

PUBLIC PATRIMONY THE ESTIMATION OF THE FAIR VALUES ASSOCIATED TO REAL ESTATE COMPONENTS

Anton Petrişor PARLAGI*

Abstract

It aimed at estimating the fair value of the fixed assets as they are defined in the international valuation standards, particularly for public property. The fair value of land and buildings is usually their market value. For public patrimony, the method must consider also the net replacement cost when there are no possibilities of identifying a market value as that type of tangible assets is very rarely sold. This paper proposes the use of social-economic parameters for adjusting the fair value, with applicability only for public property evaluation. These parameters were determined based on Property Rights, Financing Correction, Selling Conditions, Market Conditions, Localization, Physical Characteristics, Economic Characteristics, Use, Non-real estate Components of Value. Our analyses and opinions were based and developed according to the requirements of the standards of the International Valuation Standards Committee (IVSC2) and the working recommendations made by ANEVAR (National Association of evaluation agents in Romania). The purpose of the valuation report is the estimation of the fair values associated to real estate components of the public patrimony for accounting recording by the authorities, at year's end, in accordance with the International Valuation Standards and International Financial Reporting Standards (IFRS). The valuation opinion must be analyzed in the general context of economy (at report date) when the valuation operation takes place, of the development stage of the specific market (real estate) and of the purpose of the valuation.

Keywords: public property; valuation methodology; value.

Introduction

This paper covers the topic of public property (real estate) valuation. It proposes the use of technical-economic parameters for adjusting the fair value, with applicability only for public patrimony evaluation.

This type of valuation is necessary because there are no real market transactions, but just transactions between two governmental institutions. Such transactions must be less affected by short-term fluctuations of real estate market.

To solve this aspect, the author proposes the use of parameters for adjusting the valuation based on net replacement cost. By this proposal the author enforces the aspect of social (public utility) in real estate valuation.

Thus it develops concepts and architectures for the implementation of a more accurate public property valuation. In this context the analysis is based on market criteria of characteristics and available data, quantification for adjustment following the comparison elements: Property Rights, Financing Correction, Selling Conditions, Market Conditions, Localization, Physical Characteristics, Economic Characteristics, Use, Non-real estate Components of Value.

This aspect is quite ignored in the valuation methodology of public property.

The market value methodology, applied for private transactions, cannot be applied on public domain transactions without considering the social impact/ aspects of the transaction.

The paper proposes valuation scenarios and prototypes available for national use in all governmental (central or local) institutions.

* Associate Professor, Ph.D., Social and Administrative Sciences Faculty, "Nicolae Titulescu" University.

Literature review

The valuation methodology is described in the following normative and regulation acts:

- International Financial Reporting Standards (IFRS);
- International Accounting Standards (IAS);
- International Valuation Standards (IVS).

We took into account the recommendations of:

- International Standard of Application in Valuation IVA 1- "Valuation for financial reporting";
- International Standard of Practice in Valuation GN 1- "Valuation of real estate" (revised in 2007).

IVSC says that a qualified evaluator must report the market value of the asset when he makes a valuation for the purpose of financial reporting. Any hypotheses or opinions expressed in the application of the market value must be discussed with the representatives of the entity and presented in the report.

Valuations according to IAS: "When an entity adopts the option of revaluation based on fair value, according to IAS, the assets are included in the balance sheet at their fair value as follows: "The fair value of the lands and buildings is generally determined by the market data, by a valuation made by professional evaluator qualified in valuation. The fair value of the elements of tangible assets is generally their market value determined by valuation" (1).

Also, "If there is no market data regarding the fair value because of the specialized nature of the element of fixed assets, and the element sells rarely, except for the case when it represents a part of a continuous activity, an entity may need to estimate the fair value by using an income-based approach or the net replacement cost (2).

Definitions of the International Valuation Standards: "Market value. The estimated amount for which a property can be exchanged at valuation date between a determined buyer and a determined seller, in a transaction with a price that is objectively established, after an appropriate marketing activity in which the parties acted in full knowledge, prudently and without constraint" (3).

