

TEMATICA PENTRU ACREDITARE ÎN EVALUAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE

Tematica pentru acreditarea în evaluarea de proprietăți imobiliare a fost preluată și structurată pe baza sferei de cunoștințe conținute în recomandările bibliografice ale ANEVAR și IROVAL, respectiv în lucrările editate și puse la dispoziția evaluatorilor de proprietăți imobiliare. Tematica este divizată în secțiuni astfel încât să cuprindă cunoștințele teoretice, de analiză detaliată și aplicații generale ca și cele de aplicații particulare.

Secțiunea a I-a. Bazele teoretice ale evaluării

Această secțiune cuprinde cunoștințele de bază asupra proprietății imobiliare, referitoare la definiție și la tipurile proprietății imobiliare, valoarea și factorii ei, aspecte juridice, piața imobiliară, probleme de finanțare a proprietății imobiliare și la conținutul standardelor aplicabile evaluării proprietății imobiliare.

1. *Conceptul de valoare*
 - 1.1. Factorii valorii
 - 1.2. Cea mai bună utilizare
 - 1.3. Valoarea de piață
 - 1.4. Alte tipuri de valoare

2. *Proprietatea imobiliară*
 - 2.1. Tipuri de proprietăți
 - 2.2. Limitări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare
 - 2.3. Aspecte juridice ale proprietății imobiliare
 - 2.4. Reglementări naționale și locale asupra regimului proprietății imobiliare
 - 2.5. Analiza pieței imobiliare
 - 2.6. Finanțarea proprietății imobiliare

3. *Standardele Internaționale de Evaluare (IVS)*

4. *Statutul ANEVAR*
 - 4.1. Definiția evaluatorului și relațiile cu terții
 - 4.2. Codul deontologic al profesiei de evaluator
 - 4.3. Regulamentele de organizare și funcționare a C.T., de organizare și funcționare a comisiei de etică și disciplină, comisiei de cercetare științifică și standarde profesionale, comisiei de calificare și atestare profesională, comisiei de imagine și comunicare.

Secțiunea a II-a. Angajamentul de evaluare

Această secțiune cuprinde cunoștințele care definesc misiunea evaluatorului, elaborarea contractului de angajament și problemele de bază ale procesului de evaluare.

1. *Scopul și utilizarea evaluării*
 - 1.1. Relația între scopul evaluării și tipul de valoare
 - 1.2. Definițiile tipurilor de valoare

2. *Drepturi imobiliare care trebuie evaluate*

3. *Condiții de angajare a evaluării*
 - 3.1. Sfera misiunii
 - 3.2. Conținut (ipoteze și condiții limitative)

Secțiunea a III-a. Colectarea și analiza informațiilor

Această secțiune se referă la cunoștințele necesare și relevante pentru analiza pieței imobiliare și a factorilor relevanți de influență asupra valorii. Informațiile necesare pentru evaluare se referă la procesul de evaluare complet, respectiv care presupune recurgerea la cele trei abordări în evaluare.

1. Informații macroeconomice, regionale și locale

- 1.1. Demografice
- 1.2. Economice
- 1.3. Mediu
- 1.4. Legislative

2. Descrierea proprietății

- 2.1. Drepturi de proprietate evaluate
 - a. proprietate deplină
 - b. proprietate cu drepturi parțiale
- 2.2. Descrierea amplasamentului
 - a. topografie
 - b. formă și suprafață
 - c. caracteristicile solului
 - d. priveliște
 - e. utilități/servicii publice
- 2.3. Descrierea construcțiilor
 - a. istoric
 - b. stil arhitectural
 - c. suprafețe
 - d. utilitatea funcțională
 - e. construcția clădirilor și starea tehnică
- 2.4. Informații despre proprietăți comparabile:
 - a. tranzacții efectuate
 - b. oferte
 - c. venituri și cheltuieli
 - d. ratele de capitalizare și de actualizare
 - e. costuri de construcție
 - f. chiria, renta, redevența pentru concesiune
 - g. grad de ocupare
 - h. similaritatea elementelor de comparație
- 2.5. Tehnici de analiză a informațiilor

Secțiunea a IV-a. Analiza celei mai bune utilizări

Această secțiune se referă la cunoștințele necesare pentru aprecierea celei mai valoroase direcții de utilizare posibilă a unei proprietăți imobiliare din care rezultă valoarea cea mai mare a acesteia.

