

NECONFORMITĂȚI ȘI GREȘELI COMISE ÎN PROCESUL DE EVALUARE A DREPTURILOR DE PROPRIETATE ASUPRA BUNURILOR IMOBILE

Svetlana ALBU, doctor habilitat
Facultatea Construcției, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei
svetlana.albu@emi.utm.md

Ion ALBU, doctor
Facultatea Construcției, Geodezie și Cadastru, Universitatea Tehnică a Moldovei
ion.albu@fcgc.utm.md

Abstract: *Evaluation activity in the Republic of Moldova has completed two decades. In this study the authors, based on their own experience, highlight the premises of errors in evaluation reports in the conditions of the Republic of Moldova. It is proposed to generalize and systematize the non-conformities and frequent errors committed by real estate appraisers. It is proposed to classify valuation reports according to the correctness of their preparation and to specify the consequences for the valuers under the legislation of the Republic of Moldova.*

Rezumat: *Activitatea de evaluare în Republica Moldova a împlinit două decenii. În prezentul studiu autorii, în baza experienței proprii, scot în evidență premisele comiterii erorilor în rapoartele de evaluare în condițiile Republicii Moldova. Este propusă generalizarea și sistematizarea neconformităților și erorilor frecvente comise de evaluatorii bunurilor imobile. Este propusă clasificarea rapoartelor de evaluare în funcție de corectitudinea elaborării și concretizate consecințele nemijlocite pentru evaluator în condițiile legislației Republicii Moldova.*

Cuvinte cheie: raport de evaluare, premise, piața imobiliară, responsabilitate, răspundere.

Introducere

Recunoașterea oficială a activității de evaluare în R.Moldova datează cu 18 aprilie 2002 [1]. Timp de două decenii profesia de evaluator s-a creat și dezvoltat în limitele reglementării de stat. Pe parcursul anilor s-a încercat a liberaliza și transmite funcțiile de verificare și control asupra activității evaluatorilor către asociațiile profesionale. Însă, în virtutea situației specifice existente în țară acest lucru a eșuat. În opinia noastră eșecul este condiționat de impactul sinergic al: istoriei activității asociațiilor de evaluatori create pe parcursul celor 20 de ani; situația economico-socială și financiară a firmelor de evaluare care cu greu fac față provocărilor existente pe piață; situația politică care a creat condiții pentru denigrarea specialiștilor evaluatori; acceptarea în profesie a persoanelor fără studii specializate etc.

Cu toate acestea, necesitatea evaluatorilor profesioniști pe piața R.Moldova există și pe parcursul anilor se va resimți tot mai puternic. Acceptarea specialiștilor fără experiență sau calificarea corespunzătoare pentru soluționarea problemelor asociate dreptului de proprietate va crea în timp probleme extrem de periculoase pentru dezvoltarea unui stat de drept. În prezentul articol autorii propun o abordare a neconformităților și erorilor frecvente comise de evaluatori pe piața din R.Moldova.

1. Premisele comiterii erorilor în rapoartele de evaluare

Activitatea de verificare a rapoartelor de evaluare prezentate către Comisia de certificare a evaluatorilor [2] a făcut posibilă identificarea următoarelor patru premise ale apariției erorilor și neconformităților în rapoartele de evaluare:

A. Informația existentă privind piața imobiliară. Ne referim la lipsa informației privind tranzacțiile cu bunuri imobile și informații eronate privind ofertele expuse pe piață. Activitatea de evaluare este un element al sistemului socioeconomic și se caracterizează printr-un grad semnificativ de incertitudine. Evaluatorul poate folosi din neatenție informații incorecte sau insuficiente pentru analiză. Spre exemplu, pot fi selectate oferte pentru obiecte similare, în care:

- vânzătorul și-a „împodobit” în mod intenționat obiectul expus spre vânzare;
- intenționat sau nu este indicat greșit dreptul de utilizare a terenului;
- informația conține distorsiuni neintenționate ale parametrilor tehnici (se confundă suprafața la sol, suprafața totală, suprafața utilă etc.).

De asemenea, vom atenționa asupra faptului că piața imobiliară în R.Moldova în aspect geografic poate fi caracterizată de la „dezvoltată”, spre exemplu în mun. Chișinău sau Bălți până la „inexistentă” în satele îndepărtate de centrele raionale. Respectiv evaluatorii urmează să explice și interpreteze corect informația existentă.

