

## ORGANIZAREA PROCESULUI DE EVALUARE

**Viorica CURNIC**

*Catedra Marketing și Relații Economice Internaționale*

Le processus d'évaluation représente une opération déterminée par des procédures utilisées dans l'évaluateur de la valeur du bien immobilier. Lors du processus d'évaluation, on utilise l'information du marché pour fonder les raisonnements de l'évaluateur qui mènent à la conclusion logique et justifiée concernant la valeur de ce bien.

Procesul de evaluare reprezintă o consecutivitate determinată de proceduri utilizate de evaluator pentru estimarea valorii bunului imobiliar. În procesul de evaluare se utilizează informația de piață pentru întemeierea raționamentelor evaluatorului ce conduc la concluzia logică și justificată cu privire la valoarea bunului imobil.

Caracteristica economică și strategică a întreprinderii ce urmează să fie evaluată reprezintă etapa care precede desfășurarea procesului propriu-zis de evaluare. Analiza caracteristicilor se încadrează în limitele diagnosticului care analizează cinci „M” [1]:

- ✓ „Men” – (diagnosticul potențialului uman al întreprinderii, calitatea relațiilor, managementul organizării și gestiunii);
- ✓ „Money” – (diagnostic financiar);
- ✓ „Merchandise” – (evaluarea stocurilor);
- ✓ „Materials” – (evaluarea calitativă și cantitativă a imobilizărilor, aprecierea nivelului tehnologizării, fiabilității);
- ✓ „Market” – (poziția pe piață, identificarea avantajelor comparative, imaginea, reputația).

Diagnosticul prealabil al întreprinderii poate să conțină elemente principale, prezentate în Tabelul ce urmează.

**Tabel**

**Elementele principale ale diagnosticului**

Direcțiile diagnozei	Specificare
I. Diagnosticul relativ al orientării strategice	- Analiza obiectivelor implicite și explicite - Analiza modului de planificare și a gestiunii previziunilor - Analiza măsurilor de control - Analiza portofoliului de active - Analiza interconexiunii cu factorii mediului (clienți, furnizări, instituții financiare)
II. Diagnosticul relativ al structurii	- Analiza formală a organizării - Analiza sistemului de informare
III. Diagnosticul relativ al importanțelor funcții	- Logistica procurărilor, aprovizionării, stocurilor - Producerea și gestiunea tehnică - Piața și desfacerea - Resursele umane și relațiile din întreprindere - Diagnosticul financiar

*Sursa:* [1, p.525-535]

Companiile de evaluare își planifică procesul de activitate conform etapelor de mai jos:

- 1) definirea misiunii de evaluare;
- 2) întocmirea contractului de evaluare;
- 3) elaborarea planului de evaluare;
- 4) culegerea și analiza datelor;
- 5) analiza celei mai bune și eficiente utilizări;
- 6) aplicarea metodelor de evaluare;
- 7) reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;
- 8) întocmirea raportului de evaluare.

**Definirea misiunii de evaluare** cuprinde următoarele elemente:

- 1) identificarea obiectului evaluării;
- 2) determinarea dreptului de proprietate;
- 3) determinarea scopului evaluării;
- 4) determinarea bazei de evaluare (tipul valorii);
- 5) conținutul misiunii de evaluare;
- 6) alte condiții limitative.

Identificarea obiectului evaluării se face cu ajutorul adresei poștale sau numărului cadastral, sau prin alte informații ce descriu locul amplasării. Identificarea include și descrierea deplină a obiectului de evaluare, a stării lui fizice și a tuturor îmbunătățirilor la care a fost supus. De regulă, descrierea obiectului cuprinde informații despre teren și informații despre construcții. De asemenea, se face și descrierea juridică a obiectului, efectuată în baza actelor juridice ce confirmă dreptul de proprietate asupra obiectului evaluării.

Evaluarea trebuie să prezinte dimensionarea valorii la o dată concretă, determinată, deoarece valoarea unui obiect se modifică în timp. De exemplu, un eveniment surprinzător poate influența esențial conjunctura și valoarea imobilului. Data evaluării, de regulă, coincide cu cea a ultimei deplasări de teren.

**Elaborarea planului de evaluare** constă în determinarea posibilității de acumulare a informației și de identificare a surselor potențiale, precum și în întocmirea graficului de lucru, stabilirea metodelor de evaluare ce se vor utiliza.

**Întocmirea contractului de evaluare** începe cu stabilirea remunerării evaluatorului, care nu trebuie să depindă de valoarea estimată a bunului evaluat. Toate cheltuielile le va suporta evaluatorul pe parcursul procesului de evaluare: prelucrarea informației, salariile specialiștilor implicați etc.

