

INSTRUIREA EVALUATORILOR – ASPECTE ȘI SUGESTII

S. Albu

Universitatea Tehnică a Moldovei

INTRODUCERE

Activitatea de evaluare, în condițiile economiei de piață, joacă un rol foarte important. Începând de la consultarea participanților unei tranzacții cu privire la valoarea de piață a bunului, până la aprecierea valorii în cazul litigiilor de partaj sau confirmarea corectitudinii tranzacțiilor cu obiecte din proprietate publică. Astfel, varietatea și complexitatea domeniilor de cunoștințe necesare, ridică problema instruirii corecte a evaluatorilor.

1. CÂȚI SUNT ȘI CE POT ?

Instruirea specialiștilor în domeniul evaluării, inițial a imobilului, a început la finele anilor 90. Prima promoție a evaluatorilor bunurilor imobiliare a fost în 2002 în cadrul Universității Tehnice a Moldovei la catedra Evaluarea Bunurilor Imobiliare, Economie și Management, care în 2005 a fost divizată și actual poartă denumirea Evaluarea și Managementul Imobilului. Până în prezent au fost instruiți 215 specialiști la secția cu frecvență și 49 la secția cu frecvență redusă. Specialiștii, evaluatori ai bunurilor imobiliare, activează în diverse domenii pe piața imobiliară (tab.1), atât în cadrul instituțiilor de stat (filialele Î.S. „Cadastru” - fostele O.C.T., Agenția Relații Funciare și Cadastru, Institut de expertiză judiciară, Î.S. „Audit și Evaluare”), cât și la întreprinderi private specializate, burse imobiliare.

Tabelul 1. Participanții profesioniști pe piața imobiliară și activitatea exercitată.

Participantul profesionist	Tipul de activitate exercitată
1	2
Î.S. „Cadastru”*	Inventarierea, zonarea, formarea cadastrului
Instituții de proiectare, arhitectură și construcții urbane	Coordonarea, aprobarea planurilor de construcții a localităților, teritoriilor, obiectelor.
Instituții de expertiză	Expertiza documentației construcțiilor urbane, documentației de proiect.

Institut de expertiză judiciară	Evaluarea și divizarea proprietății în cadrul rezolvării litigiilor de partaj
Evaluator	Evaluarea imobilului
Broker	Intermediar în tranzacții imobiliare
Developer	Organizarea procesului investițional pe piața imobiliară în scopul câpătării profitului (crearea și dezvoltarea imobilului)
Redeveloper	Dezvoltarea teritoriului
Bancher, creditor	Finanțarea, creditarea operațiilor cu imobilul
Manager imobiliar	Gestiunea financiară și exploatarea tehnică a imobilului
Proiectant, constructor	Proiectarea, construcția
Jurist	Asigurarea legală a operațiunilor imobiliare
Asigurător pe piața imobilului	Asigurarea imobilului
Participant pe piața hârtiilor de valoare	Crearea și circulația hârtiilor de valoare asigurate prin proprietate imobiliară
Analitic financiar	Analiza financiară a proiectelor investiționale
Analitic	Analiza și prognoza pieței imobilului
Marketolog	Marketing și reclamă
Specialist în tehnologii informaționale	Asigurarea informațională a pieței imobiliare
Cercetător al pieței imobiliare	Studierea pieței imobiliare
Instituții de învățământ	Pregătirea și recalificarea cadrelor
Reviste periodice specializate	Iluminarea problemelor pe piața imobilului
Realtor	Operațiuni pe piața imobilului, prevăzute de legislație.

*sunt evidențiate activitățile ce le pot exercita evaluatorii bunurilor imobiliare

2. INGINER SAU ECONOMIST?

În urma aderării Republicii Moldova la Procesul de la Bologna au fost realizate un șir de modificări esențiale în cadrul procesului de studii. Cum ar fi, modificarea structurii procesului de instruire, elaborarea noului nomenclator al domeniilor de formare profesională, modificarea planurilor de învățământ. Astfel, conform noului nomenclator evaluatorul bunurilor imobiliare capătă calificarea de inginer licențiat, iar evaluatorul obiectelor de proprietate intelectuală – economist licențiat.

Instruirea evaluatorilor în cadrul U.T.M. presupune patru ani studii la ciclul licență și un an la ciclul master. Pentru persoanele cu studii superioare din domenii înrudite se preconizează ciclul master de doi ani.

