

STANDARD OCUPAȚIONAL

Ocupația : Expert evaluator de proprietăți imobiliare

Domeniul : Activități financiare, bancare, de asigurări

Cod COR : 241702

2005

Inițiator de proiect:

Asociația Națională a Evaluatorilor din România - ANEVAR

Echipa de redactare a standardului ocupațional:

Cristina Burlacu, expert evaluator, inginer – director ABC EXPERT EVALCONS S.R.L.

Nicoleta Hârșescu, expert evaluator, inginer – director HANIA S.R.L.

Echipa de validare / Referenți de specialitate:

Ion Anghel – expert evaluator, conf. dr. economist- ACADEMIA DE STUDII ECONOMICE

București

Gheorghe Bădescu, expert evaluator, director C.M.F. CONSULTING S.A

Radu Grațian Ghețea, președinte – ASOCIAȚIA ROMÂNĂ A BĂNCILOR

Mihail Bojincă, expert evaluator, director S.C. INCO CONSULTING S.R.L.

Miltiade Lixandru, expert evaluator, președinte CORPUL EXPERȚILOR TEHNICI

Filip Stoica, expert evaluator, auditor CAMERA AUDITORILOR FINANCIARI DIN
ROMÂNIA

Nicolae Brezan, economist, președinte FEDERAȚIA SINDICATELOR INDEPENDENTE
DIN BANCA COMERCIALĂ ROMÂNĂ

Dumitru Viorel Manescu, notar public, președinte Uniunea Profesiilor Liberale din România

Descrierea ocupației

Ocupația *Expert evaluator de proprietăți imobiliare* presupune un complex de activități și proceduri sistematice desfășurate pentru a da un răspuns profesionist și argumentat referitor la valoarea unei proprietăți imobiliare (imobil, teren) cu diverse destinații:

- transferul de proprietate sau al folosinței;
- finanțarea proprietății;
- impozitarea proprietății,
- compensarea pentru pagube;
- determinarea unui program de utilizare a proprietății etc.

Procesul de evaluare a unei proprietăți imobiliare conduce expertul evaluator de la identificarea completă a problemei, până la transmiterea soluției către client. Această soluție este formulată prin rapoarte cuprinzând referiri la diferite tipuri de valoare, respectându-se principiile de bază ale evaluării proprietăților imobiliare (cererea și oferta, schimbarea, concurența, substituția, proporții variabile, contribuția, cea mai bună utilizare, conformitatea, anticiparea).

Competențele relevante pe care expertul trebuie să le demonstreze în procesul de evaluare a proprietății imobiliare sunt:

definirea problemei de evaluare (identificarea clientului, destinația evaluării, scopul evaluării-inclusiv definiția tipului de valori, data evaluării, identificarea caracteristicilor proprietății imobiliare-inclusiv localizarea și drepturile de proprietate de evaluat, ipoteze extraordinare, condiții ipotetice);

sfera misiunii de evaluare (definirea sferei de cuprindere a lucrării, în funcție de destinația stabilită de client și de natura problemei de rezolvat);

culegerea informațiilor și descrierea proprietății imobiliare (informații despre aria de piață, informații despre proprietatea în cauză, informații despre proprietăți comparabile);

analiza informațiilor (analiza de piață, analiza celei mai bune utilizări);

opinia asupra valorii terenului (utilizarea tehnicilor de evaluare a terenului);

aplicarea abordărilor în estimarea valorii;

reconcilierea valorilor și opinia finală asupra valorii (analiza rezultatelor obținute prin aplicarea diverselor abordări, stabilirea gradului de interdependență și de aplicabilitate al fiecărei abordări, exprimarea opiniei finale asupra valorii definite);

raportarea valorii definite (rezumarea datelor analizate, a metodelor aplicate și a raționamentului care a condus la concluzia asupra valorii)

Exercitarea ocupației este reglementată în Standardele Europene de Evaluare și în Standardele Internaționale de evaluare; condițiile pe care trebuie să le îndeplinească o persoană pentru a fi recunoscută ca evaluator sunt definite în Codul deontologic al profesiei astfel:

„Evaluatorul este persoana care are pregătirea profesională necesară, capacitatea și experiența de a efectua o evaluare, este o persoană cu o bună reputație care:

- *a obținut o pregătire profesională adecvată în cadrul unui centru de pregătire recunoscut sau o calificare academică echivalentă;*
- *are experiență adecvată și este competent în evaluarea pe piața și categoria respectivă de active;*
- *cunoaște, înțelege și poate pune în aplicare în mod corect acele metode și tehnici recunoscute care sunt necesare pentru efectuarea unei evaluări credibile;*
- *este membru al unui organism național profesional de evaluare recunoscut;*
- *urmează un program de instruire profesională;*
- *respectă toate cerințele Codului deontologic.”*

UNITĂȚI DE COMPETENȚĂ

Domeniu de competență	Nr. crt.	Titlul unității
FUNDAMENTALE	1	Comunicarea interactivă
	2	Comunicarea interpersonală
	3	Munca în echipa multidisciplinară
	4	Dezvoltarea profesională
	5	Utilizarea calculatorului
GENERALE PE DOMENIUL DE ACTIVITATE	6	Promovarea ofertei de servicii
	7	Încheierea contractelor de prestări servicii
	8	Organizarea procesului de evaluare
	9	Întocmirea rapoartelor de evaluare
	10	Acordarea de consultanță
SPECIFICE OCUPAȚIEI	11	Culegerea datelor necesare evaluării proprietății imobiliare
	12	Efectuarea analizei preliminare
	13	Inspectarea proprietății imobiliare
	14	Efectuarea analizei celei mai bune utilizări
	15	Evaluarea terenului/amplasamentului
	16	Evaluarea abordată prin cost
	17	Evaluarea abordată prin comparație
	18	Evaluarea abordată prin capitalizarea veniturilor
	19	Estimarea valorii finale

UNITATEA 1

Comunicarea interactivă

Descriere

Unitatea se referă la competența necesară comunicării permanente cu membrii echipei multidisciplinare facilitând schimbul de informații necesar evaluării proprietății.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Transmite și primește informații	1.1. Informațiile sunt transmise pe baza unor date consistente, în forma cerută de etapa de lucru. 1.2. Informațiile sunt selectate cu atenție și verificate cu responsabilitate. 1.3. Informațiile sunt transmise în mod clar, corect și concis, folosind limbajul de specialitate specific. 1.4. Schimbul de informații este realizat cu operativitate, respectându-se termenele propuse. 1.5. Transmiterea și primirea de informații se realizează prin utilizarea mijloacelor de comunicare adecvate.
2. Participă la discuții pe teme profesionale	2.1. Discuțiile purtate au în vedere atingerea obiectivelor misiunii de evaluare. 2.2. Punctele de vedere proprii sunt comunicate deschis, pentru clarificarea problemelor apărute. 2.3. Opiniile sunt susținute cu argumente clare, prin intervenții prompte, pertinente, cu referire directă la subiectul abordat. 2.4. Discuțiile pe teme profesionale sunt dinamizate printr-o participare activă la dezbateră subiectelor. 2.5. Discuțiile sunt purtate într-o manieră politicoasă, echilibrată, respectându-se punctul de vedere al interlocutorului. 2.6. Eventualele divergențe sunt rezolvate cu tact, într-o manieră constructivă.

Gama de variabile

Membrii echipei multidisciplinare:

- agenți imobiliari
- consultanți imobiliari
- alți evaluatori din domeniul imobiliar
- avocați
- experți în probleme de mediu
- experți tehnici
- etc.

Forma de comunicare:

- scrisă(pe suport de hârtie, pe suport electronic);
- verbală.

Mijloace de comunicare:

- telefon;
- fax;
- Internet, Intranet;
- corespondență scrisă
- etc.

Teme profesionale: culegerea datelor necesare analizei preliminare, realizarea analizei celei mai bune oferte, selectarea abordărilor adecvate, aplicarea metodelor de evaluare, estimarea valorii finale a proprietății, întocmirea raportului de evaluare etc.

Obiectivele misiunii de evaluare se referă la: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare sau a altor tipuri de valoare, diferite față de cea de piață etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- mijloace de comunicare
- terminologia de specialitate specifică domeniului de activitate
- metode de comunicare adaptate situațiilor date
- categorii de informații de comunicat
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- obiectivele misiunii de evaluare
- modalități de rezolvare a conflictelor
- utilizarea calculatorului

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de exprimare clară, concisă și la obiect a punctelor de vedere
- ușurința în utilizarea terminologiei de specialitate
- gradul de obiectivitate în discutarea problematicii specifice
- capacitatea de alegere a mijloacelor de comunicare cele mai adecvate scopului comunicării
- tactul în rezolvarea conflictelor
- capacitatea de susținere activă a dialogurilor profesionale cu membrii echipei multidisciplinare în vederea evaluării proprietății
- abilitatea de a focaliza discuțiile asupra temei propuse
- capacitatea de transmitere promptă a informațiilor solicitate
- capacitatea de a solicita în timp util informațiile necesare

UNITATEA 2

Comunicare interpersonală

Descriere

Unitatea se referă la competența necesară comunicării permanente cu toate persoanele implicate în desfășurarea evaluării: clienți, autorități, reprezentanți ai unor instituții diverse, colaboratori etc.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică interlocutorii	1.1. Interlocutorii sunt identificați în funcție de tipul informațiilor necesare în procesul de evaluare. 1.2. Interlocutorii sunt identificați în corelație cu utilitatea acestora pentru misiunea de evaluare. 1.3. Interlocutorii sunt identificați în funcție de instrucțiunile misiunii de evaluare.
2. Stabilește modul de comunicare	2.1. Modul de comunicare este adecvat stadiului atins în rezolvarea temei propuse. 2.2. Modul de comunicare este stabilit în raport cu caracteristicile interlocutorului. 2.3. Modul de comunicare este stabilit clar, conform uzanțelor.
3. Transmite/primește informații	3.1. Informațiile sunt primite/transmise cu operativitate, pentru asigurarea continuității procesului de evaluare. 3.2. Informațiile sunt transmise/primite prin mijloace adecvate scopului comunicării. 3.3. Consistența informațiilor primite este verificată cu atenție. 3.4. Informațiile sunt transmise clar, într-un limbaj adaptat interlocutorului.

Gama de variabile

Interlocutori: clienți, diverși specialiști, reprezentanți ai unor autorități și instituții diverse etc.

Tipul informațiilor necesare: informații privind necesitățile și obiectivele clientului, informații privind mediul intern al firmei, informații privind mediul macroeconomic și ramura specifică, statistici diverse, informații privind concurența, diverse informații de piață etc.

Instrucțiunile misiunii de evaluare: obiectivele și problematica misiunii, condițiile de desfășurare a procesului de evaluare, termene, etape, părți implicate, clauze de confidențialitate etc.

Caracteristicile interlocutorului: tipul, credibilitatea, accesibilitatea, capacitatea de a furniza informații consistente etc.

Mijloace de comunicare: telefon, fax, e-mail, corespondență pe suport de hârtie etc.