**Culegerea și analiza datelor** presupune că datele colectate trebuie să fie adecvate obiectului evaluării, să fie exacte (să corespundă realității din momentul evaluării), să fie demne de încredere și să fie complete. Evaluatorul, la această etapă, se familiarizează cu situația pe piață și pe segmentul de piață pe care se află bunul evaluat. În acest sens, se începe cu examinarea *factorilor generali* ce determină valoarea obiectului la nivel de sector, oraș, regiune, țară. La factorii generali putem atribui factorii sociali, economici, politici și de mediu. Apoi, evaluatorul analizează *factorii specifici*, concreți ce au impact direct asupra valorii terenului și construcțiilor. Desigur, nu trebuie omiși nici factorii specifici pieței sau segmentului de piață pe care se află bunul.

**Aplicarea metodelor de evaluare.** Se optează pentru utilizarea tuturor metodelor de evaluare stipulate de legislația în vigoare. În cazul când nu poate fi aplicată careva metodă, trebuie de indicat acest lucru în raportul de evaluare și de explicat motivul.

**Anunțarea rezultatelor** este un proces de apreciere definitivă a valorii în baza unor raționamente logice. Evaluatorul reexaminează datele inițiale și verifică rațional rezultatele calculelor. Apoi se determină valoarea finală a bunului evaluat prin metoda mediei aritmetice sau mediei ponderate.

**Întocmirea raportului** de evaluare se face în formă scrisă, unde se indică și se analizează toate datele acumulate, se aduc concluziile evaluatorului și se prezintă datele finale, precum și valoarea recomandată. Forma și conținutul raportului sunt reglementate de Legea Republicii Moldova cu privire la evaluare, nr.989 – XV din 18.04.2002 (art.11), și de standardele internaționale de evaluare.

Etapele de evaluare propriu-zise cuprind următoarele trepte [2]:

1. Analiza performanței istorice
2. Performanțele prognozate
3. Estimarea costului capitalului
4. Determinarea valorii continuității
5. Calcularea și analiza rezultatelor.

Fiecare treaptă presupune un șir de măsuri și proceduri care conduc la calcularea multiplicatorilor necesari pentru determinarea valorii întreprinderii. Iar calculele trebuie efectuate cu precauție, fără a se subestima sau supraestima valoarea.

Activitatea de evaluare a apărut în cadrul profesiei „surveyor” în Marea Britanie. Recomandările practice prezentate în RICS Appraisal and Valuation Manual („Cartea Roșie”) sunt obligatorii pentru toți membrii RICS. Acest ghid ia în considerație toate cerințele legislației și alte cerințe față de efectuarea evaluării și conține recomandări privind estimarea valorii de piață și a altor baze de evaluare. Membrii RICS sunt inițiatorii creării Grupului European al Asociațiilor Evaluatorilor, au contribuit activ la elaborarea Standardelor Europene de Evaluare.

Grupul European al Asociațiilor Evaluatoarelor (TEGOVOFA) a fost înființat ca asociație non-profit a organizațiilor naționale de evaluatori la 4 mai 1977 în conformitate cu legislația Belgiei. Inițial, în componența TEGOVOFA intrau asociațiile din Belgia, Franța, Germania, Irlanda și Marea Britanie. Mai târziu TEGOVOFA a fuzionat cu organizația-soră EUROVAL, după care grupul și-a schimbat denumirea în TEGoVA. Membrii TEGoVA reprezintă organizațiile profesionale ale evaluatorilor din țările Uniunii Europene cu participarea activă crescândă a partenerilor din țările Comunității Economice Europene, precum și din Europa Centrală și de Est [3].

TEGoVA lucrează în strânsă colaborare cu Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare (IVSC), asociațiile evaluatorilor din SUA, Australia, Noua Zeelandă. Standardele și metodologia comune permit prezentarea unor valori coerente, atât pentru scopuri publice, cât și private, cu beneficii semnificative pentru comerț și industrie, pentru sectorul financiar și investitorii instituționali, precum și pentru numărul tot mai mare de persoane care depind, direct sau indirect, de eficiența economică a acestor sectoare. Unul dintre principiile de bază ale TEGoVA este promovarea standardelor comune de evaluare. Încă de la înființarea TEGoVA, unul dintre principalele obiective ale asociației a fost de a stabili și a publica standarde comune de evaluare, care să exprime opinia organizațiilor profesionale din toate țările Uniunii Europene. Standardele Europene de Evaluare din 2000, acum în vigoare, sunt actualizate, luându-se în considerație schimbările produse în Uniunea Europeană și importanța crescândă a legislației naționale, piața unică, internaționalizarea afacerilor. Noile Standarde sunt mai complete în comparație cu versiunea anterioară, fiind elaborate în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare (IVS) și reflectă cea mai bună practică de evaluare din Europa.