Pentru evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală (specialitatea: Managementul proprietății intelectuale A.S.E.M.) sunt prevăzuți trei ani pentru instruirea la ciclul licență, și doi ani la ciclul master.

Deci, sunt două poluri inginerie – economie. Ce trebuie să cunoască evaluatorul, și în ce măsură? Răspunsul la această întrebare pe cât pare de simplu, pe atât este de controversat. Să pornim de la două lucruri certe: obiectele evaluării și abordările metodice aplicate în procesul estimării bunurilor.

Vom evidenția următoarele obiecte ale evaluării: bunuri imobile, bunuri mobile, active nemateriale (OPI), active mobiliare, întreprinderi (în funcțiune – business sau în calitate de complexe patrimoniale). Concomitent, vom accentua faptul, că conform legislației trebuie aplicate trei abordări: prin metoda costului, venitului și prin analiza vânzărilor comparabile. Presupunând evaluarea unor obiecte tipice din categoriile obiectelor menționate, putem determina corelația aproximativă a cunoștințelor necesare în procesul evaluării din domeniile inginerie și economie. Urmând următoarele considerente, determinăm corelația interdisciplinară inginerie – economie:

- Necesitatea aplicării fiecărei abordări o considerăm certă (ponderea în rezultatul final – 1/3).
- Cota parte a cunoștințelor ingineriești și celor economice o determinăm în funcție de algoritmul de calcul indicat fiecărei abordări în parte, corespunzător obiectului evaluării.
- Volumul cunoștințelor necesare, ce țin de domeniul inginerie și economie, pentru aprecierea valorii obiectului evaluării o

determinăm prin ponderarea cotelor determinate la pasul doi.

În fig.1 propunem aprecierea corelației necesare pentru evaluarea imobilului, în fig.2 – pentru evaluarea întreprinderii / afacerii.

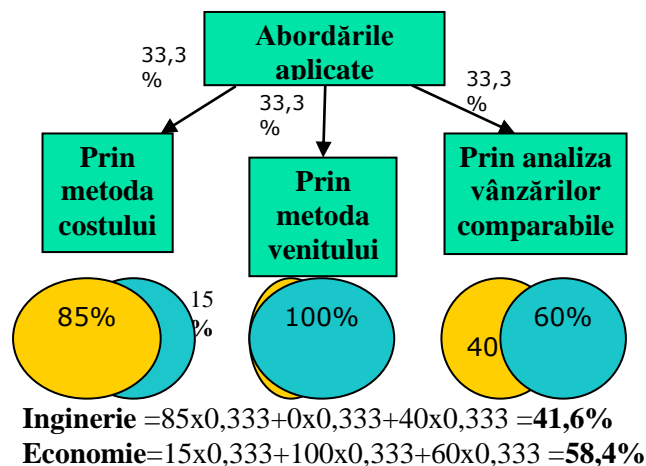


Figura 1. Ponderele cunoștințelor necesare pentru a evalua imobilul

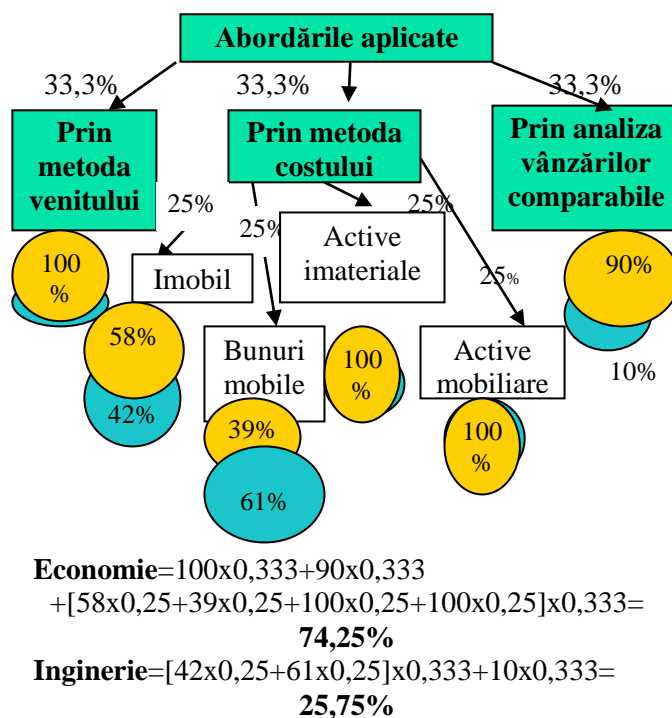


Figura 2. Ponderele cunoștințelor necesare pentru a evalua întreprinderea

Apreciind corelațiile necesare pentru toate categoriile de obiecte, le vom suprapune căpătând minimul necesar de cunoștințe pentru un evaluator (fig.3).