Consistența informațiilor: calitatea (informații pertinente, credibile, relevante), cantitatea (informații suficiente)

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- categoriile de informații necesare în procesul de evaluare
- categorii de interlocutori și caracteristicile acestora
- instrucțiunile misiunii de evaluare
- mijloace de comunicare
- limbajul de specialitate specific domeniului
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- modalități de comunicare
- utilizarea calculatorului

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de identificare corectă a interlocutorilor potriviți, în funcție de cerințele misiunii de evaluare și capacitatea acestora de a furniza informații consistente;
- discernământul în stabilirea modului de comunicare eficient, în corelație cu caracteristicile interlocutorului;
- operativitatea în transmiterea/primirea informațiilor;
- atenția și responsabilitatea în verificarea consistenței informațiilor primite;
- capacitatea de transmitere clară a informațiilor într-un limbaj adaptat interlocutorului;
- ușurința în utilizarea terminologiei specifice domeniului, atunci când este necesară comunicarea specializată;
- capacitatea de alegere a mijloacelor de comunicare cele mai adecvate scopului comunicării.

UNITATEA 3

Munca în echipa multidisciplinară

Descriere

Unitatea descrie competența privind colaborarea eficientă în cadrul echipei multidisciplinare pentru desfășurarea eficientă a activităților specifice.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică rolurile specifice în cadrul echipei	1.1. Identificarea rolurilor în cadrul echipei se efectuează pe baza informațiilor specifice disponibile despre activitate. 1.2. Rolurile în cadrul echipei sunt identificate în funcție de obiectivul propus. 1.3. Rolurile în cadrul echipei sunt identificate în funcție de experiența și pregătirea de specialitate a membrilor acesteia.
2. Desfășoară munca în echipă	2.1. Sarcinile repartizate sunt îndeplinite operativ și cu profesionalism, în concordanță cu etapa de lucru. 2.2. Obiectivele activității se realizează printr-o colaborare permanentă între membrii echipei. 2.3. Sarcinile în cadrul echipei sunt rezolvate cu evitarea oricăror conflicte. 2.4. Schimburile de informații sunt realizate prin menținerea unei legături permanente între membrii echipei. 2.5. Schimburile de informații sunt facilitate prin transmiterea datelor în timp optim. 2.6. Sprijinul specializat este acordat/solicitat la cerere.

Gama de variabile

Membrii echipei multidisciplinare:

- agenți imobiliari
- consultanți imobiliari
- alți evaluatori din domeniul imobiliar
- juriști, avocați
- experți în probleme de mediu
- experți tehnici
- etc.

Specialiștii echipei multidisciplinare: experți imobiliari, consultanți imobiliari, agenți imobiliari, juriști, experți contabili, experți constructori, specialiști topo-cadastru, specialiști de mediu etc.

Informații obținute din analiza preliminară: obiectivele misiunii, problematica misiunii, profilul echipei de specialiști, volumul activității etc.

Comunicarea informațiilor: în scris (pe suport de hârtie, pe suport electronic), verbal

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- componența echipei
- rolurile membrilor echipei
- obiectivul echipei
- raporturile ierarhice și funcționale în cadrul echipei
- terminologie specifică domeniului
- utilizarea calculatorului

La evaluare se va urmări:

- capacitatea de identificare a rolurilor și atribuțiilor specifice în cadrul echipei
- respectarea raporturilor ierarhice și funcționale
- capacitatea de colaborare cu ceilalți membri ai echipei în timpul realizării sarcinilor specifice
- flexibilitatea în depășirea situațiilor conflictuale
- adaptabilitatea la situații neprevăzute
- abilitatea de a dinamiza și media întâlnirile de lucru
- capacitatea de facilitare a schimburilor de informații în cadrul echipei.

UNITATEA 4

Dezvoltarea profesională**Descriere**

Unitatea descrie competența necesară pentru identificarea nevoilor personale de instruire și dezvoltarea profesională în vederea realizării în condiții optime și cu responsabilitate a activităților specifice.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică necesitățile proprii de perfecționare	1.1. Necesitățile proprii de perfecționare sunt identificate pe baza autoevaluării obiective. 1.2. Necesitățile proprii de perfecționare sunt identificate cu realism, în corelație cu nivelul propriu de pregătire și obiectivele personale. 1.3. Necesitățile de perfecționare sunt identificate în funcție de cerințele și noutățile din domeniul de activitate.
2. Stabilește modalitățile de instruire	2.1. Modalitățile de instruire sunt stabilite în funcție de necesitățile proprii de perfecționare. 2.2. Modalitățile de instruire sunt stabilite în funcție de posibilitățile existente. 2.3. Modalitățile de instruire sunt alese cu realism, în vederea asigurării unei eficiențe maxime a pregătirii.
3. Realizează autoinstruirea	3.1. Autoinstruirea se desfășoară în mod continuu, utilizând sursele de informație disponibile. 3.2. Autoinstruirea are la bază necesitățile identificate. 3.3. Autoinstruirea se realizează cu perseverență și responsabilitate, în funcție de obiectivele urmărite.
4. Participă la forme de perfecționare / specializare	4.1. Participarea la forme de perfecționare /specializare este realizată cu responsabilitate pentru însușirea optimă a cunoștințelor necesare. 4.2. Participarea la cursuri se face în mod activ, asigurându-se asimilarea cunoștințelor la nivelul propus. 4.3. Participarea la diferite forme de perfecționare/specializare se realizează ori de câte ori este nevoie, în corelație cu noutățile relevante pentru activitatea desfășurată.

Gama de variabile

Modalități de instruire: autoinstruire, schimburi de experiență cu alți specialiști, studierea literaturii de specialitate, participare la cursuri de perfecționare/specializare, navigare pe Internet, participare la conferințe, simpozioane etc.

Surse de informare: publicații de specialitate, legislație specifică, Internet, referate și comunicări științifice, schimburi de informații și schimburi de experiență cu persoane cu ocupație similară, seminarii și simpozioane din țară și străinătate etc.

Obiective personale: însușirea noutăților legislative în domeniu, acumulare de cunoștințe într-un nou domeniu, perfecționare în domeniul profesional de bază etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- utilizarea calculatorului
- navigarea pe Internet
- tipuri de surse de informare și modul de accesare a acestora
- forme specifice de perfecționare / specializare.

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de autoevaluare pentru identificarea necesităților proprii de perfecționare și specializare
- disponibilitatea de a participa la cursuri de perfecționare
- interesul manifestat pentru autoperfecționarea continuă
- capacitatea de asimilare a noilor cunoștințe din domeniu
- ușurința de operare cu termenii de specialitate

UNITATEA 5

Utilizarea calculatorului

Descriere

Unitatea descrie competența necesară pentru operarea calculatorului în scopul sistematizării informațiilor și utilizării bazei de date pentru activitatea specifică de evaluare.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Introduce date în calculator	1.1. Datele sunt introduse cu acuratețe, în conformitate cu scopul propus. 1.2. Datele sunt introduse corect, în corelație cu cerințele aplicației software. 1.3. Datele sunt organizate în mod logic, pentru o ușoară accesare.
2. Prelucreză informațiile	2.1. Informațiile introduse sunt verificate cu atenție pentru asigurarea corectitudinii bazei de date. 2.2. Bazele de date sunt reactualizate permanent. 2.3. Informațiile sunt salvate și păstrate cu respectarea condițiilor de securitate și confidențialitate. 2.4. Informațiile sunt arhivate pe diferite suporturi de memorie, asigurându-se conservarea și accesul rapid la acestea, ori de câte ori este nevoie. 2.5. Informațiile sunt prelucrate cu profesionalism, în conformitate cu cerințele programelor informatice specifice.
3. Tipărește documente specifice	3.1. Documentele specifice finale sunt tipărite în conformitate cu scopul urmărit. 3.2. Documentele sunt tipărite în numărul de exemplare solicitat, în funcție de necesități. 3.3. Documentele sunt tipărite cu verificarea îndeplinirii criteriilor de calitate.

Gama de variabile

Scop propus la introducerea informațiilor: bănci diverse de date colectate în cadrul procesului de evaluare, bancă de date beneficiari tradiționali și potențiali beneficiari, diverse modele de contracte, oferte tehnice și financiare etc.

Suporturi de memorie: CD, dischete, flash etc.

Documente specifice: rapoarte de evaluare, contracte diverse, oferte tehnice și financiare, CV-uri etc.

Criterii de calitate: aspect îngrijit, respectarea formatului necesar, documente complete etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- noțiuni de operare calculator
- navigarea pe Internet
- limbajul de specialitate
- programe informatice specifice

La evaluare se va urmări:

- capacitatea de introducere corectă a datelor
- ușurința în operarea calculatorului
- atenția în tipărirea documentelor specifice respectând criteriile de calitate necesare

UNITATEA 6**Promovarea ofertei de servicii****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară prezentării informațiilor referitoare la serviciile de evaluare oferite clientului, în condiții de reală transparență, în scopul creării posibilității de selectare obiectivă a ofertelor.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică potențialii beneficiari	<p>1.1. Potențialii beneficiari sunt identificați cu realism, prin aplicarea unor metode diverse.</p> <p>1.2. Potențialii beneficiari sunt identificați cu atenție, în funcție de necesitățile acestora, ținând seama de contextul economic și legislativ specific.</p> <p>1.3. Identificarea potențialilor beneficiari se realizează în funcție de tipul serviciilor oferite.</p>
2. Selectează mijloacele de promovare	<p>2.1. Mijloacele de promovare sunt selectate în funcție de impactul acestora asupra potențialilor beneficiari.</p> <p>2.2. Mijloacele de promovare sunt alese în funcție de necesitățile de ofertare a serviciilor prestate și de nevoile de informare ale beneficiarilor.</p> <p>2.3. Selectarea mijloacelor de promovare se realizează respectându-se bugetul promoțional prestabilit.</p>
3. Alege tipul de promovare	<p>3.1. Tipul de promovare este ales în funcție de natura serviciilor oferite.</p> <p>3.2. Tipul de promovare este ales în corelație cu scopul urmărit.</p> <p>3.3. Tipul de promovare este stabilit în funcție de bugetul disponibil și impactul dorit asupra potențialilor beneficiari.</p>
4. Întocmește oferta de servicii	<p>4.1. Oferta conține toate informațiile necesare pentru promovarea serviciilor prestate.</p> <p>4.2. Oferta este întocmită în corelație cu prioritățile desprinse din contextul economic și legislativ.</p> <p>4.3. Oferta de servicii este atractivă și la obiect.</p> <p>4.4. Oferta de servicii este redactată prin îmbinarea limbajului de specialitate cu exprimarea clară, accesibilă a conținutului de idei.</p> <p>4.5. Oferta reflectă corect limitele de competență în concordanță cu cerințele Codului deontologic al profesiei.</p>
5. Promovează oferta de servicii	<p>5.1. Oferta de servicii este promovată prin mijloacele adecvate scopului propus în concordanță cu cerințele Codului deontologic.</p> <p>5.2. Susținerea directă a ofertei este realizată cu entuziasm și putere de convingere, accentuând consistența serviciilor prestate.</p> <p>5.3. Susținerea directă a ofertei de servicii este realizată cu flexibilitate, furnizându-se informații suficiente în conformitate cu necesitățile de decizie ale potențialului beneficiar.</p> <p>5.4. Promovarea se realizează constant, pentru asigurarea unui portofoliu suficient de potențiali beneficiari.</p>

Gama de variabile

Metode de identificare a potențialilor beneficiari: discuții directe, studiul mass-media, studiul diverselor baze de date accesibile (ale Registrului Comerțului, ale Camerelor de comerț și industrie , Ministerul de Finanțe, cataloage ale producătorilor etc), Internet etc.