Deși au fost elaborate și se aplică cu succes Standardele Europene unice de evaluare, mai există totuși deosebiri în modul de abordare a metodelor la principiile de evaluare aplicate, generate parțial de tradițiile de evaluare din anumite țări, parțial de legislațiile locale în domeniu. Astfel că TEGoVA a creat un grup de lucru pentru studierea deosebirilor în legislația țărilor participante, în scopul elaborării unor recomandări corespunzătoare.

TEGoVA este o organizație benevolă a asociațiilor de evaluatori din cele mai mari țări europene. Participanții la ea se împart în trei categorii: membri deplin, membri asociați și observatori.

**Membri deplin** ai TEGoVA sunt țările membre ale Uniunii Europene: Austria, Belgia, Danemarca, Finlanda, Franța, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Olanda, Portugalia, Spania, Suedia, Marea Britanie, Norvegia.

Din categoria **membrilor asociați** ai TEGoVA fac parte asociațiile evaluatorilor din țările Europei Centrale și de Est: Albania, Bielorusia, Bulgaria, Cehia, Estonia, Letonia, Lituania, Moldova, România, Polonia, Rusia, Ucraina.

**Observatori** în TEGoVA sunt: Republica Populară Chineză, Iordan, Luxemburg, Slovacia, Slovenia, Elveția, Turcia, SUA, Canada.

Pe lângă aceste trei categorii de membri TEGoVA, există și categoria „**membri de onoare ai TEGoVA**”, din care fac parte persoanele ce au adus contribuție personală importantă la dezvoltarea asociației. În prezent, TEGoVA are în componența sa în calitate de membri deplin și membri asociați 38 de asociații profesionale din 27 de țări, precum și observatori din 11 țări (organizații).

Ca urmare a tendințelor de globalizare a piețelor de investiții, s-a simțit necesitatea stringentă de a fi elaborate unele standarde internaționale acceptate pentru raportarea valorii bunurilor. Astfel, în 1981 mai mulți membri ai comitetului tehnic al RICS (The Royal Institution for Chartered Surveyors), în cooperare cu reprezentanți ai organizațiilor de evaluare din SUA, au fondat Comitetul Internațional pentru Standarde de Evaluare a Activelor (TIAVSC). Iar în anul 1994, Comitetul și-a schimbat numele în The International Valuation Standards Committee (IVSC), obiectivul fundamental constituindu-l elaborarea standardelor și ghidurilor procedurale (IVS-uri și APG-uri) de evaluare.

Ideea creării unei asociații unice, care ar reuni toate organizațiile profesionale ale evaluatorilor din CSI, a apărut pe la mijlocul anilor '90, când au devenit evidente sarcinile comune în domeniul creării metodologiei de evaluare, elaborării standardelor de evaluare, ridicării nivelului profesional al evaluatorilor, care stăteau în fața tuturor asociațiilor de evaluatori din CSI. Spre sfârșitul anilor '90 a fost înființat Consiliul Coordonator pentru activitatea de evaluare din CSI, în care au intrat organizațiile de evaluare din Rusia, Ucraina, Bielorusia, Azerbaidjan, Kârgâzstan, Kazahstan și Uzbekistan. La Congresul internațional al evaluatorilor „Globalizarea activității de evaluare”, care a avut loc în septembrie 2001 în Kârgâzstan, reprezentanții asociației evaluatorilor din Moldova și Armenia și-au exprimat dorința de a intra în Consiliul Coordonator pentru activitatea de

evaluare. La aceeași reuniune s-a luat decizia de a transforma Consiliul Coordonator în organizație internațională – Consiliul asociațiilor evaluatorilor din CSI (CAE CSI). Acordul de constituire cu privire la crearea și activitatea asociației internaționale „Consiliul Asociațiilor Evaluatorilor din CSI” (CAE CSI) a fost semnat la 18 mai 2002. Fondatori ai CAE CSI sunt Asociația evaluatorilor din Bielorusia, Asociația evaluatorilor din Kazahstan, Societatea evaluatorilor din Kârgâzstan, Camera Națională de Imobil din Republica Moldova, Societatea evaluatorilor din Rusia. Sediul CAE CSI se află în orașul Minsk, Republica Belarus. CAE CSI va obține drepturile de persoană juridică de la data înregistrării sale oficiale. CAE CSI este o organizație non-profit, adică persoană juridică care nu are ca scop principal al activității sale obținerea de profit și care nu repartizează profitul obținut între membrii asociației. Toți membrii CAE CSI au drepturi și obligații egale, prevăzute de statutul acestei organizații. Patrimoniul CAE CSI se formează din taxele de înscriere și cotizațiile de membru, alte încasări care nu sunt interzise de legislație. Activitatea CAE CSI poate fi încetată numai în temeiurile prevăzute de legislația civilă a Republicii Belarus și de Legea Republicii Belarus cu privire la asociațiile obștești.

