipotezelor, stabilirea datelor necesare, aplicarea metodologiei, reconcilierea rezultatelor în vederea emiterii de concluzii.

Definirea problemei constituie prima etapă din cadrul acestui proces complex și laborios. Evaluatorul are obligația să își clarifice foarte bine, în urma discuției cu proprietarul, care sunt datele concrete necesare în evaluare pentru a decide dacă este suficient de competent pentru misiunea respectivă sau dacă cererea clientului se încadrează în specificațiile codului deontologic al evaluatorilor. Conform standardelor IVSC, evaluatorul trebuie să identifice proprietatea imobiliară, dreptul de proprietate ce va fi evaluat, să stabilească și să definească tipul de valoare ce va fi baza pentru evaluare, să specifice data evaluării, să identifice sfera evaluării (sau dimensiunea evaluării), să stabilească ipotezele extraordinare, condițiile ipotetice și condițiile limitative pe care se va baza evaluarea.

Analiza preliminară, culegerea și selectarea informațiilor. Evaluatorul trebuie să culegă informații pertinente despre piață specifică proprietății subiect, despre proprietatea în sine și despre proprietățile comparabile și să le analizeze foarte bine pentru a stabili tendințele pieței. Aceste informații sunt: informații generale, informații specifice, precum și analiza cererii și ofertei.

Analiza celei mai bune utilizări este cea de-a treia etapa a procesului de evaluare, în care evaluatorul trebuie să stabilească care este cea mai bună utilizare (CMBU) a terenului considerat liber sau construit. Conform IVSC, CMBU reprezintă cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate. Criteriul de testare în analiza CMBU a proprietății evaluate constă în găsirea răspunsurilor la întrebările cuprinse în definiție, pe rând, în următoarea ordine: Este proprietatea fizic adecvată pentru utilizarea propusă? Este utilizarea permisă din punct de vedere legal? Este fezabilă financiar? Este și cea mai profitabilă?

Analiza pieței imobiliare. În activitatea de evaluare în general și în estimările valorii de piață în particular, cunoașterea *pieței* unei anumite proprietăți imobiliare ajută la alegerea criteriilor de investigare, selectare și de interpretare a comparabilității cu alte proprietăți. În efectuarea unei evaluări se au în vedere două tipuri de studii bazate pe gradul de aprofundare a analizei: **studiul de piață**, orientat pe informații generale de piață în legătură cu un tip de proprietate sau o arie definită și **studiul de vandabilitate**, privind o proprietate specifică într-o arie definită. Studiul de piață reprezintă o analiza macro economică care examinează condițiile generale de piață privind oferta, cererea și prețurile sau datele demografice ale cererii pentru o arie specifică de piață sau un anumit tip de proprietate. Astfel un studiu de piață poate include de la caz la caz analize ale tendințelor ale absorbției și ale construcțiilor. În acest sens orice analiză de piață începe cu un studiu de piață al influențelor generale asupra proprietății de evaluat. Din acest considerent este important ca aceste macro influențe se reflectă în mod direct asupra valorii proprietății analizate. Studiul de vandabilitate se definește ca fiind o analiză de piață care se referă la performanța unei proprietăți specifice într-o arie de piață specifică. Un studiu de vandabilitate mai poate fi definit ca un studiu micro economic care examinează vandabilitatea unei proprietăți date sau a unei clase/categorii de proprietăți ce este orientat în general pe segmentul de piață în care proprietatea este cel mai probabil să genereze cerere. Astfel studiile de vandabilitate sunt utilizate în determinarea celei mai bune utilizări.

Abordarea metodologiei de evaluare este o altă etapă a procesului de cercetare științifică în evaluare în care se aplică cele trei abordări folosite în știința evaluării: abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin costuri. În toate cele trei abordările direct sau indirect este nevoie de o cunoaștere a informațiilor din piață. În funcție de tipul proprietății și situația de fapt a proprietății evaluatorul va lua în considerare una sau mai multe abordări atât din cauza disponibilității informațiilor din piață, cât și reglementărilor posibile. Dacă sunt disponibile suficiente informații din piață, atunci evaluatorul va folosi abordarea prin comparație care este cea mai directă și sistemică abordare din cele trei cunoscute în știința evaluării. Dacă nu există informații suficiente sau acestea lipsesc se vor folosi abordările prin cost și/sau prin venit.

Opinia finală asupra valorii. Corespunzător numărului de abordări utilizate, evaluatorul va obține tot atâtea valori ale proprietății evaluate, care trebuie să fie cât mai apropiate între ele pentru a sublinia acuratețea rezultatelor. Reconcilierea acestor rezultate implică din partea evaluatorului reexaminarea etapelor procesului de evaluare, a raționamentelor și judecăților acestuia, refacerea calculelor, pentru a se asigura de

justețea concluziilor. Formularea opiniei corecte este posibilă dacă se respectă trei criterii importante de care trebuie să se țină cont și anume: dacă aplicarea metodelor de evaluare converg la aceeași cea mai bună utilizare, dacă abordările utilizate conduc la același tip de valoare stabilită în definirea problemei, dacă aria de piață este coerentă cu toate abordările în evaluare aplicate.