Tipul/natura serviciilor oferite: evaluare proprietăți imobiliare de diverse tipuri, consultanță.

Informații necesare la elaborarea ofertei: date generale privind prestatorul de servicii, tipul de servicii prestate, experiența și recunoașterea în furnizarea serviciilor, informații generale de specialitate privind consistența serviciilor oferite, resursele prestatorului, date de contact etc.

Mijloace de promovare: susținerea directă a ofertelor, pliante, prospecte, pagini web, articole în presa centrală și locală etc.

Tipul de promovare: agresiv, ofensiv, de menținere

Scopul urmărit: intrare pe piață, menținere, relansare.

Ghid pentru evaluare:

Cunoștințele necesare se referă la:

- categorii de potențiali beneficiari
- mijloace de promovare
- tipuri de promovare
- categorii de servicii prestate
- particularități ale contextului economic și legislativ
- terminologia de specialitate
- stiluri de comunicare
- legislație specifică
- teoria și practica evaluării întreprinderii

La evaluare se urmărește:

- realismul în identificarea potențialilor beneficiari și capacitatea de aplicare a unor metode diverse de stabilire a acestora;
- discernământul în selectarea mijloacelor de promovare cu impact maxim asupra potențialilor beneficiari, în corelație cu necesitățile acestora și conținutul ofertei de servicii;
- abilitatea în alegerea tipului de promovare adecvat, în conformitate cu scopul urmărit;
- corectitudinea și atractivitatea elaborării ofertei generale de servicii, claritatea în exprimarea conținutului de idei;
- capacitatea de structurare a tuturor informațiilor relevante pentru oferta de servicii și de prezentare a acestora într-o formă comercială;
- entuziasmul și puterea de convingere în susținerea ofertei de servicii prin mijloacele adecvate scopului propus.

UNITATEA 7

Încheierea contractelor de prestări servicii**Descriere**

Unitatea descrie competența necesară pentru negocierea clauzelor contractuale și încheierea contractelor de prestări servicii cu clienții.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Prezintă oferta tehnică și financiară	<p>1.1. Oferta este prezentată detaliat, într-un limbaj accesibil, folosindu-se argumente justificative pertinente pentru susținerea conținutului.</p> <p>1.2. Prezentarea directă a ofertei de servicii este realizată cu putere de convingere, oferindu-se toate explicațiile solicitate de interlocutor.</p> <p>1.3. Oferta este prezentată cu profesionalism, în forma prestabilită de părți.</p>
2. Negociază clauzele contractuale	<p>2.1. Clauzele contractuale sunt negociate abordând o atitudine flexibilă, dar fermă.</p> <p>2.2. Clauzele contractuale sunt negociate respectându-se cadrul legislativ specific domeniului.</p> <p>2.3. Negocierea se realizează într-o manieră constructivă, în avantajul ambelor părți.</p> <p>2.4. Timpul afectat negocierilor este suficient pentru discuții și exprimarea acordului părților.</p> <p>2.5. Modificările rezultate din negocieri, acceptate de părți, se definesc în mod clar și sunt consemnate cu acuratețe.</p> <p>2.6. Clauzele contractuale sunt negociate la obiect, folosind un limbaj clar și concis.</p>
3. Încheie contractul de prestări servicii	<p>3.1. Contractul este redactat respectându-se toate aspectele rezultate în urma negocierii.</p> <p>3.2. Forma finală a contractului este verificată de ambele părți din punct de vedere al corectitudinii și includerii tuturor informațiilor necesare.</p> <p>3.3. Eventualele erori de formă și conținut sunt remediate cu operativitate.</p> <p>3.4. Contractul este încheiat respectându-se cerințele legale./ normele de practică din domeniu.</p>

Gama de variabile

Forma de prezentare a ofertei: susținere directă și/sau prezentare pe suport de hârtie, în format electronic, în formatul necesar pentru licitații etc.

Părțile contractante: prestatorul de servicii (persoană fizică sau juridică), clientul (persoane fizice, administrații financiare, societăți comerciale, alte instituții și autorități).

Informații necesare: părțile contractante, obiectul contractului, aspecte financiare, obligațiile părților, clauze de forță majoră, rezolvarea litigiilor, termenul contractului, clauze de confidențialitate etc.

Prevederile normelor interne: persoane care semnează contractul, aplicarea ștampilei, viza compartimentului juridic, număr de exemplare etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- practica activității de evaluare
- legislația specifică în vigoare
- elemente tehnico-financiare
- limbajul specific domeniului
- obiectivele activității de evaluare
- informații privind tarifele practicate pe piața evaluărilor
- utilizarea calculatorului

La evaluare se va urmări:

- puterea de convingere și profesionalismul în prezentarea directă a ofertei de servicii;
- relevanța argumentelor folosite pentru susținerea conținutului ofertei tehnico-financiare;
- fermitatea și flexibilitatea în negocierea clauzelor contractuale;
- acuratețea în consemnarea modificărilor rezultate în urma negocierilor;
- capacitatea de exprimare clară, concisă și la obiect, într-un limbaj adaptat interlocutorului;
- capacitatea de focalizare pe subiect și de susținere a propriilor interese;
- atenția în verificarea formei finale a contractului și operativitatea în remedierea eventualelor erori sesizate;
- responsabilitatea în încheierea contractelor conform legislației în vigoare.

UNITATEA 8**Organizarea procesului de evaluare****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară organizării activităților componente ale procesului de evaluare.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică activitățile de realizat	<p>1.1. Activitățile sunt identificate în funcție de tipul proprietății de evaluat.</p> <p>1.2. Activitățile sunt identificate în totalitate în corelație cu complexitatea misiunii de evaluare.</p> <p>1.3. Identificarea activităților se realizează cu profesionalism, avându-se în vedere ansamblul procesului de evaluare.</p>
2. Stabilește etapele procesului de evaluare	<p>2.1. Etapele sunt stabilite în mod coerent, respectând succesiunea logică a procesului de evaluare.</p> <p>2.2. Etapele sunt stabilite corect și realist în funcție de complexitatea misiunii de evaluare.</p> <p>2.3. Etapele sunt stabilite în funcție de informațiile obținute din analiza preliminară.</p>
3. Stabilește resursele necesare procesului de evaluare	<p>3.1. Resursele sunt stabilite în corelație cu tipul și numărul activităților de desfășurat.</p> <p>3.2. Resursele sunt stabilite în corelație cu obiectivele misiunii de evaluare.</p> <p>3.3. Resursele sunt stabilite în funcție de tipul proprietății de evaluat și complexitatea acesteia.</p> <p>3.4. Resursele sunt stabilite în conformitate cu bugetul disponibil.</p> <p>3.5. Resursele sunt consistente și răspund tuturor necesităților misiunii.</p>
4. Alocă resursele pe etape	<p>4.1. Resursele sunt alocate corect în funcție de etapa procesului de evaluare și termenul de finalizare a acesteia.</p> <p>4.2. Timpul necesar realizării fiecărei etape a procesului de evaluare este stabilit astfel încât să se respecte termenul final planificat.</p> <p>4.3. Perioada de timp necesară fiecărei etape este estimată pe baza aprecierii corecte a complexității activităților de desfășurat.</p> <p>4.4. Resursele umane sunt alocate avându-se în vedere diversitatea specialiștilor necesari fiecărei etape de lucru și experiența de muncă a acestora.</p> <p>4.5. Resursele alocate sunt suficiente și permit îndeplinirea obligațiilor contractuale.</p> <p>4.6. Resursele sunt alocate cu discernământ, în mod rațional.</p>
5. Întocmește graficul de lucru	<p>5.1. Graficul de lucru este stabilit în mod coerent, ținând seama de succesiunea etapelor procesului de evaluare.</p> <p>5.2. Graficul de lucru este întocmit avându-se în vedere respectarea termenului final al evaluării.</p> <p>5.3. Planificarea activităților se face în funcție de tipul proprietății imobiliare evaluate.</p> <p>5.4. Graficul de activități este flexibil, adaptat specificului procesului de evaluare.</p>

Gama de variabile

Proprietățile imobiliare pot fi:

- clădiri (case , blocuri, clădiri administrative, magazine, centre comerciale, hoteluri, moteluri etc.)
- fabrici, depozite, clădiri de instituții etc.
- terenuri agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri)
- speciale (școli, clădiri publice, aeroporturi, gări, săli de conferințe, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni etc.)

Resurse: umane, materiale, financiare, timp

Necesitățile misiunii: volum de muncă, termen de realizare a evaluării, acoperire în spațiu, etape procedurale de parcurs, diversitatea specialiștilor necesari etc.

Obiectivele misiunii de evaluare se referă la: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare sau a altor tipuri de valoare, diferite față de cea de piață etc.

Consistența resurselor: calitate, cantitate, diversitate

Specialiști necesari: experți evaluatori, consultanți imobiliari, agenți imobiliari, juriști, experți contabili, specialiști tehnologi, specialiști de mediu etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- tipul proprietății imobiliare de evaluat și caracteristicile acesteia
- conținutul și complexitatea misiunii de evaluare
- termenul de finalizare a lucrărilor
- conținutul unui proces de evaluare
- tipurile de resurse necesare
- volumul de resurse disponibile
- noțiuni de planificare și organizare
- noțiuni de management al timpului
- noțiuni privind gestionarea fondurilor

La evaluare se urmărește:

- profesionalismul în identificarea activităților de realizat în funcție de complexitatea misiunii de evaluare;
- corectitudinea și coerența în stabilirea etapelor procesului de evaluare respectând succesiunea logică a acestora, avându-se în vedere finalizarea lucrărilor la termenul contractual;
- realismul în stabilirea resurselor necesare în corelație cu bugetul disponibil și cerințele procesului de evaluare;
- discernământul în alocarea resurselor pe etape de lucru în funcție de complexitatea acestora, pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale;
- capacitatea de întocmire a graficului de lucru și flexibilitatea în adaptarea acestuia la specificul procesului de evaluare.