Consiliul urmează să contribuie la armonizarea legislației țărilor participante, astfel încât procedura de evaluare să faciliteze investiri reciproce. Foarte actuală este, de asemenea, problema armonizării codurilor etice, standardelor de evaluare ale țărilor participante, precum și colaborarea cu organizațiile internaționale. Se preconizează că Consiliul va promova o politică unică în cadrul Grupului European al Asociațiilor Evaluatorilor și în cadrul Comitetului Internațional pentru Standardele de Evaluare. Aceasta, între altele, va ajuta la obținerea drepturilor unice pentru toate țările participante asupra traducerii ediției noi a Standardelor Internaționale – Europene de evaluare în limba rusă, care este limbă de lucru și în Consiliul Asociațiilor Evaluatorilor din CSI [4].

Asociațiile de evaluatori de toate rangurile dețin rolul de frunte în promovarea reformelor de evaluare. Sunt cointeresate în perfecționarea metodelor de evaluare și în ajustarea acestora la condițiile economice regionale, ținându-se cont de sistemul de contabilitate folosit.

În cadrul economiei Moldovei, activitatea de evaluare, ca acțiune independentă, s-a produs în absența unui cadru juridic și metodologic bine determinat. Actualmente, baza juridică care ar reglementa activitatea de evaluare a complexelor patrimoniale, procesul de evaluare și activitatea evaluatorului este abia în curs de constituire.

Promotorii proceselor de evaluare sunt organizațiile obștești. În Republica Moldova, asociațiile evaluatorilor au luat ființă când a apărut necesitatea asocierii participanților la piața imobiliară și apărării intereselor lor profesionale. La intervale scurte de timp în Moldova au apărut trei asociații obștești ale evaluatorilor. Asociația Participanților Profesioniști la Piața Imobiliară (AEPI), Asociația Republicană a Experților Profesionali în Evaluare (AREPE), Asociația Națională a Evaluatorilor din Moldova (ANEVAM). Mai activ s-au manifestat primele două asociații. Asociația Participanților Profesioniști la Piața Imobiliară a reunit reprezentanții celor mai cunoscute burse imobiliare din Moldova. Aria principală de activitate a membrilor acestei asociații o constituia piața imobiliară din Chișinău și unele orașe de subordonare republicană. Asociația reunea nu doar specialiști din domeniul evaluării, ci și agenți imobiliari (brokeri), juriști, auditori. Asociația Republicană a Experților Profesionali în Evaluare reunea specialiștii în domeniul evaluării bunurilor imobiliare cu destinație agricolă și a fost fondată în baza Asociației Republicane „Ruralevaluarea”, în anul 1996. În 1998 AREPE a devenit membru asociat al Grupului European al Asociațiilor de Evaluatori (TEGoVA). În noiembrie 1999, Asociația Participanților Profesioniști la Piața Imobiliară și Asociația Republicană a Experților Profesionali în Evaluare s-au unit, formând **Camera Națională de Imobil** din Republica Moldova. Drepturile de membru asociat al AREPE la TEGoVA au fost delegate Camerei de Imobil.

La etapa actuală, în Republica Moldova se resimte lipsa unei asociații a evaluatorilor ce ar reuni toți evaluatorii activi (persoane fizice și juridice). Am avea nevoie de o asociație care ar investiga piața locală și ar propune metodologia și tehnicile de evaluare adecvate, care ar organiza cursuri de instruire continuă a membrilor săi și ar licenția activitatea acestora în diferite domenii de evaluare.

#### Referințe:

1. Cohen E. *Analyse Financiere*. - Paris: Economica, 4e edition, 1997, p.525-535.
2. *Valuation: measuring and managing the value of companies* // Copeland Tom, Koller Tim, Murrin Jack. – John Wiley and Sons, Inc, 1994, p.534.
3. International Valuation Standards Committee, *International Valuation Standards*. - 6<sup>th</sup> edition, 2001, GN6, p.273-299.
4. GFK – Ucraina. *Studiul pieței ambalajului de sticlă pe piața din Republica Moldova, Ucraina și Rusia*, 2003, p.35.

*Prezentat la 18.03.2010*