

PRACTICA INTERNAȚIONALĂ ÎN EVALUAREA DREPTURILOR DE PROPRIETATE PARȚIALE

Petru EȘANU, Svetlana ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Evaluarea drepturilor parțiale de proprietate reprezintă una din cele mai dificile laturi în domeniul evaluării bunurilor imobile. Putem distinge puține cazuri similare pe piață și există riscul de a întâmpina numeroase aspecte complexe care se învârt în jurul drepturilor unui proprietar asupra bunului, ce cauzează dificultăți. Domeniul dat este slab dezvoltat pe piața serviciilor din Republica Moldova, specialiștii confruntându-se cu problema insuficienței materialelor metodologice. Prin analiza practicilor internaționale este posibilă formarea unor concluzii care vor juca un rol important în modernizarea legislației în domeniul evaluării.

Cuvinte cheie: coproprietate, arendă, drept parțial, drept de proprietate.

Dreptul de proprietate este, conform Codului civil al RM, dreptul unei persoane de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

Dreptul de proprietate **privat** este definit ca dreptul real principal care conferă titularului său atributele de **posesie, folosință și dispoziție** asupra bunului apropiat în formă privată, atribute care pot fi exercitate în mod absolut, exclusiv și perpetuu, cu respectarea limitelor materiale și limitelor juridice.

Aceste trei forme indică prin sine câte o parte din dreptul deplin de proprietate și respectiv, posesia este dreptul de a stăpâni bunul, folosința cuprinde atât utilizarea bunului, cât și culegerea fructelor acestuia, dispoziția are două elemente: dispoziția materială asupra bunului (în cazul bunurilor corporale (care exprimă posibilitatea de a modifica forma lucrului, a transforma, distruge sau consuma substanța acestuia) și dispoziția juridică (ce exprimă posibilitatea înstrăinării în tot sau în parte a dreptului de proprietate).

Dreptul de proprietate deplin cuprinde în sine un complex de drepturi parțiale care pot fi transmise prin diferite forme, de aceea evaluatorul trebuie să identifice cât mai corect tipul de drept format și modul în care el a fost format.

Complexul de drepturi parțiale la fel poate fi explicat de dezmembrămintele dreptului de proprietate privată, ceea ce semnifică acele drepturi reale deținute asupra unui bun al altei persoane. Ele conferă titularului lor numai o parte din atributele dreptului de proprietate, de regulă cel al folosinței bunului. Acestea sunt **dreptul de uzufruct, dreptul de uz, dreptul de abitație, dreptul de servitute și dreptul de superficie**.

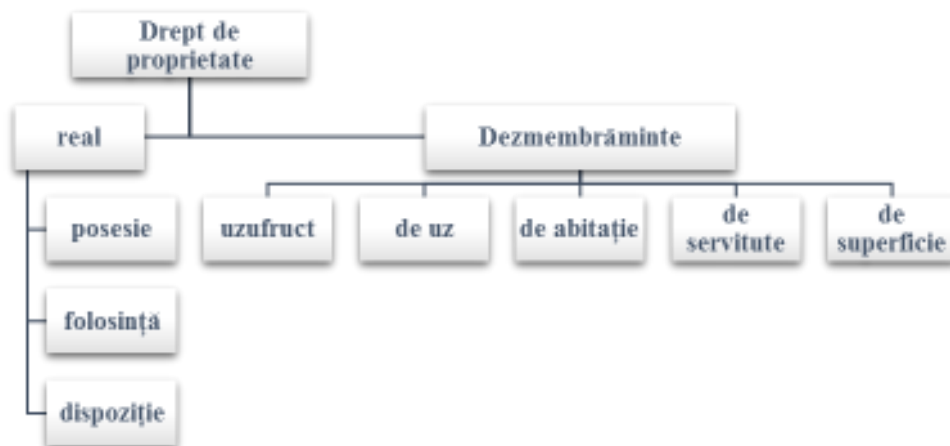


Fig.1 Schema clasificării drepturilor parțiale de proprietate în legislația RM [1]

Experiența Federației Ruse

Metodologia acestei țări remarcă o dezvoltare în acest domeniu însă nu fără ajutorul materialelor venite de peste ocean unde domeniul evaluării a apărut și s-a dezvoltat cu tempouri mult mai avansate decât în spațiul post sovietic.