UNITATEA 9

Întocmirea rapoartelor de evaluare**Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară elaborării raportului de evaluare în conformitate cu procedura specifică.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Selectează informațiile de prezentat	<p>1.1. Informațiile sunt selectate în corelație cu tipul raportului de realizat.</p> <p>1.2. Informațiile sunt selectate în conformitate cu cerințele instrucțiunilor misiunii de evaluare.</p> <p>1.3. Informațiile sunt consistente și provin din surse credibile.</p> <p>1.4. Informațiile selectate sunt diverse, asigurând conținutul tuturor elementelor structurale ale raportului de evaluare.</p>
2. Descrie procesul de evaluare	<p>2.1. Premisele valorii sunt prezentate reflectând circumstanțele de tranzacții în care a fost evaluată proprietatea.</p> <p>2.2. Abordările utilizate în cadrul procesului de evaluare sunt descrise analitic.</p> <p>2.3. Procesul de evaluare este descris prezentându-se toate materialele pertinente examinate și analizele realizate.</p> <p>2.4. Procesele sunt descrise cu claritate și precizie, utilizând limbajul de specialitate specific.</p>
3. Prezintă concluziile evaluării	<p>3.1. Concluziile evaluării sunt prezentate cu claritate, într-o manieră neechivocă.</p> <p>3.2. Concluziile evaluării sunt prezentate incluzându-se toate informațiile specifice necesare.</p> <p>3.3. Limbajul utilizat este adaptat capacității de înțelegere a beneficiarului.</p> <p>3.4. Concluziile sunt argumentate pe larg, furnizându-se toate explicațiile necesare pentru justificarea estimărilor.</p> <p>3.5. Concluziile evaluării sunt imparțiale și confidențiale.</p>
4. Asigură forma finală a raportului	<p>4.1. Forma finală a raportului este corelată cu tipul acestuia respectând cerințele de conținut și de prezentare specifice.</p> <p>4.2. Forma de prezentare a raportului este stabilită de comun acord cu clientul, în funcție de instrucțiunile misiunii de evaluare.</p> <p>4.3. Raportul este completat obiectiv și bine fundamentat.</p> <p>4.4. Caracteristicile raportului sunt corelate cu specificul misiunii de evaluare.</p>

Gama de variabile

Informații de prezentat se referă la: client, destinația evaluării, data efectivă a evaluării, baza de evaluare (tipul valorii și definiția), drepturile de proprietate sau participațiile de evaluat, caracteristicile fizice și legale ale proprietății, clasele de proprietate incluse în evaluare (altele decât categoria principală de proprietate), sfera misiunii de evaluare, orice ipoteze și condiții limitative care condiționează concluzia asupra valorii, ipotezele speciale, neobișnuite sau extraordinare, datele analizate, analizele de piață efectuate, abordările, procedurile de evaluare aplicate, raționamente, concluziile evaluării etc.

Tipul raportului: raport verbal, raport scris (detaliat, sintetic).

Necesitățile clientului: vânzarea/cumpărarea unei proprietăți (proprietate imobiliară, întreprindere, utilaje etc.), fuziune, divizare, schimb de proprietăți, vânzare de acțiuni, garantarea împrumuturilor (garantarea unui credit bancar, emisiunea de obligațiuni negarantate, rezolvare litigii, asigurare etc.

Consistența informațiilor se referă la : calitate (informații credibile, relevante, pertinente), cantitate (informații suficiente).

Elementele structurale ale raportului de evaluare: pagina de titlu, cuprinsul, rezumatul, identificarea, prezentarea ipotezelor și condițiilor limitative, prezentarea informațiilor relevante pe care se bazează evaluarea și metodologia de evaluare, declarația de confidențialitate, declarația de conformitate, acreditările evaluatorilor, anexe, semnătura și ștampila.

Premisele valorii: premisa continuării activității normale de exploatare, premisa încetării activității.

Abordări ale evaluării: abordări *recunoscute* de evaluare- bazate pe active, prin comparația vânzărilor și prin capitalizarea veniturilor; în cazuri deosebite se acceptă și metode *administrative* de evaluare- metode impuse de o autoritate centrală sau locală etc. cu evidențierea în raport a acestor condiții

Cerințe de conținut:

pentru rapoartele scrise detaliate- documentul narativ detaliat care include toate elementele structurale specifice, toate materialele pertinente examinate și analizele realizate pentru a ajunge la concluzia privind evaluarea;

pentru rapoartele scrise sintetizate- documentul narativ sintetic cum ar fi: actualizări periodice ale valorilor, formulare utilizate de către guvern sau de către diverse agenții, scrisori către clienți etc.;

pentru rapoartele verbale- rezultatul evaluării comunicat verbal, dosarul de lucru și rezumatul scris al evaluării.

Forma de prezentare: pentru rapoarte scrise- pe suport de hârtie, pe suport electronic; pentru rapoarte verbale- comunicarea verbală către client a rezultatului evaluării, mărturie sau depozitie prezentată de către expert în justiție etc.

Caracteristicile raportului: tipul, conținutul, dimensiunea etc.

Specificul misiunii de evaluare: destinatarul, cerințele legale, tipul proprietății imobiliare, complexitatea misiunii de evaluare etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- tipuri de rapoarte de evaluare
- elementele structurale ale unui raport de evaluare
- categorii de informații de prezentat
- tipurile de declarații de întocmit
- tipurile de documente de prezentat în anexe
- terminologia de specialitate
- stiluri de comunicare
- legislație specifică
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- utilizarea calculatorului

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de selectare a unor informații consistente pentru întocmirea raportului de evaluare asigurând conținutul tuturor elementelor structurale ale acestuia;
- claritatea și acuratețea descrierii procesului de evaluare;
- maniera de prezentare a concluziilor evaluării, furnizându-se toate explicațiile și justificările necesare;
- capacitatea de asigurare a formei finale a raportului de evaluare în corelație cu tipul acestuia, procedura specifică și instrucțiunile misiunii de evaluare;
- claritatea, coerența și precizia formulării ideilor.

UNITATEA 10**Acordarea de consultanță****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară pentru acordarea serviciilor de consultanță specifice solicitanților.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică cerințele de consultanță ale clientului	<p>1.1. Cerințele de consultanță sunt identificate cu promptitudine, în funcție de tipul clientului și necesitățile acestuia.</p> <p>1.2. Cerințele de consultanță sunt identificate corect, precizându-se cu claritate interesele clientului.</p> <p>1.3. Cerințele de consultanță sunt identificate în funcție de situația concretă a proprietății de evaluat.</p>
2. Oferă consultanță de specialitate	<p>2.1. Consultanța de specialitate este oferită în corelație cu poziția față de client.</p> <p>2.2. Consultanța de specialitate este acordată prin forme variate, adaptate situației concrete și cerințelor solicitanților.</p> <p>2.3. Consultanța de specialitate este acordată cu corectitudine privind toate problemele specifice care prezintă interes pentru client.</p> <p>2.4. Consultanța de specialitate este oferită în concordanță cu obiectivele clientului, respectându-se legislația în vigoare.</p> <p>2.5. Consultanța de specialitate este acordată cu profesionalism, pe baza unor argumente pertinente.</p>
3. Propune soluții de rezolvare a problemelor	<p>3.1. Soluțiile de rezolvare a diverselor probleme sunt propuse în limita competenței, în funcție de tipul proprietății și situația acesteia.</p> <p>3.2. Soluțiile de rezolvare a problemelor sunt propuse în corelație cu necesitățile clienților.</p> <p>3.3. Soluțiile sunt propuse cu realism, conform legislației în vigoare, pentru susținerea clienților în adoptarea de decizii avantajoase.</p>

Gama de variabile

Tipul clientului: persoane fizice, diverse autorități și instituții (tribunale, administrații financiare, societăți comerciale etc.) etc.

Necesitățile clientului: vânzarea/cumpărarea unei proprietăți (proprietate imobiliară, întreprindere, utilaje etc.), fuziune, divizare, schimb de proprietăți, vânzare de acțiuni,

garantarea împrumuturilor (garantarea unui credit bancar, emisiunea de obligațiuni negarantate, rezolvare litigii, asigurare etc.

Interesele clientului în luarea unei decizii: prețul minim sub care să nu vândă, prețul maxim peste care să nu cumpere în situația unei achiziții, estimarea valorii de piață a unei afaceri etc.

Situația concretă a proprietății: existența unor contracte dezavantajoase pentru firmă, datorii, litigii, existența premisei de încetare a activității etc.

Poziția față de client: consultant (oferă opinia calificată uneia dintre părțile aflate într-o tranzacție), arbitru (opinia este oferită simultan partenerilor implicați într-o tranzacție , chiar dacă interesele lor sunt contrare), expert neutru (evaluare independentă, solicitată de instituții îndreptățite- tribunale, fisc etc.- pentru obiectul unor cauze legale sau fiscale)

Forme de consultanță: recomandări scrise sau verbale, furnizare de explicații de specialitate, opinii autorizate privind valoarea unor afaceri, formularea unor sugestii privind adoptarea de decizii în situații diverse etc.

Obiectivele clientului: dezvoltarea / lichidarea afacerii, restructurare, diverse tranzacționări, obținerea unor împrumuturi etc.

Tipuri de proprietăți imobiliare:

- clădiri (case , blocuri, clădiri administrative, magazine, centre comerciale, hoteluri, moteluri etc.)
- fabrici, depozite, clădiri de instituții etc.
- terenuri agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri)
- speciale (școli, clădiri publice, aeroporturi, gări, săli de conferințe, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni etc.)

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- forme de consultanță
- posibile poziții ale evaluatorului față de clienți și modul de raportare la problematica acestora
- interesele și obiectivele clientului
- legislația specifică domeniului
- managementul afacerilor
- macro și microeconomie
- teoria și practica evaluării proprietăților
- forme de comunicare
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- utilizarea calculatorului

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de identificare a cerințelor de consultanță ale clientului în funcție de tipul și necesitățile acestuia;
- claritatea în precizarea intereselor clientului și corectitudinea poziționării față de client în corelație cu situația specifică de lucru;
- capacitatea de acordare a unor forme variate de consultanță în funcție de cerințele solicitanților;
- corectitudinea în acordarea de consultanță și adaptabilitatea la situațiile concrete de analizat;
- profesionalismul în oferirea consultanței de specialitate și relevanța argumentării opiniilor de specialitate;
- realismul în propunerea de soluții pentru rezolvarea diverselor probleme ale clientului, legate de evaluarea proprietăților;
- consecvența în susținerea clientului pentru adoptarea de decizii legale și avantajoase.

UNITATEA 11**Culegerea datelor necesare evaluării proprietății imobiliare****Descriere**

Unitatea descrie competența necesară selectării surselor de informații, culegerii informațiilor necesare evaluării proprietății imobiliare, înregistrării și organizării acestor informații.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică sursele de informare	1.1. Sursele de informare sunt selectate în conformitate cu tipul proprietății imobiliare. 1.2. Sursele de informare sunt identificate în raport cu tipul pieței / subpieței imobiliare. 1.3. Sursele de informare sunt identificate pe baza preferințelor exprimate de client. 1.4. Sursele de informare se stabilesc în funcție de caracteristicile localității.
2. Culege date necesare evaluării proprietății imobiliare	2.1. Datele de identificare a proprietății sunt stabilite corect și complet. 2.1. Datele referitoare la piața imobiliară sunt adecvate și corespund situației proprietății imobiliare de evaluat. 2.2. Datele necesare procesului de evaluare sunt colectate complet, cu toate detaliile necesare situației.
3. Înregistrează și organizează datele culese	3.1. Datele culese sunt organizate și înregistrate în scopul unei ușoare accesări și regăsiri. 3.2. Datele înregistrate sunt validate de client / beneficiar. 3.3. Datele înregistrate sunt arhivate în condiții de siguranță.

Gama de variabile

Sursele de informații:

- participanții pe piața imobiliară: cumpărători, vânzători, chiriași, creditori, debitori, antreprenori, constructori, administratori, investitori și intermediari
- firme de consultanță, Institutul de Statistică
- Internet
- publicații periodice cu subiect imobiliar, publicitatea imobiliară
- asociații profesionale din domeniul imobiliar
- discuții cu părțile implicate în tranzacții: angajații acestora, avocați, agenți de intermediere, administratori imobiliari, proprietari, promotori
- etc.

