

PARTICULARITĂȚILE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE ÎN SCOPUL DIVIZĂRII

Autor: Dmitrii TODIRAS, st. gr. EI-1016
Conducător științific: dr. hab. conf. univ. Svetlana ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Evaluarea în scopul divizării a bunurilor imobile reprezintă o subtemă deosebită pentru Republica Moldova. În prezent nici un document cu putere juridică nu reglementează acest proces și nu scoate în evidență abordările și metodele care pot fi folosite în acest scop. În prezentul articol sunt propuse metode practice de evaluare a cotei părți a unui bun, luând ca exemplu modelul american și rus.

Cuvintele Cheie: Evaluare, Coeficient de Micsorare a Valorii, Cota-parte, Valoare, Bun Imobil, Partajare.

În prezent cazurile de divorț, împărțirea proprietății între membrii familiei, divizarea și lichidarea întreprinderilor sunt fenomene destul de des întâlnite, ca urmare apare necesitatea evaluării nu a bunurilor imobile în întregime, ci numai a unei părți componente.

La momentul actual în Republica Moldova nu există un model unic de evaluare a cotei-părți din bunurile imobile. În articolul de față sunt examinate două modele de evaluare și anume acel folosit în Statele Unite ale Americii și cel din Federația Rusă.

1. Modelul Statelor Unite ale Americii

În practica americană cota-parte din imobil presupune că două sau mai multe persoane sunt proprietari a unui bun sau afaceri indivizibile. Fiecare coproprietar are dreptul de a utiliza proprietatea în întregime sau de a beneficia de venitul produs de acest bun. Necătfînd la acest fapt nici unul din coproprietari nu are posibilitatea de a exclude alte persoane din lista proprietarilor sau să declare bunul ca proprietatea sa.

De obicei valoarea cotei-părți este mai mică din cauza:

- Nivelului scăzut al cererii și al posibilității de realizare pe piață.
- Nivelul scăzut de control asupra bunului sau afacerii.

Factorii de bază ce vor fi considerați în cazul evaluării a unei părți din proprietate sunt:

- Drepturile și obligațiile coproprietarilor.
- Acordul dintre coproprietari.
- Restricții asupra dreptului de proprietate
- Posibilitatea de divizare a proprietății etc.

Abordările și metodele folosite:

1.1 Abordarea prin comparație și metoda analizei comparative a vânzărilor

Metoda analizei comparative presupune estimarea valorii de piață prin compararea bunului imobil evaluat cu obiecte comparative pe piață cu efectuarea ajustărilor respective:

$$VP_{cp} = VP * c_p * (1 - K1) \quad (1)$$

Unde: VP_{cp} -valoarea de piață a cotei părți; VP -Valoarea de piață a proprietății integral; C_p - procentul deținut de beneficiarul evaluării; $K1$ - coeficientului de micsorare a valorii cotei-părți.

Etapele de bază a abordării prin comparație:

- A. Determinarea valorii de piață a proprietății în întregime
- B. Determinarea valorii cotei părți în cauză
- C. Determinarea coeficientului de micsorare a valorii cotei-părți reesind din studiile empirice despre drepturi de proprietate incomplete asupra bunurilor imobile (de obicei oscilează între 15-35% din valoarea bunului).

1.2 Abordarea prin venit și metoda estimării costurilor viitoare de divizare a bunului imobil.

Această metodă se bazează pe beneficiile prognozate a proprietarului în dependență de riscul investițional și profitabilitatea viitoare în urma partajării proprietății respective:

$$VP_{cp} = VP * cp - C \quad (2)$$

Unde: C-suma cheltuielilor capitalizate legate de legalizarea bunului partajat.

Ca urmare se vor calcula costurile legate de:

- Legalizarea cotei părți a proprietății
- Probabilitatea succesului unei astfel de legalizări
- Timpul necesar pentru legalizarea cotei-părți
- Studiul amplu a bunului în cauză (consecințele partajării, posibilitatea fizică de divizare etc)
- Incertitudinea legată de vânzarea bunului partajat
- Timpul legat de vânzarea bunului după partajare

2. Modelul Federației Ruse

Pentru comparație a fost ales modelul din Federația Rusă, deoarece este membru a CSI și ca urmare este mai aproape de realitățile Republicii Moldova. În practica rusă pentru determinarea prețului cotei-părți a bunului imobil se folosește doar metoda analizei vânzărilor comparabile.

Se determină conform etapelor modelului american, însă e nevoie de aplicat un coeficient de micșorare a valorii numit coeficientul lichidității joase (*коэффициент не ликвидности*). Se admit valori a acestui coeficient în intervalul 10-50% în dependență de factorii pieței, cum ar fi cererea, atractivitatea obiectului, cumpărătorii potențiali etc. Ca urmare formula de calcul se va modifica astfel:

$$VP_{cp} = VP * cp * (1 - K2) \quad (3)$$

Unde: K2 – coeficient de lichiditate joasă

În general ambele modele presupun utilizarea metodei comparative a vânzărilor cu unele divieri în corectarea valorii finale. Cu deosebire de evaluatorii ruși acei americani folosesc și abordarea veniturilor care scoate în evidență o grupă specifică de cheltuieli.

Ca recomandare pentru Republica Moldova poate fi modelul rusesc, deoarece se bazează pe experiența evaluatorului și pe situația de pe piață. Însă pentru implementarea acestei metode toți factorii ce afectează coeficientul “K” trebuie bine definiți și determinați.

Bibliografie

1. <http://www.bk-arkadia.ru/publication34/> accesat la data 17.11.2013.
2. <http://www.sodolschik.ru/otsenka-doli-v-kvartire> accesat la data 17.11.2013.
3. http://www.willamette.com/insights_journal/10/ accesat la data 15.11.2013.