B. Calificarea insuficientă a Evaluatorului. Lipsa experienței practice în evaluarea unui anumit tip al bunurilor imobile (adesea din categoria imobilelor speciale) conduce la imposibilitatea identificării corecte a obiectului evaluării, respectiv a principalilor factori de influență asupra prețului și ca urmare evaluarea incorectă a valorii.

Admiterea spre certificarea profesională a persoanelor fără studii superioare în domeniul Evaluării bunurilor imobile a condus la situația în care evaluatorii cu studii de bază în *economie* nu înțeleg și comit erori considerabile în aplicarea metodelor abordării prin cost, iar evaluatorii cu studii de bază în *inginerie* nu înțeleg și comit erori considerabile în aplicarea metodelor abordării prin venit.

Lipsa obligativității de instruire continuă, de perfecționare profesională periodică a condus la „șablonizarea” evaluărilor, la confundarea „valorii bunului imobil” cu „valoarea dreptului asupra bunului imobil”, la confundarea tipurilor de valori etc.

C. Conflict de interese. Rezultatele evaluării reprezintă un punct de conflict între interesele părților. De exemplu, vânzătorul este interesat să maximizeze valoarea proprietății evaluate, în timp ce potențialul cumpărător este interesat să o minimizeze, ca rezultat niciuna dintre părți nu este mulțumită de rezultatul unei evaluări obiective. Evaluatorul nu este întotdeauna capabil să reziste presiunii din partea acestor subiecți, ceea ce poate provoca aplicarea unei abordări pe interese în procesul evaluării bunului imobil.

D. Cauze de natură accidentală neintenționată. Efectuarea unor calcule complexe poate fi însoțită de erori banale de natură matematică și tehnică.

2. Neconformități și erori

În rapoartele de evaluare adesea sunt constatate următoarele tipuri de neconformități:

- Lipsa analizei pieței pe segmentul la care se referă obiectul evaluării;
- Absența referințelor la surse de informații cu privire la datele utilizate în evaluare;
- Lipsa justificărilor calculului ajustărilor conform datelor folosite în evaluare;
- Contradicții în raportul de evaluare (nu există legătură între capitolele raportului de evaluare);
- Metodologie folosită sau interpretată greșit (inclusiv, adesea nu se precizează dacă TVA este inclus sau nu în valorile estimate în calculele pe abordări);
- Erori aritmetice;
- Încălcarea cerințelor formale, inclusiv aplicarea unor noțiuni și termenii ce nu corespund legislației sau normativelor în vigoare. (ex: eurocomparație, teren aferent, cifra de afaceri etc.)

Vom concretiza neconformitățile și erorile comise în funcție de etapa procesului de evaluare.

Astfel, în cadrul *Definirii misiunii de evaluare* ne putem întâlni cu necorespunderea tipului de valoare și scopul, destinația raportului (de exemplu, raportarea valorii investiționale pentru a determina prețul inițial de expunere la licitație; raportarea valorii de piață pentru proprietate publică din domeniul public al statului). Elaborarea raportului de evaluare timp de o zi provoacă îndoieli serioase în calitatea evaluării. Lipsa justificării obiective pentru refuzul utilizării unor abordări de evaluare de asemenea provoacă întrebări asupra calității raportului.

La etapa *Descrierea obiectului de evaluare / analogice*:

- Nu se concretizează dreptul de proprietate asupra terenului și construcției (în R.Moldova sunt frecvente situații în care proprietarul terenului diferă de proprietarul construcției).
- Grevarea drepturilor patrimoniale este interpretată greșit sau ignorată.
- Nu sunt identificate și indicate principalele caracteristici tehnice ale obiectului evaluării: suprafața totală / construită / locuibilă, volumul construcției și părților componente ale acesteia, gradul de gătință a construcției conform proiectului sau valoric etc.
- Nu se anexează sursa de informații ce confirmă principalele caracteristici cantitative ale obiectului evaluării.
- Nu există o descriere obiectivă a locației obiectului de evaluare și a celor analogice și un calcul explicit al corecțiilor aplicate.
- Nu există o descriere a stării tehnice a elementelor structurale ale obiectului de evaluare și a celor analogice.
- Nu există o descriere a modificărilor elementelor structurale ale obiectului de evaluare în comparație cu proiectul inițial de construcție și a celor analogice.