Tipuri de proprietăți imobiliare:

- clădiri (case, blocuri, clădiri administrative, magazine, centre comerciale, hoteluri, moteluri etc.)
- fabrici, depozite, clădiri de instituții etc.
- terenuri agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri)
- speciale (școli, clădiri publice, aeroporturi, gări, săli de conferințe, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni etc.)

Piețele imobiliare pot fi:

- rezidențiale
- comerciale
- industriale
- agricole
- speciale

Preferințele clientului se referă la: proprietăți ieftine, medii și de lux.

Caracteristicile localității: demografice, socio-economice, psihologice, legate de produs etc.

Datele de identificare ale proprietății imobiliare se referă la:

- locație și caracteristici
- termeni de finanțare
- condiții de vânzare
- condiții de piață
- data vânzării
- preț de vânzare
- dimensiunile terenului
- dimensiunile construcției
- aria spațiului de birouri
- preț unitar /mp de teren
- preț unitar /mp de construcție
- etc.

Date referitoare la factorii care delimitează piața imobiliară se referă la:

- caracteristicile proprietății: gradul de ocupare, baza de clienți, calitatea construcției, designul, avantajele
- aria pieței
- proprietăți echivalente disponibile
- proprietăți complementare (accesul la utilități / servituți)

Datele necesare evaluării proprietății imobiliare:

- date generale: referitoare la forțele sociale, economice, legislative, ale mediului
- date specifice: detalii despre proprietatea imobiliară, proprietăți imobiliare comparabile vândute / închiriate, caracteristici relevante ale pieței imobiliare locale, oferta competitivă, cererea, oferta etc.

Factorii importanți în analiza cererii pot fi:

Piața locuințelor:

- populația în aria pieței: dimensiunea și numărul familiilor locatate, rata de creștere sau descreștere în formarea locatarilor, compoziția și distribuția pe vârste
- veniturile și salariile
- tipologia locurilor de muncă și rata șomajului
- raportul dintre spații locuite de proprietari și chiriași
- considerații financiare (nivelul economiilor, cerințe de creditare: dobânzi, raportul credit/valoare, comisioane și taxe, disponibilitatea asigurărilor)
- modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică
- factori care afectează atractivitatea fizică a vecinătății (climat, topografie, drenaj, stratul de fundație, bariere naturale sau artificiale)

- structura taxelor locale și a administrației
- disponibilitatea facilităților de sprijin și serviciile comunale (instituții culturale, facilități de educație și calitatea școlilor, facilități sanitare și medicale, servicii de pompieri și poliție).

Piața spațiilor comerciale:

- populația în zona comercială- dimensiunea și numărul familiilor ce locuiesc în zonă
- rata de creștere și descreștere a acestora, compoziția și distribuția pe vârste;
- venituri medii pe cap de locuitor și pe familie;
- procentul de venit pe familie cheltuit pe cumpărături și procentul de venit disponibil cheltuit pe diferite categorii de produse și servicii;
- rata de încetinire a vânzărilor în zona comercială

Expert evaluator de proprietăți imobiliare - 19 unități

- volumul minim de vânzări pentru asigurarea profitabilității spațiului și volumul existent de vânzări /mp;
- gradul de ocupare a spațiilor comerciale pe piață;
- procentul de cumpărături făcute de persoane din afara ariei pieței;
- modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- accesibilitatea (facilități de transport și sistemul stradal) și costul transportului;
- factorii care afectează atractivitatea centrului comercial (imaginea, calitatea bunurilor, reputația operatorului).

Clădiri administrative:

- zona salariaților care lucrează în spații de birouri, necesarul de personal curent și estimat în viitor;
- suprafața medie de spații de birouri necesar pentru o persoană (în funcție de categoria lucrărilor);
- gradul de ocupare pentru categoria specifică a clădirii;
- modul de utilizare a terenurilor și direcțiile de dezvoltare urbanistică;
- accesibilitatea (facilități de transport și sistemul stradal) și costul transportului;
- factori care afectează atractivitatea clădirii administrative (calitatea construcției, managementul, chiriașii)
- disponibilitatea facilităților complementare (magazine, restaurante, centre de recreere).

Factorii importanți în analiza ofertei competitive pot fi:

- cantitatea și calitatea concurenței disponibile;
- volumul construcțiilor noi;(concurente și complementare) – proiecte în construcție sau planificate;
- disponibilitatea și prețul terenului liber;
- costurile de construcție și dezvoltare;
- proprietățile oferite curent (vechi și noi);
- gradul de ocupare de către proprietari și de către chiriași;
- cauzele și numărul de proprietăți vacante;
- transformarea pentru utilizări alternative;
- condiții economice și împrejurări speciale;
- disponibilitatea creditelor pentru construcții și a finanțării;
- impactul normativelor de construcții, zonării urbanistice și a altor reglementări, asupra volumului și costului construcțiilor.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințele necesare se referă la:

- surse de informare;
- tehnici și metode de comunicare adaptate situațiilor date;
- noțiuni de bază referitoare la piața imobiliară;
- limbajul specific domeniului de activitate;
- legislație în domeniul imobiliar
- Codul deontologic al profesiei de evaluator
- utilizarea calculatorului

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de selecție la identificarea surselor de informații valide din domeniul imobiliar și cel conex acestuia;
- abilitățile de comunicare și adecvarea cu situația, la culegerea datelor necesare evaluării proprietății imobiliare;
- spiritul organizatoric, operativitatea și discernământul cu care organizează și înregistrează datele colectate.

UNITATEA 12**Efectuarea analizei preliminare****Descriere**

Unitatea se referă la competența necesară pentru stabilirea caracteristicilor generale ale misiunii de realizat, estimarea duratei procesului de evaluare și a condițiilor de îndeplinit pentru buna desfășurarea a acestuia.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică obiectivele misiunii	<p>1.1. Obiectivele misiunii sunt identificate în corelație cu necesitățile clientului.</p> <p>1.2. Obiectivele sunt identificate în funcție de destinația evaluării.</p> <p>1.3. Identificarea obiectivelor evaluării este realizată în conformitate cu cadrul legislativ specific.</p> <p>1.4. Obiectivele sunt identificate prin abordarea tuturor aspectelor privind obiectul, tipul și caracteristicile proprietății evaluate.</p> <p>1.5. Ambiguitățile referitoare natura misiunii sunt eliminate, prin discuții la obiect cu clientul și cu specialiștii.</p>
2. Identifică problematica misiunii	<p>2.1. Problematika misiunii este identificată avându-se în vedere tipul proprietății imobiliare.</p> <p>2.2. Identificarea problematicii misiunii se efectuează în funcție de destinația evaluării, proprietății evaluate și complexitatea acesteia.</p> <p>2.3. Problematika misiunii este identificată având în vedere aspectele micro și macroeconomice specifice sectorului de activitate.</p>
3. Identifică profilul echipei de specialiști	<p>3.1. Profilul echipei de specialiști este identificat în funcție de tipul proprietăților de evaluat.</p> <p>3.2. Profilul echipei de specialiști este identificat cu profesionalism, pentru acoperirea tuturor necesităților de analiză</p> <p>3.3. Profilul echipei de specialiști este identificat în funcție de destinația evaluării proprietății.</p>
4. Estimează volumul activității	<p>4.1. Volumul activității este estimat în mod realist, având în vedere complexitatea misiunii de realizat.</p> <p>4.2. Volumul activității este estimat apreciindu-se bugetul de timp necesar pentru realizarea evaluării.</p> <p>4.3. Estimarea volumului activității este realizată luând în considerație toate etapele procedurale specifice.</p>
5. Întocmește oferta tehnică și financiară	<p>5.1. Oferta tehnică și financiară este întocmită pe baza volumului de muncă estimat.</p> <p>5.2. Oferta este alcătuită în corelație cu tipul specialiștilor utilizați pentru evaluarea proprietății imobiliare.</p> <p>5.3. Oferta tehnică și financiară este alcătuită în corelație cu obiectivele misiunii.</p> <p>5.4. Oferta este întocmită avându-se în vedere includerea tuturor informațiilor specifice necesare.</p>

Gama de variabile

Obiectivele misiunii de evaluare se referă la: estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare sau a altor tipuri de valoare, diferite față de cea de piață etc.

Destinația evaluării proprietății imobiliare:

- transferul de proprietate sau al folosinței;
- finanțarea proprietății;
- impozitarea proprietății;
- compensarea pentru pagube;
- determinarea unui program de utilizare a proprietății;
- alte situații

Obiectul evaluării presupune: caracteristicile proprietății imobiliare ce se evaluează, atributele dreptului de proprietate implicate, scopul evaluării, definiția valorii solicitate, data și sfera evaluării, alte condiții limitative

Specialiștii pot fi: experți evaluatori imobiliari, consultanți imobiliari, agenți imobiliari, juriști, experți constructori, antreprenori, administratori etc.

Proprietățile imobiliare pot fi:

- clădiri (case, blocuri, clădiri administrative, magazine, centre comerciale, hoteluri, moteluri etc.)
- fabrici, depozite, clădiri de instituții etc.
- terenuri agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri)
- speciale (școli, clădiri publice, aeroporturi, gări, săli de conferințe, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni etc.)

Caracteristicile proprietății:

- gradul de ocupare
- caracteristicile constructive
- partiții
- calitatea construcției
- designul
- forma incintei etc.

Necesitățile clientului: vânzarea/cumpărarea unei proprietăți (proprietate imobiliară, întreprindere, utilaje etc.), fuziune, divizare, schimb de proprietăți, vânzare de acțiuni, garantarea împrumuturilor (garantarea unui credit bancar, emisiunea de obligațiuni garantate, rezolvare litigii, asigurare etc.)

Aspecte privind obiectul și tipul evaluării: identificarea proprietății de evaluat, identificarea drepturilor de proprietate care sunt evaluate, utilizările intenționate ale evaluării (destinatarii

evaluării), înregistrare în contabilitate, definirea tipului de valoare (bază de evaluare, standard de valoare), data efectivă a evaluării etc.

Problematika misiunii: inspecția proprietății, analiza pieței imobiliare, analiza zonei, analiza evoluției macroeconomice etc.

Natura/tipul proprietății: proprietate imobiliară, bunuri mobile, întreprinderi și proprietăți asimilate cu o întreprindere, active financiare.

Expert evaluator de proprietăți imobiliare - 19 unități

Tipul de valoare estimat: valoare de piață, valori diferite de valoarea de piață (valoare de utilizare, valoare de investiție, valoarea de exploatare continuă, valoarea de asigurare, valoarea de impozitare, valoarea de recuperare, valoarea de lichidare sau de vânzare forțată, valoarea specială, valoarea de garantare a creditului ipotecar, costul de înlocuire net etc.)

Informații specifice: obiectul ofertei (solicitările beneficiarului, obiectivele de atins), propunerea ofertantului (abordarea obiectivelor, estimarea valorilor de piață a societății, procesul de reconciliere a rezultatelor), organizarea activității, suportul logistic și organizatoric necesar, echipa propusă de ofertant, experiența generală a echipei, aspecte financiare (preț, termen de plată) etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- tehnici de analiză a pieței imobiliare; segmentarea pieței
- strategii de marketing
- limbajul specific domeniului de activitate;
- codul deontologic al profesiei de evaluator.