1. Condiționări

- 1.1. Posibilă din punct de vedere fizic
- 1.2. Permisibilă din punct de vedere legal
 - a. reglementări
 - b. restricții
- 1.3. Fezabilitatea economică
- 1.4. Timpul necesar realizării conversiei (dacă este cazul)
- 1.5. Costurile efectuării conversiei

2. *Aplicarea celei mai bune utilizări*

2.1. Terenul

- a. dimensiuni optime
- b. teren în exces
- c. necesitatea unui teren suplimentar
- d. costuri pentru amenajarea terenului

2.2. Construcții

- a. potențialul pentru renovare/conversie
- b. costurile de conversie
- c. venitul în urma realizării conversiei
- d. pierderea de timp și de venit pe durata conversiei

2.3. Considerații speciale

- a. utilitate
- b. momentul potrivit
- c. participanți
- d. neconformitate din punct de vedere legal
- e. utilizare provizorie
- f. conversie
- g. valoarea de recuperare
- h. costul de demolare
- i. documente și autorizații de conversie

Secțiunea a V-a. Metode de evaluare a terenului

Această secțiune cuprinde cunoștințele necesare pentru selectarea metodei/metodelor adecvate și necunoscute de evaluare a terenului

1. *Metoda comparației vânzărilor*
2. *Metoda parcelării și dezvoltării*
3. *Metoda repartizării (alocării)*
4. *Metoda extracției*
5. *Metoda reziduală*
6. *Metoda capitalizării rentei funciare (chiriei)*

Considerații suplimentare asupra valorii terenului

Secțiunea VI-a. Abordări ale evaluării

Această secțiune se referă la cunoștințele necesare pentru selectarea abordării și metodei/metodelor de evaluare adecvate și recunoscute pentru evaluarea unei clase de proprietăți imobiliare.

1. *Abordarea prin comparația vânzărilor*

1.1. Selecția tranzacțiilor de referință

- a. elemente de comparație
- b. criterii (unități de comparație)
- c. procesul de corectare/ajustare în funcție de diferențele dintre proprietățile comparabile și proprietatea în cauză

1.2. Reconcilierea rezultatelor

2. *Abordarea prin cost*

2.1. Conceptele de costuri

- a. costul de reproducție
- b. costul de înlocuire
- c. costul istoric indexat

- d. structura costului
- e. sursele de informații despre costuri
- f. metode de estimare a costurilor
- 2.2. Estimarea deprecierei cumulate
 - a. definiții
 - b. tipuri de depreciere
 - c. metode de estimare a tipurilor de depreciere
- 2.3. Valoarea amplasamentului (terenului)
- 3. *Abordarea prin venit*
 - 3.1. Conceptul de capitalizare a venitului
 - a. forme de venit
 - b. valoarea actualizată a venitului anticipat
 - c. formule al matematicii financiare pentru capitalizarea venitului
 - d. simboluri și abrevieri
 - 3.2. Rate de capitalizare și de actualizare
 - a. caracteristicile ratelor de rentabilitate
 - b. diferențe între ratele de capitalizare și ratele de actualizare
 - c. tipuri de rate de capitalizare
 - d. modalități de stabilire a ratelor de capitalizare
 - 3.3. Venituri și cheltuieli
 - a. estimări
 - b. tipuri de venituri și cheltuieli
 - c. analiza venitului brut potențial
 - d. venituri auxiliare
 - e. analiza chiriei și tendințelor ei
 - f. analiza cheltuielilor de exploatare
 - 3.4. Metode de convertire a venitului în valoare
 - a. multiplicatori ai venitului
 - b. metode de capitalizare directă
 - c. tehnici reziduale de evaluare a terenului și construcțiilor
 - d. tehnicile fluxurilor de numerar actualizate
 - e. tipuri de fluxuri de numerar
 - f. rate de actualizare
 - g. valoarea de reversiune/prețul net de vânzare

Secțiunea a VII-a. Analiza rezultatelor, stabilirea valorii finale și raportul de evaluare

Această secțiune conține cunoștințele necesare pentru aprecierea relevanței și credibilității abordărilor și metodelor de evaluare utilizate pentru propunerea valorii finale, precum și pentru elaborarea raportului de evaluare și celui de verificare.

1. *Aprecierea fiecărei abordări/metode*
2. *Criterii de selecție a abordărilor adecvate*
3. *Prezentarea concluziilor referitoare la valoarea finală*
4. *Raportul de evaluare*
5. *Raportul de verificare*

Bibliografie minimă

1. IVSC – Standarde Internaționale de Evaluare, ediția a opta, 2007
2. Appraisal Institute – Evaluarea proprietății imobiliare, ediția a doua canadiană, Ed. ANEVAR, 2005
3. Sorin V. Stan (coordonator) – Evaluarea terenului. Aplicații, Ed. IROVAL, 2009