În rezultatul calculelor efectuate ajungem la concluzia că, dacă evaluatorul activelor mobiliare (a hârtiilor de valoare) și evaluatorul proprietății

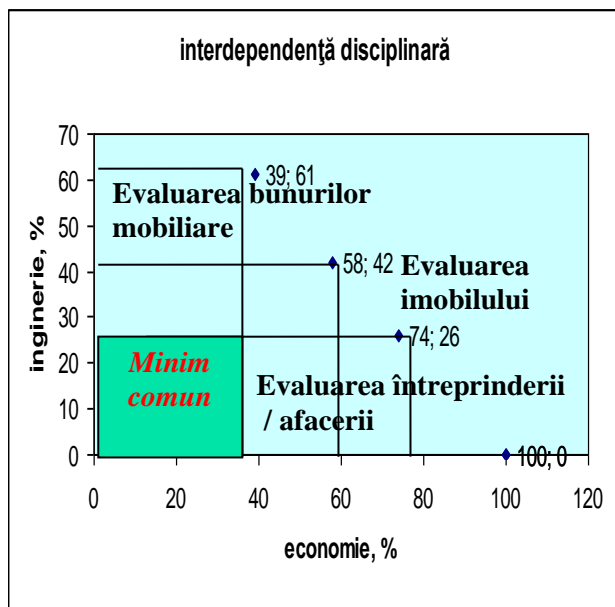


Figura 3. Aprecierea minimului necesar de cunoștințe pentru evaluatori

intelectuale poate fi doar economist, apoi evaluatorul bunurilor mobiliare, a bunurilor imobiliare, precum și evaluatorul întreprinderilor trebuie să posede și cunoștințe din domeniul tehnic (specifice obiectului evaluării). Altfel, evaluatorul va fi nevoit a se adresa pentru explicații unor specialiști independenți (fapt ce majorează costul serviciilor de evaluare) sau specialiști interni propuși de beneficiarul evaluării (fapt care aproape dublează gradul de subiectivitate care va influența rezultatele evaluării). Prin urmare, răspunsul la întrebarea *Cine este evaluatorul: inginer sau economist?* poate fi doar unul – și inginer și economist.

3. CONCLUZIE

Calculule efectuate, chiar dacă nu presupun o precizie înaltă, permit a constata proporția aproximativă a minimului cunoștințelor de bază, necesare unui evaluator: circa 40% economie și 25% inginerie, la care se va adăuga cota cunoștințelor din domeniul jurisprudenței, absolut necesare în activitatea evaluatorilor. În funcție de obiectul evaluării, la baza strict necesară, se va adăuga acel volum de cunoștințe, care este necesar evaluării categoriei respective de bunuri.

Astfel, afirmația „evaluarea este știință și artă” capătă un suport real, concret.

În concluzie vom menționa caracterul profund interdisciplinar al cunoștințelor necesare

evaluatorilor în condițiile actuale, precum și lipsa acestora resimțită deja de practicieni.

Bibliografie

1. *Legea R.M. cu privire la activitatea de evaluare, nr. 989-XV din 18.04.2002. M.O. al R.M. nr.102 din 16.07.2002.*
2. *Regulamentul cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală. Hotărârea Guvernului R.M. nr.783 cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală, AGEPI 2003.*
3. *Indicații metodice privind evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală. Hotărârea Guvernului R.M. nr.783 cu privire la evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală, AGEPI 2003.*
4. *Regulament provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr. 958 din 4 august 2003, M.O. al R.M. nr. 177-181 din 15.08.03.*
5. *Indicații metodice privind determinarea valorii estimative a complexului patrimonial al întreprinderii și stabilirea prețului de vânzare a patrimoniului. Anexa 6 la Hotărârea Guvernului Republicii Moldova nr.1056 din 12 noiembrie 1997.*
6. **Ioniță I., Bănac C., Stoica M.** *Evaluarea organizațiilor.* București: Editura Economică, 2004 – 224 p.

Recomandat spre publicare: 20.09.2006