La evaluare se urmărește:

- responsabilitatea și exigența cu care definește obiectul evaluării;
- capacitatea de analiză și sinteză, cunoștințele profesionale, spiritul practic, capacitatea de prognoză cu care structurează informațiile pieței imobiliare.

UNITATEA 13

Inspectarea proprietății imobiliare

Descriere

Unitatea descrie competența necesară inspectării proprietății imobiliare ce urmează a fi evaluată, utilizând tehnici adecvate respectivei proprietăți.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Stabilește programul inspecției	1.1. Obiectivele inspecției și responsabilitățile ce revin în cadrul echipei sunt analizate cu atenție, pentru evaluarea resurselor necesare. 1.2. Documentele de referință și documentele proprii de înregistrare a observațiilor sunt stabilite în funcție de obiectivele de inspectat stabilite. 1.3. Programul de inspecție este stabilit în raport cu sfera evaluării și specificul situației.
2. Verifică situația de pe teren	2.1. Verificarea concordanței dintre documentele de referință și situația reală se face cu responsabilitate. 2.2. Inspectarea proprietății imobiliare se realizează utilizând tehnici specifice, raportate la obiectivele urmărite. 2.3. Verificarea pe teren a stării tehnice, a stilului și a funcționalității proprietății de evaluat se efectuează prin măsurători corecte și printr-o atentă observare directă.
3. Întocmește documentele proprii de înregistrare a inspecție	3.1. Rezultatele inspecției sunt consemnate pe tot parcursul inspecției, în vederea completării documentelor proprii de înregistrare. 3.2. Documentele proprii de înregistrare a datelor rezultate din inspecție sunt întocmite corect și complet. 3.3. Documentele întocmite sunt discutate operativ cu clientul, în scopul corectării eventualelor neconformități.

Gama de variabile

Obiectivele inspecției proprietății imobiliare vizează:

- analiza vecinătăților
- amplasamentul
- construcția
- stilul și funcționalitatea clădirii
- etc.

Resurse necesare:

- umane
- de timp
- echipamente

Destinația evaluării proprietății imobiliare:

- transferul de proprietate sau al folosinței;
- finanțarea proprietății;
- impozitarea proprietății;
- compensarea pentru pagube;
- determinarea unui program de utilizare a proprietății;
- alte situații

Documente de referință pot fi: planuri, relevee, normative de construcții, proiecte, documentații tehnice, documente cadastrale, descriere juridică etc.

Documente proprii de înregistrare: lista principală de inspecție, lista de date despre amplasament și lista de date comparabile, fișe tipizate, grile ale datelor de piață etc.

Inspecția poate viza:

la *Analiza vecinătăților*:

- granițe
- zona de activitate: centrală, medie, cartier periferic, intravilan etc.
- domeniul: apartamente, comercial, industrial, agricol etc.
- reabilitare
- dezvoltare
- locație
- ciclul de viață al vecinătății și al zonei
- centrul comercial de cartier
- revitalizare
- stabilitate etc.

la *Descrierea amplasamentului*:

- influența colțului
- teren în exces
- fațadă
- analiza terenului sau a amplasamentului
- descrierea terenului sau a amplasamentului
- raportul teren/clădire
- descriere juridică
- sistemul de granițe
- cadastru
- comasarea
- îmbunătățiri și scopul acestora etc.

la *Descrierea construcțiilor*:

- traveei
- normative de construcții
- descrierea clădirii
- pereți ușori
- echipamente și instalații mecanice
- descrierea exteriorului
- fațadă
- fundații
- structura
- descrierea generală
- arie desfășurată construită
- arie desfășurată închiriabilă

- aria desfășurată utilă
- izolații
- reazem intern
- descrierea interiorului
- traverse
- conducte
- echipamente și sisteme mecanice legate de procese
- pene
- analiza stării tehnice
- contrafișă
- stâlpi
- substructură
- clasificarea pe utilizare
- ventilare etc.

la *Stilul și funcționalitatea clădirii*:

- stilul arhitectural
- arhitectura
- deschiderea traveei
- compatibilitate
- inutilitate funcțională
- utilitate funcțională
- partiția
- clădire cu utilizare mixtă etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- obiectivele inspecției
- tehnici de inspecție a proprietății imobiliare
- documente proprii ale inspecției și modul de completare
- utilizare calculator

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de analiză și de selecție la stabilirea obiectivelor inspecției
- atenția distributivă, adecvarea, capacitatea de sinteză la identificarea ansamblului particularităților proprietății imobiliare
- spiritul organizatoric și practic, discernământul, capacitatea de concentrare a atenției și capacitatea de decizie la redactarea documentelor proprii de inspecție.

UNITATEA 14

Efectuarea analizei celei mai bune utilizări**Descriere**

Unitatea descrie competența necesară efectuării analizei celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare (teren liber și construit).

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică premisele	<p>1.1. Premizele efectuării analizei celei mai bune utilizări sunt identificate corect, pe baza criteriilor de îndeplinire a acesteia.</p> <p>1.2. Considerațiile privind situațiile speciale sunt stabilite cu profesionalism.</p>
2. Efectuează analiza celei mai bune utilizări a terenului liber	<p>2.1. Selectarea de proprietăți comparabile se face cu rigurozitate</p> <p>2.2. Stabilirea celei mai bune utilizări a terenului liber se face prin modalități specifice.</p> <p>2.3. Analizarea celei mai bune utilizări a terenului liber se face ținând seama de utilizarea actuală și alte utilizări potențiale și probabile.</p> <p>2.4. Implicațiile celei mai bune utilizări actuale sunt corect interpretate.</p> <p>2.5. Prognozele ce indică o schimbare în viitor, sunt exprimate cu toate detaliile necesare.</p>
3. Efectuează analiza celei mai bune utilizări a terenului construit	<p>3.1. Cea mai buna utilizare a terenului construit este motivată corespunzător.</p> <p>3.2. Stabilirea celei mai bune utilizări a terenului construit este corelată adecvat cu construcțiile ce îi aparțin.</p> <p>3.3. Stabilirea celei mai bune utilizări a terenului construit se realizează pe considerentul maximizării valorii în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat.</p> <p>3.4. Efectuarea celei mai bune utilizări a proprietăților ocupate de proprietar se face ținând seama de modernizările raportate la preferințele pieței.</p>
4. Formulează concluziile analizei	<p>4.1. Concluziile analizei celei mai bune utilizări sunt formulate cu toate amănunțele tehnice, exprimate în limbajul specific.</p> <p>4.2. Formularea concluziilor celei mai bune utilizări este discutată cu clientul, cu expunerea argumentelor tehnice relevante pentru situația proprietății imobiliare de evaluat.</p>

Gama de variabile

Criterii de îndeplinire pentru analiza celei mai bune utilizări:

- permisă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maximum productivă

Situații speciale pot fi:

- utilizări singulare
- utilizări intermediare
- utilizări neconforme legal
- utilizări care nu sunt cele mai bune
- utilizări multiple
- utilizări speciale
- utilizări speculative
- teren în exces etc.

Modalități de identificare a celei mai bune utilizări a terenului liber:

- estimarea valorii separate a terenului
- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere etc.

Motivele analizei celei mai bune utilizări a terenului construit:

- identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit
- identificarea proprietăților comparabile
- etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- criterii de îndeplinire pentru analiza celei mai bune utilizări
- modalități de identificare a celei mai bune utilizări a terenului liber
- motivele analizei celei mai bune utilizări a terenului construit
- terminologia de specialitate
- utilizare calculator

La evaluare se urmărește:

- corectitudinea cu care identifică premisele efectuării analizei celei mai bune utilizări a terenului liber sau a terenului construit
- capacitatea de selecție, discernământul, capacitatea de sintetizare la elaborarea analizei celei mai bune utilizări în concordanță cu specificul proprietății imobiliare
- adecvarea, rigurozitatea și corectitudinea cu care formulează concluziile analizei celei mai bune utilizări

UNITATEA 15

Evaluarea terenului /amplasamentului**Descriere**

Unitatea descrie competența necesară evaluării terenului/amplasamentului prin tehnici specifice și estimării valorii finale prin reconciliere și analiză comparativă.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Identifică caracteristicile fizice ale terenului/amplasamentului	<p>1.1. Caracteristicile fizice ale amplasamentului sunt identificate cu toate elementele necesare evaluării .</p> <p>1.2. Elementele fizice și caracteristicile topografice ale terenului sunt corect identificate.</p> <p>1.3. Existența unor utilități este identificată, având în vedere utilizarea și posibilitățile de dezvoltare ale lotului de teren.</p> <p>1.4. Îmbunătățirile interne și externe necesare sunt stabilite corect, în vederea constituirii viitorului amplasament.</p>
2. Aplică tehnicile de evaluare a terenului/amplasamentului	<p>2.1. Evaluarea terenului / amplasamentului se face pe baza principiilor de evaluare.</p> <p>2.2. Evaluarea terenului se face utilizând tehnici specifice, adecvate caracteristicilor terenului.</p> <p>2.3. Evaluarea se realizează corelând două sau mai multe comparații, pe baza elementelor de comparație, a valorii clădirilor existente pe teren și a celei mai bune utilizări.</p>
3. Estimează valoarea terenului/amplasamentului	<p>3.1. Valoarea terenului/amplasamentului este estimată realist, ca urmare a aplicării ori de câte ori este posibil a cel puțin două tehnici de evaluare.</p> <p>3.2. Compararea rezultatelor abordărilor se efectuează cu discernământ.</p> <p>3.3. Valoarea estimată a terenului / amplasamentului se situează în limite accesibile ale pieței.</p> <p>3.4. Valoarea finală este stabilită prin reconcilierea rezultatelor.</p> <p>3.5. Valoarea finală este argumentată prin exprimarea de opinii în urma unor judecăți, utilizând analiza comparativă.</p>

Gama de variabile

Caracteristicile fizice ale amplasamentului presupun:

- caracteristicile fizice ale terenului
- utilitățile disponibile
- îmbunătățiri

Expert evaluator de proprietăți imobiliare - 19 unități

Elemente fizice:

- dimensiunea
- forma
- dimensiunea la fațadă
- topografia
- localizarea
- orientarea față de vânt, soare sau vedere etc.

Caracteristici topografice: perimetrul, nivelarea, drenajul etc.

Utilități: apa, canalizare, electricitate, gaze, telefon etc.

Îmbunătățiri interne: nivelare, pavare, legătura la apa, gaze, electricitate, telefon etc.

Îmbunătățiri externe lotului pot fi: străzi, rampe, trotuare, canalizare, linii de utilități ce pot fi conectate etc.

Principii de evaluare a terenurilor:

- anticiparea
- schimbarea
- cererea și oferta
- substituția
- echilibrul

Tehnici de evaluare a terenului:

- comparația directă
- alocarea
- extracția
- parcelarea
- tehnica reziduală
- capitalizarea rentei funciare
- etc.