Se disting interese asupra proprietății, juridice și economico-financiare care determină formarea drepturilor parțiale asupra bunurilor imobile precum:

- Proprietatea persoanelor fizice și juridice poate fi prezentată ca drept parțial de proprietate asupra unui obiect determinat în formă de **condominiu, co-proprietate indivizibilă, cooperativă**.
- Aspectul **juridic** este aplicat în cazul contractului de arendă când un proprietar transferă o parte din drepturi asupra proprietății pentru o anumită perioadă
- Aspectul **economic-financiar** subliniază modul de finanțare a bunului imobil, fie aceasta o **investiție** privată în comun sau contractul de **ipotecă**

Referindu-ne în special la specificul evaluării dreptului de arendă se vor analiza ambele părți, cât arendașul atât și arendatorul. Pe parcursul evaluării drepturilor juridice și a celor de proprietate care au apărut în urma contractului de arendă se vor lua în considerație următorii factori:

Factori luați în considerație la analiza contractului de arendă:	1. Raportul dintre plata de arendă indicată în contract și a celei determinate în urma analizei pieței;
	2. Perioada de funcționare a contractului;
	3. Situația financiară a arendașului;
	4. Împărțirea cheltuielilor între arendaș și arendator

Fig. 2 Factori recomandați spre atenția evaluatorilor în metodologia federației ruse [3]

Acești factori pot influența substanțial la alegerea de către evaluator a ratei de actualizare.

În cazul în care se evaluează drepturile arendatorului când contractul de arendă este de lungă durată iar plata de arendă este fixă și sub nivelul prețurilor de piață se va lua suma plăților anuale curente actualizate la rata de risc plus rata inflației și actualizarea valorii de piață a bunului la data încetării contractului.

Exemplu practic: Se consideră o **farmacie** care este supusă exproprierii în favoarea statului și este necesară evaluarea pierderii proprietarului din cauza încetării contractului de arendă. Din informația expusă se observă că valoarea bunului va fi constituită din suma valorii de piață a bunului și a mărimii pierderii arendatorului.

Se vor utiliza următoarele metode de calcul:

- Metoda analizei vânzărilor comparabile;
- Metoda capitalizării veniturilor;

În urma efectuării evaluării sa stabilit o valoare de piață de 127 000 dolari. Mai departe a fost calculată mărimea pierderii profitului arendatorului.

Etapetele calculului pierderii profitului și logica studiului:

1. Indicatorii retrospectivi al activității farmaciei pentru anul precedent;
2. Indicatorii au fost recalculați în dolari;
3. Se formează prognoza schimbării venitului companiei
4. Se va considera că în locul nou se vor micșora veniturile sub influența a doi factori:
5. Afacerea va începe în loc nou de la zero
6. Se vor pierde din clienții fideli din apropierea locului vechi
7. Cheltuieli suplimentare suportate pentru căutarea unui loc nou, efectuarea reparației, reprimirea licențelor pentru comercializarea produselor farmaceutice și a utilajelor medicale;

8. Fluxurile viitoare presupuse de bani se vor capitaliza la data evaluării la rata de capitalizare de 23 %. Astfel valoarea finală a bunului este de 184 000 dolari.

Experiența SUA

Legislația SUA la fel distinge mai multe cazuri de formare a drepturilor parțiale de proprietate precum, proprietatea în de vălmășire a soților, fiind membru al familiei sau vânzarea ori darul unei părți din proprietate unei părți terțe.

Pentru a asimila procedura de evaluare a drepturilor parțiale de proprietate în SUA se vor analiza următoarele cazuri:

Cazul 1: Proprietatea Williams

Se evaluează dreptul a 50 % din terenul agricol rural de 0,95 ha . Proprietatea în total a fost evaluată la suma de 1 096 000 dolari. Excluzând 50 % obținem 548 000 dolari. Pentru a diviza imobilul dat și a înregistra bunurile formate în registrul bunurilor imobile au fost suportate costuri de 40 000 dolari.

A fost aplicată o rată pentru pierderea de timp în vederea divizării proprietății (aproximativ 17 luni), rata constituind 22,67 % din prețul a 50% din proprietate (127 000 dolari). Sumând rata pierderii timpului cu costurile de înregistrare se va obține un rezultat aproximativ de 30 % . A mai fost scăzut și comisionul realtorului 10% .