International Financial Reporting Standards adopted two models for the recognition of assets in the balance sheet:

- a model based on cost;
- a model based on fair value.

Where the model based on fair value applies, it is necessary to make a current revaluation of the asset and this Standard applies to those specific cases where market values are to be reported.

The delimitation of these categories was done by individualizing each capital asset and placing it in one of the existing situations.

Theoretical background

A. Generalities

The assets submitted to valuation:

- Are real estates in public property;
- Their market value can be estimated.

B. Crossed stages

For the estimation of the assets there are necessary the following stages:

1. Documentation, based on a list of information requested to the customer (the governmental institution) - list of capital assets at valuation date.

2. Discussions with specialized technical staff regarding: identification and correlation of capital assets that exist in accounting records, the exploitation regime, modernization done to the physical and functional states and degree of use;

3. Inspection of buildings, practical check of the agreement between the field situation and the information in provided documents;

4. Setting limits and hypotheses that laid at the basis of the elaboration of the valuation report;

5. Selection of the type of values estimated in the valuation report;

6. Deduction and estimation of limiting conditions specific to the valued public patrimony;

7. Analysis of all collected information, interpretation of the results from the point of view of valuation;

8. Application of valuation methods that are considered appropriate for the estimation of values that characterize the public patrimony.

C. The sources of information are:

- representatives of client (public institution) for information regarding the valued real estate (legal situation, areas, history etc.) which is exclusively responsible for the validity of the provided information;

- specialized press;

- database of evaluator.

D. Methodology applied to estimation of fair values:

1. Short analysis of real estate market;

2. The best use of real estate assets - considering the public/social importance of these assets (health, religion, education, culture, administrative buildings etc.).

The concept of the best use represents the alternative of property use selected from different possible variants that will be the starting basis and will generate working hypotheses necessary for the application of valuation methods in the following chapters of the work.

The best use - is defined as reasonable, probable and legal use of the assets that is physically possible, appropriately founded, financially feasible and has as result the highest value.

E. Methodology of valuation

In the case of analyzed properties, the relevance of possible approaches (by cost, direct comparison, income-based) is different. In buildings of this type, the cost approach is not relevant as the real practice shows. The approach by capitalization of incomes is the most relevant.

1. Approach by capitalization of incomes

The income-based approach (capitalization of income) represents one of the three major categories of approaches of real estate valuation. Its application assumes the analysis of data regarding the income and expenditure of a property.

The method of capitalization of income was applied. The essence of this method derives from the theory of utility that gives a certain value to an asset (or property) that is bought only to the extent that the buyer (investor) is given satisfaction from the acquisition (in the studied case this satisfaction is reflected by the future gains from the renting of the property).

The methods are based on the premise that: "an informed buyer will not pay more on a property than the cost of obtaining a similar fructification at the same risk level".

Given the fact that for rented properties there are redundant components (that do not participate in the formation of incomes, being out of exploitation), the property will be generically divided by two categories of assets: In exploitation/Out of exploitation.

Thus, at the value resulted from the capitalization of incomes for the property in exploitation, the market value of the redundant property (out of exploitation) will be added.

For the first stage of valuation, the part of asset considered "out of exploitation" we take its market value. In the second stage of valuation, for the estimation of the value by capitalization of the income for the property in exploitation, we must solve two practical and methodological problems:

- a) Determination of the size of the annual reproducible flow of the part of property "in exploitation" (in our case the available gain by presumptive renting of the building);
- b) Determination of the capitalization rate and implicitly the multiplication factor.

We must also estimate a series of conversion costs for bringing the spaces to the potential of generating income imposed by the market.

The determination of the value (by capitalization) is done with the following formula:

$VCB = VBE * (1/c)$, where:

c = capitalization rate of annual incomes

VBE = annual income

Annual gross income (VBE) is the income for the average owner from renting the real estate. For the determination of the annual gross income we took into consideration the following:

- a) Useful surface of the subject spaces (distinctly presented by each objective);
- b) Monthly rent (usually expressed in Euro/useful square meter/month (considered as average of rents obtained for deployed activity (the level of return that could be obtained from renting the property) given the positioning of the building, the level and quality of equipment considered at entire degree of property occupation).

