

Sa înțelegem procesul de evaluare imobiliara

Adrian Nicolescu

Evaluarea este procesul prin care se formeaza o opinie despre valoare. Aceasta poate fi necesara dintr-o varietate de motive. Cel mai adesea, aceste motive sunt prima ipoteca, refinantarea si împrumuturile cu garantii imobiliare. Atunci când un cumparator achizitioneaza o casa si vrea sa împrumute bani, institutiile de credit vor solicita o evaluare înainte sa acorde un credit pentru prima ipoteca. Când o persoana care detine deja o locuinta doreste sa-si reduca dobânda, refinantând casa, institutia de credit va solicita iar o evaluare. Chiar daca toate institutiile de credit au propriile lor reguli de acordare de împrumuturi, ele solicita evaluari sub o forma sau alta pentru a se asigura ca valoarea casei este conforma sumei de bani pe care o vor împrumuta solicitantului.

Evaluarea este utila si persoanelor fizice, cumparatorii asigurându-se astfel ca platesc pretul corect pentru casa, iar valoarea acesteia este conforma cu suma pe care doresc sa o împrumute.

Odata determinata necesitatea unei evaluari, institutia de credit apeleaza la un evaluator independent/extern. Evaluatorul porneste la efectuarea evaluarii pe baza unor norme de practica profesionala si a ceea ce se numeste „Procesul de evaluare”. Iata cum functioneaza acesta.

Primul pas. Evaluatorul trebuie sa adune date despre proprietatea pe care o evalueaza (numita „proprietatea subiect”). Datele se obtin, de regula, prin inspectarea interiorului si exteriorului cladirii. În timpul inspectiei, evaluatorul face poze si își noteaza o serie de informatii, cum ar fi:

- locatia
- terenul
- stilul locuintei
- suprafata în metri patrati

- calitatea constructiei si starea tehnica
- numarul de camere si bai
- garaje/locuri parcare
- vechimea finisajelor
- facilitati (cum ar fi piscina, amenajari peisagistice, anexe)

Pasul doi. Evaluatorul trece la verificarea datelor legate de proprietate, disponibile în documentele de proprietate. Acesta cauta informatii cu privire la impozite, titlul de proprietate si verifica planurile cadastrale. Aceste documente îi ofera detalii cu privire la dimensiunea terenului, suprafata totala si utila de locuit, numarul de camere, precum si alte detalii despre proprietatea imobiliara respectiva. Informatiile obtinute astfel sunt coroborate cu cele obtinute în timpul inspectiei efectuate de catre evaluator pentru asigurarea unei evaluari cât mai corecte.

Pasul trei. Odata datele privitoare la proprietatea subiect adunate, evaluatorul trebuie sa caute cel putin trei case comparabile (numite „vânzari comparabile” sau „alternative de piata”), care s-au vândut în ultimele trei-sase luni si care, în mod ideal, ar trebui sa se afle pe o raza de sub 1 km de proprietatea subiect. O „comparabila” buna este cea care are cât mai multe asemanari cu proprietatea subiect. Evaluatorul gaseste vânzarile comparabile verificând informatiile existente pe plan local si in alte surse (baze de date ale agentilor locali). Odata selectate vânzarile comparabile, tranzactiile si datele referitoare la proprietati sunt verificate cu ajutorul documentelor existente si se efectueaza o descriere a acestora, însoțita de fotografii. Inspectia comparabilelor permite evaluatorului sa verifice locatia, starea si facilitatile acestora.

Pasul patru. Dupa colectarea tuturor datelor necesare pentru estimarea valorii, evaluatorul trece la efectuarea unor ajustari banesti ale caracteristicilor care difera de proprietatea subiect. Scopul este de a face vânzarea comparabila cât mai asemanatoare cu proprietatea subiect. Evaluatorul va efectua ajustari banesti pentru urmatoarele elemente:

- locatie
- amplasament
- calitate
- stare
- numarul total de camere
- suprafata în metri patrati
- încălzire si aer conditionat
- garaje
- anexe

Aceste ajustari sunt cunoscute sub numele de „valoare contributivă”, fiind determinate de către piață. Spre exemplu, să presupunem că adăugați o baie casei dumneavoastră, iar această baie costă 10.000 de euro. Pe o piață tipică, vă puteți aștepta să recuperați între 4.000 și 6.000 de euro la vânzarea casei. Această sumă reprezintă valoarea contributivă corespunzătoare băii. Evaluatorul calculează aceste sume în euro pe baza informațiilor privitoare la două case identice vândute recent. În acest caz, dacă locuința cu baie în plus s-a vândut cu 4.000 de euro mai mult decât cealaltă, aceasta se consideră valoarea contributivă a băii determinată de piață. Cu alte cuvinte, un cumpărător a fost dispus să plătească 4.000 de euro pentru o baie în plus, a cărei construcție a costat 10.000 de euro.

Este important de înțeles faptul că nu toate îmbunătățirile aduse locuinței se vor reflecta cu o valoare contributivă în evaluare, după cum nici cele care se vor reflecta în aceasta nu vor apărea neapărat la o valoare egală cu suma de bani investită. Câteva exemple de îmbunătățiri care se reflectă în valori contributive favorabile sunt:

Îmbunătățiri aduse băii - cel mai adesea, acestea constituie genul de îmbunătățiri care generează o valoare contributivă favorabilă. Dacă cheltuiți, de pildă, 10.000 de euro pentru îmbunătățiri ale băii, vă puteți aștepta să recuperați între 40 și 50 la suta

din aceasta suma. Aceasta se datoreaza faptului ca baile modernizate reprezinta o caracteristica dorita de majoritatea celor care cumpara o casa si care sunt dispusi sa plateasca pentru a o avea.