Adesea capitolul „*Analiza celei mai bune și probabile utilizări*” lipsește în raportul de evaluare. Pentru un obiect de evaluare cu un grad ridicat de deteriorare fizică practic nimeni nu efectuează o analiză a opțiunii de demolare și construcție nouă. Nu se examinează caracteristicile cantitative și calitative ale obiectului evaluat în raport cu cel selectat din baza de date ex. ICVR.

Rezultatele analizei celei mai bune utilizări nu se utilizează în calcul în cadrul abordărilor de evaluare, calculul de obicei se face pe baza utilizării curente. Se propune o justificare eronată a imposibilității unei utilizări alternative a obiectului de evaluare (de exemplu, modificarea funcționalității, reconstrucția obiectului, demolarea obiectului și construcția unui nou etc.).

În cadrul *Abordării prin venit* pot fi observate următoarele neconformități:

- Nu sunt descrise, nici anexate sursele de informații privind obiectele analogice expuse pe piață.
- Nu se face o descriere a obiectelor analoge (componente ce generează venitul și cheltuielile).
- Obiectele selectate pentru determinarea arendei sau locațiunii adesea nu pot fi analoge cu obiectul de evaluat din cauza apartenenței de diferite segmente de piață.
- Plata pentru arendă folosită în calcule nu corespunde intervalelor reale obținute în rezultatul analizei ofertelor pe piața sau segmentul de piață concretă.
- Nu se reflectă în calcule suma inițială de investiții.
- Costurile de exploatare și mentenanță nu sunt argumentate prin calcule sau reflectate în anexe.
- Nu sunt considerate costurile de administrare a proprietății și rezervele de înlocuire (fondul de amortizare acumulat).
- Se aplică metoda capitalizării directe în situații cu o durată limitată de exploatare a obiectului evaluării.
- Selectarea și folosirea incorectă a metodelor de determinare a ratei de capitalizare / actualizare.
- Lipsa justificării ratelor de actualizare și de capitalizare utilizate.

- Moneda utilizată în calculul fluxului de numerar nu corespunde monedei folosită pentru determinarea ratei de actualizare.

- La aplicarea metodei capitalizării directe, rata de capitalizare frecvent se consideră egală cu rata de actualizare sau diferă mult de sporul planificat al veniturilor.

- Perioada de prognoză a venitului depășește durata de viață economică rămasă a obiectului evaluării.

În capitolul *Abordarea comparativă a vânzărilor* pot fi întâlnite următoarele neconformități și erori:

- Nu sunt indicate surse de informare privind obiectele analoge.
- Lipsa descrierii caracteristicilor obiectelor analoge utilizate pentru comparație.
- Obiectele selectate pentru comparații nu pot fi analoge obiectului evaluării din diferite motive (spre exemplu apartenența la diferite segmente de piață).

- Prețurile de vânzare (ofertă fantomă) pentru obiectele analoge nu corespund intervalelor obținute în analiza de piață a obiectului evaluat.

- Utilizarea acelorași obiecte atât ca analogi, cât și pentru calcularea ajustărilor în cadrul metodei comparațiilor pare.

- Ajustările individuale semnificative nu sunt justificate prin calcule.
- Aplicarea greșită a direcției ajustărilor (de diminuare sau de majorare a valorii).
- În rezultatul analizei comparative și aplicării corecțiilor la final se calculează valoarea medie ponderată, adesea ponderea este aplicată în mod eronat.

La etapa aplicării metodelor *Abordării prin cost* pot fi observate următoarele:

- Discrepanță între structura costurilor incluse în valoarea de reconstituire sau de înlocuire a obiectului evaluării.

- Indexarea incorectă a costurilor de construcție din perioada de bază până la data evaluării.
- Lipsa justificării cuantumului deprecierei cumulate, cheltuielilor indirecte și a profitului investitorului.

- Pentru estimarea valorii de reconstituire sau înlocuire a clădirilor construite recent se folosește culegerea „Indicilor comasați ai valorii de reconstituire”, ignorându-se materialele și tehnologiile moderne aplicate, hotărârile de proiect etc.

- La aplicarea abordării costurilor pentru evaluarea unei părți de clădire (ex. apartament) nu se ține cont de „suprafețele de uz comun”.

- Pentru obiectele nefinisate lipsește „Expertiza privind gradul de executare a lucrărilor de construcție montaj”.