Procesul de evaluare a proprietăților este un proces complex care necesită dobândirea, îmbunătățirea continua și utilizarea de cunoștințe din diverse domenii, dar în primul rând experiență pentru a putea răspunde la întrebările solicitanților evaluărilor despre valoarea proprietății lor. Etapele procesului de evaluare sunt prevăzute detaliat în Standardul Internațional de Evaluare IVS 2011.

În condițiile atât ale unei economii de piață funcționale, cât și ale unei economii în curs de dezvoltare, activitatea de evaluare constituie un suport deosebit de important, ea putând furniza informațiile necesare în diverse acțiuni precum tranzacții ce implică transferuri ale dreptului de proprietate (vânzare, cumpărare, închiriere), estimarea valorii pentru garanții bancare sau ipotecare, stabilirea taxelor datorate statului (moșteniri, donații, impozite), determinarea sumelor pentru diverse compensări în caz de calamități, exproprieri, consultanță în decizii de investiții, în litigii, lichidări, raportări financiare, înregistrări în contabilitate etc.

Știința evaluării a apărut odată cu apariția primelor schimburi pe piață atunci când erau implicate în schimburi diverse proprietăți. Inițial era vorba de animale, mai apoi a apărut necesitatea exprimării unei opinii cu privire la valoarea terenurilor și ulterior a construcțiilor.

Prima asociație de evaluatori, cu 6 membri, a fost înființată în anul 1834 în Marea Britanie. În anul 1846 a fost recunoscută profesia de agent imobiliar și evaluator de imobile, tot în Marea Britanie, scopul evaluărilor fiind exclusiv impozitarea proprietăților imobiliare. În anul 1868 a luat ființă asociația regală a evaluatorilor imobiliari – The Royal Institution of Chartered Surveyors – RICS, cu numai 20 de membri la acea dată. În anul 1932 și în anul 1935 au fost înființate, în SUA, două asociații – AIREA și, respectiv, SREA, care se ocupau de evaluarea proprietăților imobiliare. În anul 1991, aceste două asociații au fuzionat, sub numele de Appraisal Institute, care este liderul mondial al evaluatorilor de proprietăți imobiliare.

În România, activitatea de evaluare a început în anul 1992 odată cu înființarea Asociației Naționale a Evaluatorilor din România (ANEVAR), fondată de către 27 de persoane fizice și trei companii.

Societățile de consum apelează tot mai mult la evaluatori, motiv pentru care începând din 1981 a

luat ființă un organism profesional recunoscut pe plan internațional, denumit în prezent Consiliul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC), delegat să se ocupe cu elaborarea unor standarde de evaluare a proprietăților, inițial prezentate publicului sub forma de proiect și ulterior adoptate.

Având în vedere aspectele menționate anterior se poate spune că știința evaluării a contribuit negreșit la progresul tehnologic, această știință dezvoltându-se odată cu progresul tehnologic din necesitatea susținerii altor domenii de cercetare.

BIBLIOGRAFIE

- [1] Albu, Svetlana, Evaluarea și gestiunea eficientă a patrimoniului public în Republica Moldova. Autoreferatul tezei de doctor habilitat în economie. Chișinău 2012. http://www.cnaa.md/files/theses/2012/22162/svetlana_albu_abstract.pdf
- [2] Appraisal Institute & ANEVAR, *Evaluarea Proprietății Imobiliare*, Ediția a doua canadiană, Ed. Iroval, 2004.
- [3] Bene, Irina Ana Maria, *Evaluarea bunurilor imobile*, Ed. Conspress, București, 2012.
- [4] *Bazele evaluării*, Ed. Iroval, București, 2012.
- [5] *Analiza celei mai bune utilizări*, Ed. Iroval, București, 2013.

Despre autori

Dr. hab., conf. univ. **Svetlana ALBU**

Universitatea Tehnică a Moldovei din Chișinău, R. Moldova

Este șef al catedrei „Evaluarea și Managementul Imobilului”, Universitatea Tehnică a Moldovei, inginer - economist în construcții (1995), doctor habilitat în economie (2012), evaluator al proprietăților (2002), evaluator certificat al bunurilor imobile și obiectelor de proprietate intelectuală în R. Moldova. Este vicepreședinte al asociației evaluatorilor Camera Națională de Imobil din Republica Moldova. Autor și coautor al monografiilor și manualelor: *Valoarea patrimoniului. Problemele aprecierii și gestiunii* (monografie, 2009); *Analiza factorială a valorii de piață a imobilului rezidențial* (monografie, 2007). *Evaluarea patrimoniului*, 2009; *Eficiența investiției*, 2005; *Development: dezvoltarea imobilului* (2009) și altele.

Ing. drd. **Ciprian GHEORGHE**

Universitatea Tehnică a Moldovei din Chișinău, R. Moldova

Este absolvent al Universității „Ovidius” din Constanța, Facultatea de Fizică-Chimie (1998) și al Facultății de Inginerie, specializarea „Tehnologia prelucrării petrolului” (2001). A absolvit în anul 2001 programul de master „Management în petrol și gaze”, iar din anul 2013 este doctorand la Universitatea Tehnică a Moldovei din Chișinău, în domeniul evaluării de proprietăți specializate. Este expert evaluator de proprietăți imobiliare din anul 2007, membru ANEVAR, AGIR, Consiliul de mediere.