

IMPACTUL METODOLOGIC AL EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE

SUGAILO CRISTINA

studentă an. 3, Facultatea Cadastru și Drept, UASM

Rezultatele prezentate: Analizarea metodelor de evaluare a bunurilor imobile conform legislației Republicii Moldova.

Scopul cercetării: Studiarea mai detaliată a tuturor metodelor de evaluare.

Pentru realizarea scopului propus au fost înaintate următoarele obiective:

- Cadrul metodologic al activității de evaluare;
- Aplicarea metodei analizei comparative a vânzărilor;
- Aplicarea metodei veniturilor;
- Aplicarea metodei cheltuielilor;
- Utilizarea metodelor de evaluare.

În cadrul raportului respectiv, conform legii 989 cu privire la activitatea de evaluare din 2002 și regulamentul provizoriu cu privire la activitatea de evaluare am cercetat specificul fiecărei metode (metoda analizei comparative a vânzărilor, metoda veniturilor, metoda cheltuielilor).

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

Am cercetat care sunt elementele comparative, ca de exemplu (amplasarea, caracteristicile fizice, condițiile pieței, condițiile tranzacției, modul de folosință ș.a.).

Metoda veniturilor, care se bazează pe estimarea viitoarelor venituri și cheltuieli, legate de utilizarea obiectului evaluării

În cadrul analizei metodei respective am stabilit cele două etape în care se divizează:

- Prognozarea veniturilor viitoare;
- Determinarea valorii prezente a veniturilor viitoare.

Totodată, am făcut o cercetare referitoare la sursele de unde pot fi generate venituri viitoare:

- Veniturile din exploatarea comercială a bunului imobil;
- Plata de arendă colectată în urma dării în arendă a bunului imobil.

Metoda cheltuielilor care se bazează pe estimarea cheltuielilor pentru crearea unui obiect analogic celui de evaluat sau a cheltuielilor pentru înlocuirea obiectului supus evaluării.

La analiza celei de-a treia metode, am stabilit unde poate fi aplicată aceasta, spre exemplu:

- fezabilitatea construcțiilor noi;
- evaluarea în scopuri de impozitare pe elemente a proprietății imobiliare, în cazul impozitării veniturilor și pentru evidența contabilă;
- Evaluarea construcțiilor nefinisate;
- Argumentarea construcției unor clădiri sau edificii noi;
- Evaluarea bunurilor imobile unice și celor cu destinație specială etc;

Concluzii:

- Metodele de evaluare a bunurilor imobile sunt stipulate în (Legea nr 989/2000 cu privire la activitatea de evaluare sau în Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile.

- Nici o metodă din cele indicate nu este universală. În practica evaluării se utilizează două sau chiar toate trei metode pentru unul și același bun imobil. Utilizarea metodelor concrete depinde de scopul evaluării.

- Mărimea valorii finale determinate va depinde de: tipul valorii estimate, informația disponibilă la data evaluării, relevanța scopului evaluării și metodele de evaluare aplicate.

- La etapa finală a evaluării se efectuează reconcilierea rezultatelor, obținute prin diferite metode de evaluare. Scopul acestei reconcilierii - este determinarea valorii finale a bunului imobil.

Conducător științific: asis. univ., *Lisnic Nicoleta*