Generalizând calculele obținem următoarea relație:

$$V_{dr,par\tilde{t}} = \frac{1}{2}Pre\tilde{t} - Taxa\text{ pentru }registrator - Rata\text{ de a\text{șteptare}} - Procent\text{ realtor} \quad (1)$$

Valoarea dreptului de proprietate de 50% a bunului reprezintă aproximativ 307 000 dolari.

Cazul 2: Neighbourhood Shopping Center

Se analizează un bun imobil comercial, solicitantul evaluării dispunând de dreptul la venit de 50% din dreptul total. Bunul dat generează un VON de 360 000 dolari anual. În urma evaluării a fost stabilită o valoare de piață de 3 mln dolari la o rată de capitalizare de 12%. În acest caz la fel au fost excluse costurile de divizare de 40 000 dolari și aplicat un cost al vânzării de 5% (realtor) din prețul corectat. Se aplică aceeași relație ca și la cazul precedent și se va obține o valoare a dreptului parțial de 1 387 000 dolari.

Experiența Franței

Practica Republicii Franceze în evaluarea drepturilor de arendă oferă un spectru de informații privind metodele aplicate precum:

Evaluarea la m²

Pentru a aplica metoda dată se va căuta un spațiu cu aceeași utilitate și cunoscând valoarea unui m² se va aplica un șir de ponderi pentru anumite suprafețe, spre exemplu subsolul pentru rezerve va primi o pondere 0,30, holurile blocurile sanitare 0,10, bucătăria 0,25 etc.

Metoda dată este utilizată mai rar pentru determinarea valorii dreptului de arendă.

Metoda diferențierii

Reprezintă una din cele mai aplicabile metode în practică. Ea constă în compararea valorii curente a arendei cu una probabilă obținută de la un ocupant potențial la prețurile curente de piață. Dacă valoarea plății de arendă cu locatarul curent este mai mică decât cea de piață, diferența lor va fi împărțită la rata de capitalizare pentru perioada restantă.

Spre exemplu plata curentă a arendei unui bun imobil este de 25 000 euro pe cînd după analiza pieței se stabilește că la moment prețul de piață pentru arenda unui spațiu similar este de 40 000 euro atunci calculând diferența obținem 15 000 euro. Perioada restantă a contractului este de 8 ani iar rata de capitalizare este de 8% atunci vom obține:

$$V_{dr.arendă} = \frac{15000}{0,08} = 187\,500\text{ euro} \quad (2)$$

Concluzie

Procesul de evaluare a drepturilor de proprietate parțiale este unul destul de complicat, considerând faptul că lipsesc cazuri de vânzări comparabile sau pot apărea dificultăți în acceptarea metodologiei adoptate pentru a ajunge la rezultat. În articolul dat au fost analizate un șir de cazuri din trei țări diferite ce arată caracterul specific al acestei forme de evaluare iar deciziile finale luate pentru a fi aprobate, s-a bazat pe faptul că o argumentare a cifrelor cât mai aprofundată reprezintă cea mai importantă calitate a evaluatorului. Evaluarea imobilului fiind un domeniu relativ nou pentru Republica Moldova, încă în curs de dezvoltare, este necesar de subliniat că studiul practicilor internaționale aprofundat în probleme încă neabordate nici de metodologii nici de legislație are un impact benefic. Organele competente ar trebui să absoarba precum un burete informația din surse care stau la dispoziție din țări mai dezvoltate pentru a putea prelua și adapta la condițiile pieței autohtone.

Bibliografie

1. *Codul Civil al Republicii Moldova* din 22.06.2002 în Monitorul Oficial Nr. 82-86 art. Nr : 661
2. C. Donald Wiggins, DBA, and Sidney B. Rosenberg, PhD *The Appraisal Journal- Volume LXIX* (October 2001).
3. Оценка частичных прав на недвижимость
Disponibil : <<http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/37.htm>> [Accesat 13 Noiembrie.2017].
4. L'ÉVALUATION DU DROIT AU BAIL
Disponibil: <<https://www.cession-commerce.com/fiches/evaluation/l-evaluation-du-droit-au-bail-8.html>> [Accesat 13 Noiembrie.2017].