(Gross) capitalization rate (c) represents the relationship between gain and price and is a divider by which a (gross) income turns into capital (respectively the value of investment).

The use of capitalization rate for turning a net income into capital is done only if the income has the form of an annuity (equal annual size).

The estimation of the capitalization rate is done correctly starting from concrete information provided by the real estate market regarding concluded transactions (sales and rent);

By applying the abovementioned formula (value by capitalization), we obtain the value by capitalization of assets in exploitation.

For the conversion costs of obtaining estimated incomes, we took into consideration:

The expenditure necessary for obtaining the market rent for this type of property (taken into account)

V_{rand} = the value resulted by capitalization of incomes generated by the assets in exploitation + the market value of redundant assets (out of exploitation), by deducting conversion costs and using the formula:

$(V_{rand} = V_{cb} \text{ in exploitation} + V_{\text{market out of exploitation}} - V_{\text{conversion cost}})$ and so results the Value of the real estate by approach of capitalization of incomes

Elements of calculus: market rent and capitalization rates

2. Approach by market comparisons

The analysis done to the value by capitalization was done comparatively from the point of view of placing the value within the orientation range (adjusted for each of the studied properties), was done by relative quantification of positioning, access, possibilities of use, functional characteristics and structure of surface by types of spaces, equipment with real estate installations, absolute size and possibilities of use by one or several occupants.

The analysis took into consideration the criterion price/surface, respectively rent surface.

The analysis by market comparisons is based on the market study and uses comparative approach, respectively the estimation of value is done by analyzing the market to find similar properties and then comparing them to the "property to evaluate".

The major premise of the method is that the market value of a real estate is in direct relation with the selling price of competitive and comparable properties.

The comparative analysis is based on the resemblances and differences between properties, elements that influence the selling prices.

The approach is a global one that applies the collected information, follows the demand-supply ratio on the real estate market reflected in mass media, in real estate agencies or other reliable information sources and is based on the unit price following transactions with similar buildings or similar buildings done in the area or comparable areas.

Social-economic criteria proposed for adjustment the market price of public properties.

In this context the analysis of the consultant is based on market criteria of characteristics and available data, quantification for adjustment following the comparison elements: Property Rights, Financing Correction, Selling Conditions, Market Conditions, Localization, Physical Characteristics, Economic Characteristics, Use, Non-real estate Components of Value.

Social– economic criteria	Diminuation of value	Average value	Increase of value
1. Registered earthquake-affected building	0,1 – affected		1 – not on official list
2. Insurance policy	0,1 – not insured		1 – insured
3. weak neighboring buildings	0,8 – can be affected by vicinity	1	1 – not the case
4. Environmental quality protection	0,1 – none	0,8	1,1 – very good
5. Capital building repairs	0,8 – needs capital repairs	1 – not the case	1,2 – more recent than 2 years
6. Administrative utility (city-hall, administration, public institution etc.)	0,1 – none	1,2 – partial	1,5 – complete
7. Can be exploited in actual state	0,5 – out of exploitation	1	1 – fully functional
8. Social utility (school, hospital, church, museum, library, etc.)	0,5 – none	1	1,5 - complete
9. Commercial/ business area	1 – non-residential zone	2 – residential zone	3 – the City (Mall, supermarket, commercial street)
10. Urban area	0,5 - suburban	1	1,5 - central

TOTAL POINTS

Paper content

Article attempts to demonstrate the need for the introduction of socio-economic criteria to determine the value of assets belonging to state or local administration. The introduction of criteria of social / economic methodology for assessing the property, or social collectivities, is justified in legal, social and financial.

From a legal standpoint, it justifies the use of socio-economic criteria for the assessment of public goods because the goods (or local) may not be subject to market transactions and therefore can not assimilate (compared) with private goods that market deal on real estate. Public goods can be used but, according to Romanian law, by sending their management of other state institutions by their concessions for public interest or by renting them. In these cases it is necessary to establish the value of public goods to calculate the price concession, or the amount of rent.