Elementele de comparație pot fi: drepturile de proprietate, restricțiile legale, condițiile pieței (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile, zonarea, cea mai bună utilizare etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate
- tehnici de evaluare a terenului/amplasamentului
- noțiuni de algebră, geometrie plană și în spațiu, trigonometrie
- noțiuni aplicative de legislație
- utilizare calculator

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de analiză și sinteză probarea unor temeinice cunoștințe de matematică la stabilirea caracteristicilor terenului/amplasamentului de evaluat
- discernământul cu care aplică tehnici adecvate de abordare a evaluării terenului/amplasamentului
- emiterea unor judecăți profunde, documentate și temeinic argumentate la estimarea valorii finale a terenului/amplasamentului

UNITATEA 16

Evaluarea abordată prin cost**Descriere**

Unitatea descrie competența necesară evaluării proprietății imobiliare (construcțiilor), utilizând tehnica de abordare prin cost.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Estimează costul clădirilor	1.1. Costul de înlocuire/reconstrucție este estimat adecvat obiectivului specific. 1.2. Costurile sunt estimate utilizând metode adecvate tipului de proprietate imobiliară. 1.3. Costurile directe se estimează prin corelarea atentă cu ofertele constructorilor. 1.4. Costurile indirecte sunt estimate în condițiile unei piețe echilibrate. 1.5. Profiturile antreprenorului general sunt estimate cu responsabilitate și discernământ. 1.6. Sursele de informații sunt accesate permanent și actualizate când este cazul.
2. Estimează deprecierea cumulată	2.1. Metodele de estimare a deprecierei cumulate sunt coerent și logic aplicate. 2.2. Aplicarea metodelor de estimare a deprecierei cumulate are ca rezultat reflectarea unei reacții din partea unui cumpărător prudent și informat față de situația construcției evaluate. 2.3. Aplicarea metodelor de estimare a deprecierei cumulate se realizează cu considerarea adecvată a tuturor elementelor ce ar putea diminua valoarea. 2.4. Tipurile de depreciere se cuantifică în ordinea corectă.

Gama de variabile

Obiectivul specific la înlocuire/reconstrucție

- construirea (la prețurile curente la data evaluării) a unei copii fidele a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri, calitate de muncă și înglobând toate deficiențele, supradimensionările și deprecierea clădirii evaluate;
- construirea (la prețurile curente la data evaluării) a unei clădiri cu utilitate echivalentă, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate.

Metode de estimare a costurilor:

- metoda comparațiilor unitare;
- metoda costurilor segregate;
- metoda devizelor.

Costurile directe cuprind:

- cheltuieli cu forța de muncă și materialele utilizate
- regia
- profitul contractantului general și a diferiților subcontractanți
- diverse costuri: autorizația de construcție, produse și instalații, manopera, echipamente folosite la construcții, asigurarea pe durata construirii, organizarea de șantier și împrejmuire temporară, spații de depozitare a materialelor, instalații electrice și cheltuieli cu utilități, profitul și regia constructorului (inclusiv supravegherea lucrărilor, asigurările pentru incendiu, răspundere pentru șomaj), garanții de performanță etc.

Costurile indirecte cuprind:

- costul pentru arhitectură și proiectare, verificare a documentațiilor, ridicare topo, studii de impact de mediu
- onorarii pentru activități de evaluare, consultanță, asistență financiară și juridică
- costul investiției în teren și plățile făcute pe durata construirii (cheltuieli financiare, dobânzi, comisioane, taxe)
- asigurarea acoperitoare pentru toate riscurile pe durata construirii
- costul de investiție în proprietate după ce a fost construită, dar înaintea obținerii gradului de ocupare stabilizat
- investiții suplimentare în contractarea închirierilor sau comisioane de închiriere
- marketing, comisioane de vânzare
- cheltuieli administrative ale proprietarului
- costul transferării proprietății etc.
- profitul întreprinzătorului imobiliar care remunerează riscurile de dezvoltare imobiliară

Sursele de informații:

- contracte de construire
- baze de date ce cuprind costuri curente pentru clădiri complete de diferite tipuri (locuințe, apartamente, magazine, hoteluri, clădiri comerciale și industriale)
- indici de costuri utilizați pentru actualizarea unor baremuri estimate la o anumită dată istorică
- etc.

Metode de estimare a deprecierei:

- metoda duratei de viață economică
- metoda duratei de viață economică modificată
- metoda segregării
- metoda comparației

Elemente luate în calcul la estimarea deprecierei:

- uzura fizică
- neadecvarea funcțională
- deprecierea economică
- uzura scriptică
- durata de viață economică
- durata de viață economică rămasă
- vârsta scriptică/ vârsta istorică/vârsta calendaristică etc.

Tipuri de depreciere:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă,
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;

- deprecierea externă (poate fi și temporară) etc.

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate
- planuri de construcție
- specificații ale clădirilor
- materiale și tehnici de construcții
- metode de estimare a costului
- metode de estimare a deprecierei cumulative
- utilizare calculator
- ghidul de măsurare a clădirilor

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de analiză și sinteză, adecvarea și responsabilitatea cu care aplică metodele de estimare a costurilor clădirii;
- aplicarea cunoștințelor din domenii conexe la estimarea valorii clădirii prin abordarea prin cost;
- corectitudinea, profesionalismul și coerența cu care aplică metodele de estimare a deprecierei cumulative.

UNITATEA 17**Evaluarea abordată prin comparație****Descriere**

Unitatea descrie competența necesară evaluării proprietății imobiliare prin analiza comparativă, axată pe elementele care influențează valoarea (asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții).

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Analizează datele necesare abordării prin comparație	<p>1.1. Datele disponibile sunt competitive și comparabile cu proprietatea evaluată.</p> <p>1.2. Datele specifice abordării corespund situației de evaluare.</p> <p>1.3. Datele necesare abordării sunt verificate, completate și actualizate, după caz, apelând la surse de informații validate.</p> <p>1.4. Ordonarea datelor se face sub formă de grilă, ce cuprinde elementele necesare comparării.</p>
2. Stabilește elementele de comparație	<p>2.1. Elementele de comparație sunt stabilite cu precizie și responsabilitate.</p> <p>2.2. Elementele de comparație sunt stabilite în raport cu tipul și caracteristicile proprietății.</p> <p>2.3. Stabilirea elementelor de comparație se face cu rigurozitate pe baza datelor disponibile.</p>
3. Identifică și cuantifică corecțiile	<p>3.1. Corecțiile sunt identificate și cuantificate prin tehnici specifice.</p> <p>3.2. Elementele de comparație identificate se încearcă prin una sau mai multe tehnici în scopul identificării necesității unei corecții.</p> <p>3.3. Influența unui element asupra valorii este confruntată cu indicațiile pieței, fără a presupune aprioric această influență.</p> <p>3.4. Corecțiile sunt elaborate corect prin calcule logice și prin emiterea de judecăți.</p>
4. Aplică metoda prin comparație	<p>4.1. Aplicarea metodei se face corespunzător tipului de proprietate, utilizând datele oferite de tranzacții recente.</p> <p>4.2. Selectarea criteriilor de comparație relevante se face diferențiat, după scopul evaluării și caracteristicile proprietății.</p> <p>4.3. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată se face utilizând elementele de comparație stabilite.</p> <p>4.4. Compararea proprietăților comparabile cu proprietatea evaluată se face cu ajustarea adecvată a prețului de vânzare a fiecărei proprietăți comparabile, după caz.</p>
5. Alege valoarea	<p>5.1. Rezultatele aplicării metodelor sunt analizate cu discernământ, în scopul alegerii valorii proprietății.</p> <p>5.2. Ordinea de aplicare a corecțiilor este stabilită în raport cu datele de pe piață / grila de piață și cu analiza efectuată.</p> <p>5.3. Exprimarea opiniei privind valoarea se face în scopul stabilirii prețului celui mai probabil.</p> <p>5.4. Valoare estimată este în concordanță cu scopul evaluării și cu valorile obținute prin alte abordări.</p>

Gama de variabile

Situații de evaluare a proprietății imobiliare:

- transferul de proprietate sau al folosinței;
- finanțarea proprietății;
- impozitarea proprietății;
- compensarea pentru pagube;
- determinarea unui program de utilizare a proprietății;
- etc.

Date specifice abordării, referitoare la:

- tranzacții
- contracte
- oferte
- refuzuri
- opțiuni și liste de proprietăți imobiliare din limitele geografice ale zonei
- prețuri de vânzare
- drepturi de proprietate transmise
- condiții de finanțare
- motivația vânzătorilor și cumpărătorilor
- data de efectuare a tranzacțiilor
- amplasament
- stare fizică
- funcționalitate
- caracteristici economice
- etc.

Surse de informații:

- publicitatea imobiliară
- publicații periodice cu subiect imobiliar
- discuții cu părțile în tranzacție și cu angajații lor
- avocați
- consilieri
- agenți de intermediere
- administratori imobiliari
- proprietari
- promotori

Elemente de comparație (de bază):

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- condițiile pieței
- localizarea
- caracteristicile fizice
- caracteristicile economice
- utilizarea
- componente non-imobiliare ale valorii
- alte elemente: accesul la proprietate, restricții guvernamentale, condiții de mediu, dezvoltarea infrastructurii

Tipuri de corecții:

- procentuale
- absolute

Tehnici de identificare și cuantificare a corecțiilor:

Cantitative:

- analiza pe perechi de date
- analiza statistică
- analiza grafică
- analiza evoluției
- analiza costurilor
- analiza datelor secundare

Calitative:

- analiza comparațiilor relative
- analiza clasamentului
- interviuri personale

Proprietățile imobiliare pot fi:

- clădiri (case, blocuri, clădiri administrative, magazine, centre comerciale, hoteluri, moteluri etc.)
- fabrici, depozite, clădiri de instituții etc
- terenuri agricole (ferme, livezi, vii, pășuni, păduri)
- speciale (școli, clădiri publice, aeroporturi, gări, săli de conferințe, parcuri de distracții, terenuri de golf, cimitire, case de rugăciuni etc.)

Caracteristicile proprietății:

- gradul de ocupare
- caracteristicile constructive
- partiții
- calitatea construcției
- designul
- forma incintei etc.