- Uzura fizică a construcției depășește 60%. Conform normelor se interzice exploatarea acestor clădiri, evaluarea trebuie în mod obligator să fie însoțită de un raport de expertiză tehnică prin care se confirmă că structura de rezistență nu este afectată.

La etapa de *Reconciliere a rezultatelor* adesea lipsește justificarea ponderii acordate rezultatelor obținute prin diferite metode. Rezultatele obținute prin diverse abordări în evaluare diferă între ele cu peste 25%, fapt care provoacă îndoieli în corectitudinea evaluării.

Concluzii:

Analizând neconformitățile și erorile frecvente în rapoartele de evaluare examinate considerăm adecvată clasificarea acestora din punctul de vedere al gradului de influență asupra rezultatului. Astfel, propunem următoarea clasificare a rapoartelor de evaluare:

A. Rapoarte conforme – rapoarte elaborate în strictă corespundere cu legislația R.Moldova și Standardele profesionale. În această categorie vom include și rapoartele cu:

- *Neconformități formale.* Rapoarte care cuprind încălcări ale cerințelor Legii cu privire la activitatea de evaluare, a căror corectare nu are nici un efect asupra valorii finale a bunului imobil evaluat.

- *Neconformități minore.* Neconformități cu un impact minor asupra rezultatului evaluării, condiționat de aspectele subiective ale procesului de evaluare.

B. Rapoarte neconforme – rapoarte elaborate cu încălcarea prevederilor legislative și recomandărilor Standardelor profesionale. Erorile comise au un impact considerabil asupra deciziilor primite de utilizatorul desemnat. Rapoartele neconforme pot fi divizate în rapoarte cu

- *Neconformități tehnice.* Rapoartele cuprind erori tehnice (confundarea, aplicarea incorectă a parametrilor tehnici) și de calcul cu impact semnificativ asupra rezultatului evaluării.

- *Neconformități conceptuale.* Rapoarte în care nu corespunde tipul valorii cu destinația raportului și/sau metodologia aplicată nu este adecvată tipului de valoare raportată.

În conformitate cu cadrul legislativ de reglementare a activității de evaluare [1, 3, 4] „Evaluatorul poartă răspundere administrativă sau penală pentru falsificarea rezultatelor evaluării, nerespectarea principiilor de independență, de conștiinciozitate și de confidențialitate ale evaluării.” [1, art.24 (2)].

În cazul constatării neconformităților și erorilor în raportul de evaluare Evaluatorul riscă:

- A primi avertizare din partea Comisiei de certificare din cadrul ARFC;
- A i se retrage Certificatul de evaluator pentru o perioadă de 12 luni cu plasarea informației pe pagina oficială ARFC [5];
- A fi exclus din lista prestatorilor de servicii de evaluare pentru anumite entități (spre exemplu: Bănci comerciale, Inspectoratul Fiscal, CNPF etc.);
- A primi refuzul entității economice destinate de a primi rapoarte de evaluare semnate de Evaluator certificat cu reputație rea pe piața serviciilor de evaluare;
- Inițierea unor litigii cu inculparea Evaluatorului în cazul comiterii fraudelor ca rezultat al evaluării.

Referințe bibliografice:

1. Legea nr.989 din 18.04.2022 cu privire la activitatea de evaluare. În: Monitorul Oficial Nr. 102 din 16.07.2002. https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=122848&lang=ro
2. Ordin nr.3 din 26.01.2021 al Agenției Relații Funciare și Cadastru despre instituirea Comisiei de certificare și Comisiei de examinare a contestațiilor privind certificarea evaluatorilor bunurilor imobile. https://arfc.gov.md/sites/default/files/document/attachments/info%20generale_page-0001.pdf
3. Hotărârea Guvernului Nr. 817 din 11.11.2020 pentru aprobarea Regulamentului cu privire la certificarea specialiștilor în domeniile geodeziei, cartografiei, prospecțiunarticienilor topografice, geoinformaticii, evaluării bunurilor imobile și cadastrului. În: MONITORUL OFICIAL Nr. 313-317 din 27.11.2020.
4. Legea Nr. 160 din 22.07.2011 privind reglementarea prin autorizare a activității de întreprinzător. În: Monitorul Oficial Nr. 170-175 din 14.10.2011.
5. Lista titularilor certificatului al evaluatorului bunurilor imobile. <https://arfc.gov.md/documents-terms/%C3%AEn-domeniul-evalu%C4%83rii-bunurilor>

Articolul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova”.