Îmbunatatiri aduse bucatariei - si aici va puteti astepta la valori contribuții favorabile. Pe unele piete, o renovare a bucatariei în valoare de 15.000 de euro poate creste valoarea casei cu 15.000 de euro. Acest lucru însa depinde de datele despre piata locala pe care le are de analizat evaluatorul.

Subsol finisat - va avea o oarecare influenta asupra valorii estimate, dar sa nu va asteptati la recuperarea integrala a sumei investite ca în cazul îmbunatatirilor aduse bucatariei. Valoarea contributie pentru subsol variaza în functie de câtiva factori cum ar fi marimea si calitatea. }inând cont de acesti factori, se poate recupera între 25 si 75 la suta din investitie.

Suprafata în metri patrati - va influenta clar suma finala obtinuta, dar depinde în mare parte de piata si vecinatate. Daca ati extins spatiul cu o constructie la un cost de 75 euro pe metru patrat, se poate sa recuperati 30-40 euro pe metru patrat. Mai exista de asemenea si asa-numitele „supraîmbunatatiri”. Se considera astfel orice extindere a casei care contrasteaza atât de tare cu restul caselor din vecinatate încât nu veti recupera decât foarte putin sau chiar nimic din investitia dumneavoastra.

Nu toate îmbunatatirile se vor reflecta în evaluare cu valori contribuții. Totusi, multe dintre aceste îmbunatatiri vor face casa mai vandabila, ceea va duce la vânzarea rapida a acesteia si la un interes sporit din partea cumparatorilor. Este important de înteles ca punerea în valoare a casei pe piata si evaluarea ei nu sunt unul si acelasi lucru. Daca veti scoate casa la vânzare, agentul imobiliar va veni si va va sugera modalitati de a o face mai atragatoare. Aceste sugestii nu vor schimba neaparat valoarea ei, dar o vor face mai vandabila si mai atractiva.

Sugestiile privesc de regula:

- zugravitul
- amenajarea spatiului verde, cum ar fi tunderea peluzei
- usi sau feronerie noi
- tâmplarie refacuta/inlocuita
- alee reasfaltata

Evaluatorul își notează detalii despre aceste lucruri atunci când verifică starea generală, calitatea și atractivitatea proprietății, dar, probabil, ele nu se vor reflecta în valoarea raportului de evaluare. Casa însă se poate vinde cu 30 până la 60 de zile mai repede, dacă vânzătorul trebuie să se mute sau să-și cumpărat deja o altă casă.

Pasul cinci. După ce evaluatorul a efectuat ajustările corespunzătoare valorii contribuției la vânzările comparabile, se ajunge la estimarea finală. Evaluatorul va verifica modul în care ajustările de valoare contribuție au afectat prețurile de vânzare ale fiecărei vânzări comparabile. Rezultatul final va fi un o plajă de prețuri de vânzare ajustate, care îi permite evaluatorului să aprecieze valoarea proprietății subiect. Trebuie accentuat faptul că aceasta este „o valoare estimativă” și că, de fapt, cumpărătorii de pe o anumită piață determină valoarea reală a unei case prin suma pe care sunt dispuși să o plătească pentru aceasta.

Pasul șase. La final, evaluatorul transmite rezultatele către instituția de credit. Dacă valoarea estimată de către acesta nu corespunde sumei împrumutului estimate de către banca, atunci este posibil ca proprietatea vizată să nu merite prețul de vânzare sau să nu aibă valoarea estimată de către proprietar în cererea de refinanțare sau împrumut cu garanție imobiliară. În acest caz evaluatorului i se pun uneori la dispoziție date furnizate de către instituția de credit, agentul imobiliar sau proprietarul casei pentru studiu. Majoritatea evaluatorilor sunt dispuși să analizeze orice informații suplimentare oferite, deoarece înțeleg că se poate să fi trecut cu vederea vreo vânzare comparabilă recentă, care ar fi putut duce la obținerea unei valori estimative diferite. Dacă totuși casa este la vânzare și evaluatorul nu găsește

alte informatii care sa conduca la cresterea valorii acesteia, atunci cumparatorul poate sa o cumpere la pretul initial, caz în care i se poate cere sa depuna un avans mai mare pentru ca institutia de credit sa fie sigura ca împrumutul se conformeaza regulilor sale.

Evaluatorii au satisfactia profesionala sa-i vada pe cumparatori în noile lor case si sa-i ajute pe altii sa-si refinanteze împrumuturi sau sa ia credite cu garantii imobiliare cât mai repede. Acestia colaboreaza cu institutiile de credit si agentii imobiliari pentru a proteja investitia cea mai importanta din viata majoritatii oamenilor. Exista insa, din pacate, situatii in care practica evaluarii este lipsita de etica si profesionalism (favorizarea clientului bancii prin supraevaluare, „parteneriate” cu angajatii bancilor, evaluari simpliste, uneori numai din birou, onorarii foarte mici, practicate pentru a-si atrage mai multi clienti, insa pe fondul unei calitati slabe a lucrarilor si a lipsei de pregatire in domeniu a creditorului sau a altor categorii de destinatari ai evaluarii, etc.). Insa, probabil ca evolutia pietei va stopa astfel de practici si nu va mai raspunde grupurilor de interese ce macina societatea româneasca.