Criterii de comparație relevante pot fi:

- pentru apartamente: prețul pe cameră, prețul/ mp construit
- pentru proprietăți industriale și depozite: prețul/ mp sau prețul/ mc
- pentru hoteluri: prețul/ cameră
- pentru restaurante, teatre, biserici, săli polivalente: prețul/ loc
- pentru terenuri de golf: prețul/ hectar și gaură
- pentru terenuri de tenis: prețul/ teren sau pe număr de membri
- debarcadere: prețul/ dană
- service auto: prețul/loc de reparații
- pentru case de locuit: prețul total sau prețul /mp util

Ordinea de aplicare a corecțiilor/ date de piață/ corecții ale prețului tranzacțiilor comparabile:

- preț de vânzare- corecție pentru dreptul de proprietate transmis
- preț corectat – corecție pentru condiții de finanțare
- preț corectat – corecție pentru condiții de vânzare
- preț corectat – corecție pentru condiții de piață
- preț corectat – corecție pentru: localizare, caracteristici fizice, caracteristici economice, utilizare, componente non-imobiliare
- valoare estimată

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate

Expert evaluator de proprietăți imobiliare - 19 unități

- calcul matematic
- utilizarea calculator
- elaborarea grilei de piață
- metoda comparației vânzărilor
- aplicarea procedurii de calcul a corecțiilor

La evaluare se urmărește:

- corectitudinea și capacitatea de selecție emise la sintetizarea și ordonarea datelor necesare evaluării prin comparație
- atenția, precizia și responsabilitatea cu care stabilește elementele de comparație
- acuratețea cu tehnicile specifice la identificarea și cuantificarea corecțiilor
- discernământul și judecățile emise la compararea proprietăților
- profesionalismul , capacitatea de decizie, asumarea responsabilității la analizarea rezultatelor evaluării și luarea deciziei asupra valorii proprietății imobiliare

UNITATEA 18

Evaluarea abordată prin capitalizarea veniturilor**Descriere**

Unitatea descrie competența necesară evaluării proprietății imobiliare (clădiri, terenuri) care generează venituri sau care produce profit utilizând metode de evaluare bazate pe capitalizarea /actualizarea câștigurilor.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Analizează factorii esențiali de influență asupra valorii	<p>1.1. Factorii esențiali de influență sunt atent analizați și previzionați.</p> <p>1.2. Factorii esențiali de influență sunt determinați corelat cu gradul de risc al investiției.</p> <p>1.3. Principiile de evaluare sunt corect și realist utilizate pentru testarea metodelor de randament aplicabile.</p> <p>1.4. Drepturile de proprietate de evaluat sunt stabilite corespunzător situației proprietății.</p> <p>1.5. Stabilirea dreptului real de proprietate se face adecvat solicitărilor speciale ale clientului.</p>
2. Estimează veniturile viitoare	<p>2.1. Veniturile viitoare sunt estimate corespunzător proprietății imobiliare de evaluat.</p> <p>2.2. Măsurarea câștigurilor așteptate de investitor se face prin forme specifice.</p> <p>2.3. Veniturile viitoare sunt previzionate pentru un singur an sau pentru a perioadă mai mare, în funcție de datele disponibile și de metoda de evaluare selectată.</p> <p>2.4. Analiza veniturilor anticipate este efectuată conform cerințelor investitorului pentru perioade de timp variabile.</p> <p>2.5. Estimarea veniturilor previzionate reflectă așteptările pieței.</p>
3. Calculează randamentul proprietății imobiliare	<p>3.1. Recuperarea capitalului este estimată adecvat variantei specifice situației.</p> <p>3.2. Rata de capitalizare / actualizare selectată și aplicată la estimarea valorii este coerentă cu datele analizate disponibile pe piață.</p> <p>3.3. Rata de capitalizare/ actualizare folosită este reflectă riscul asociat obținerii beneficiilor așteptate.</p>
4. Aplică metode de randament	<p>4.1. Aplicarea metodei prin capitalizare directă se face pe baza analizei informațiilor de pe piața imobiliară și pe baza ipotezelor caracteristice investitorului mediu.</p> <p>4.2. Aplicarea metodei prin actualizare se face corespunzător comportamentului pieței.</p> <p>4.3. Analiza comparativă a metodelor de randament se face cu profesionalism.</p>

Expert evaluator de proprietăți imobiliare - 19 unități

Gama de variabile

Factori esențiali de influență asupra valorii:

- schimbările
- concurența
- prețul, chiria, randamentul capitalului investit
- profitabilitatea
- factori externi (disponibilitatea și calitatea transportului în comun, a zonelor comerciale, împrejurimi, poluarea etc.)
- etc.

Principii ale abordării evaluării:

- abordarea previzională
- cererea și oferta
- substituția
- echilibrul

Situații referitoare la dreptul asupra proprietății:

- drepturi integrale
- proprietăți luate sau date cu chirie
- interese minoritare (pachete de acțiuni sau părți sociale minoritare)
- interese legate de participații, grevate de mai multe niveluri de îndatorare, dintre care unele contribuie la mărirea câștigului înainte de impozitare sau valori reziduale
- evaluarea pentru creditori a unei datorii garantate de proprietatea imobiliară în care creditorul primește o parte din profit sau chiar o cotă parte din valoarea rezultată a proprietății care constituie garanția
- evaluarea pentru chiriaș a dreptului de închiriere în condiții de chiriaș principal, subînchiriere
- proprietăți care cuprind și bunuri mobile
- etc.

Solicitările speciale ale clientului pot viza:

- evaluarea în condițiile unei renovări
- evaluarea în condițiile reabilitării zonei sau proprietății
- evaluarea în condițiile definitivării construcției
- etc.

Fluxuri de venit:

- venitul brut potențial (VBP)
- venitul brut efectiv (VBE)
- venitul net din exploatare (VNE)
- cash-flow disponibil înainte de impozitare (CFB)
- cash-flow disponibil după impozitare (CFN)
- valoarea reziduală
- etc.

Câștigul total așteptat de investitor constă în:

- recuperarea integrală a sumei investite (return of capital)
- un profit sau o recompensă suplimentară (return on capital) etc.

Forme de măsurare a câștigurilor așteptate de investitor:

- randamentul așteptat
- rate de fructificare:
 - bazate pe câștiguri (income rates)
 - aferente costurilor investiționale (yield rates)
- etc.

Rate ale câștigurilor anuale:

- rata globală de capitalizare (Ro)
- rata de capitalizare pentru capitalul propriu

Rate ale randamentului investițional:

- rata dobânzii
- rata de actualizare
- rata internă de rentabilitate (RIR)
- rata generală de randament
- rata de randament a capitalului propriu

Variante de recuperare a capitalului:

- obținerea unor venituri anuale
- revânzarea proprietății după o anumită durată de utilizare
- etc.

Metode de randament:

- bazate pe capitalizarea fluxurilor (*capitalizarea directă*)
- estimarea ratei de capitalizare: preluarea ratei din tranzacții comparabile, prelucrarea multiplicatorilor
- tehnica reziduală: la clădiri; la terenuri
- multiplicatorii venitului brut
- bazate pe actualizarea fluxurilor (*actualizarea*):
- analiza fluxurilor actualizate
- alegerea ratei de actualizare
- tehnici de estimare a fluxurilor de venit
- valoarea de revânzare

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate
- calcul matematic
- utilizare calculator
- tabele cu factori de actualizare
- funcții integrate în calculatoarele programabile
- analiza fluxului financiar actualizat (DCF)
- analiza situațiilor cu contracte de închiriere

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de previziune, atenția, adecvarea cu care analizează factorii esențiali de influență asupra valorii, prin prisma principiilor de evaluare și a considerării gradului de risc
- acuratețea, adecvarea, corectitudinea cu care stabilește subiectul evaluării
- responsabilitatea și corectitudinea cu care calculează rata de capitalizare
- profesionalismul și adecvarea cu informațiile de pe piața imobiliară, cu ipotezele investitorului la aplicarea metodelor de randament
- acuratețea cu metoda de evaluare, cu cerințele investitorului și cu așteptările pieței la estimarea veniturilor viitoare

UNITATEA 19**Estimarea valorii finale****Descriere**

Unitatea descrie competența necesară determinării celei mai rezonabile mărimi a valorii unei proprietăți imobiliare, pe baza tuturor analizelor efectuate în cadrul întregului proces de evaluare și a concluziilor formulate.

Elemente de competență	Criterii de realizare
1. Revede procesul de evaluare	<p>1.1. Revederea evaluării se face în ansamblul ei pentru asigurarea că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate au condus la judecăți consistente.</p> <p>1.2. Datele sunt revăzute pentru a primi asigurarea că sunt autentice, pertinente și suficiente.</p> <p>1.3. Examinarea diferențelor între rezultatele diferitelor metode se face utilizând teste de rezonabilitate și coerență.</p> <p>1.4. Eventualele aspecte neconsistente sunt rezolvate cu profesionalism.</p> <p>1.5. Calculele matematice sunt verificate cu rigurozitate, după caz, apelând la un alt expert evaluator pentru verificări.</p> <p>1.6. Raționamentul de-a lungul procesului de evaluare este urmărit și analizat cu atenție.</p>
2. Verifică relaționarea procesului de evaluare cu piața	<p>2.1. Cantitatea de informații considerată adecvată de către participanții pe piață este folosită eficient pentru rezolvarea problemei de evaluare.</p> <p>2.2. Toate estimările utilizate în aplicarea metodelor de evaluare corespund cu percepțiile pieței.</p> <p>2.3. Concluzia evaluării reflectă valoarea de piață și datele analizate fundamentează opinia finală.</p> <p>2.4. Raționamentul corect și opinia valabilă emisă sunt rezultatul combinării analizei datelor, cunoștințelor tehnice și a experienței.</p>
3. Analizează rezultatele evaluării	<p>3.1. Concluziile preliminare în analiza rezultatelor sunt testate în raport cu principiile specifice.</p> <p>3.2. Analizarea rezultatelor evaluării se face pe baza expertizei, judecății și experienței profesionale.</p> <p>3.3. Semnificația relativă, aplicabilitatea și fundamentarea fiecărui rezultat sunt analizate comparativ, folosind metoda cea mai adecvată naturii evaluării.</p>
4. Estimează valoarea finală	<p>4.1. Estimarea finală a valorii se face pe baza unor criterii specifice.</p> <p>4.2. Reconcilierea se face prin analiza atentă a rezultatelor metodelor alternative.</p> <p>4.3. Valoarea finală este estimată după ierarhizarea metodelor de evaluare utilizate și analiza diferențelor dintre valorile rezultate prin aplicarea abordărilor diferite.</p>

Gama de variabile

Aspecte neconsistente pot fi:

- vârsta efectivă a clădirii folosită în abordarea prin cost și starea tehnică evidențiată
- starea tehnică utilizată ca bază pentru corecția chiriilor, cheltuielilor și vânzărilor proprietăților comparabile în abordarea prin comparație și în metoda de randament
- rezultatele din fiecare metodă și cea mai bună utilizare a proprietății.

Raționamentul de-a lungul procesului de evaluare presupune:

- metodele aplicate iau în considerare toate datele disponibile și duc sistematic la concluzii logice ce se leagă direct la scopul evaluării
- evaluarea răspunde cerințelor de rezolvare a problemei clientului

Principiile de analiză a rezultatelor:

- valoarea este o predicție
- valoarea este subiectivă
- evaluarea este comparare
- orientarea pe piață

Criterii de estimare a valorii finale:

- adecvarea
- precizia
- cantitatea informațiilor

Valoarea finală poate fi estimată ca:

- o singură cifră (estimare punctuală)
- interval de valori (rezultatul dat de două sau mai multe metode)
- interval de probabilitate (nivel de încredere asociat valorii estimate)

Ghid pentru evaluare

Cunoștințe necesare:

- terminologia de specialitate
- calcul matematic
- utilizare calculator
- principii și criterii de estimare a valorii finale

La evaluare se urmărește:

- capacitatea de analiză, judecata coerentă, răbdarea și rigurozitatea cu care revede întregul proces de evaluare în vederea asigurării autenticității, pertinentei și suficienței datelor, precum și a corectitudinii calculelor
- acuratețea, capacitatea de analiză și experiența dovedite la verificarea relaționării evaluării în raport cu valoarea de piață
- conformitatea concluziilor preliminare cu principiile și criteriile de analiză a rezultatelor și estimare a valorii
- profesionalismul la reconcilierea rezultatelor și estimarea valorii finale