From a social point of view, using criteria of socio-economic assessment is necessary (is required) of a public utility building (in the general interest of society). Therefore, if the property assessment should be considered first of all public utility and private utility subsidiary. In the case of buildings for educational activities, health, culture, social protection etc., value of goods depends on their social order, of their importance to society, the degree to satisfy the public interest.

From an economic-financial public goods should be assessed for two reasons:

- enrollment in accounting for a value of "social";
- to calculate the rent or for a fee concession.

The value of public property differs from the price a private property in that public building is not intended market for sale and commercial gain. Therefore, the value of a public building is less than the value of private property, although it is more "valuable" from a social point of view.

Conclusions

1) Using methods for assessing market public buildings is not possible and it is not advisable for the following reasons:

- not intended for sale, but public use;
- can not use the method comparison of market prices for public goods that do not circulate in the market;
- have no commercial value, but a social price.

2) To establish a proper value of public goods, can utilize the assessment methods recommended by the specialized financial institutions provided their adjustment by applying socio-economic indicators described above.

The paper proposes valuation scenarios and prototypes available for national use in all governmental (central or local) institutions.

3) In the evaluation of public urgency is necessary to develop scientific methods of study from the social importance of these goods, the level of satisfaction with the general interest. Given the complexity of the domain should be a multidisciplinary research economic, legal, social, that give the government solutions for more efficient use of immobile assets they have in property.

PATRIMONIUL PUBLIC. ESTIMAREA VALORII REALE A IMOBILELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Parlași Anton Petrișor *

Abstract

Această lucrare propune o procedură corectă de estimare a valorii juste a imobilelor de utilitate publică în conformitate cu standardele internaționale de evaluare. Valoarea justă a terenurilor și clădirilor este, de obicei, valoarea lor de piață. Pentru patrimoniul public, metoda trebuie să ia în considerare, de asemenea, costul net de înlocuire atunci când nu există posibilități de a identifica o valoare de piață întrucât acest tip de active corporale sunt foarte rar vândute sau supuse altui regim juridic decât acela fixat prin actul de proprietate.

*Acest mod de evaluare propune utilizarea unor parametri socio-economici pentru ajustarea valorii de piață, cu aplicabilitate numai pentru evaluarea proprietății publice. Acești parametri au fost determinați pe baza drepturilor de proprietate asupra imobilelor de utilitate publică, ca **elemente de corecție**. Fiecare element de corecție ține seama de condițiile de utilizare, de localizare, de caracteristicile fizice și economice, de caracteristicile sociale și/sau de valori non- imobiliare. Analiza și opiniile exprimate s-au corelat cu cerințele standardelor fixate de Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare (IVSC2), precum și recomandările făcute de ANEVAR (Asociația Națională a Agenților de Evaluare în România). Scopul unui raport de evaluare este de a estima valoarea justă a componentelor imobiliare din patrimoniul public pentru a fi înregistrate în contabilitate de către autoritățile statului, la finele anului, în conformitate cu Standardele Internaționale de Evaluare și Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS). Raportul de evaluare trebuie să țină seama de contextul general al economiei, de la data la care operațiunea de evaluare are loc, de stadiul de dezvoltare a pieței specifice (imobiliare), precum și de scopul evaluării.*

Cuvinte cheie : proprietate publică, active corporale, metodologie de evaluare.

Introducere

Obiectul prezentei analize este focalizat numai pe metodologia de evaluare a imobilelor de utilitate publică aflate în proprietatea instituțiilor statului. Se propune utilizarea unor parametri tehnico-juridici și socio-economici pentru ajustarea valorii de piață a imobilelor, cu aplicabilitate numai pentru evaluarea imobilelor din patrimoniul public.

Acest tip de evaluare este necesar deoarece transferul (schimbul) de imobile între autoritățile statului nu constituie tranzacții reale de piață, ci doar tranzacții între două, sau mai multe, instituții guvernamentale.

Astfel de tranzacții ar trebui să fie mai puțin influențate de fluctuațiile pe termen scurt a pieței imobiliare, tocmai pentru că nu sunt destinate circuitului civil. Pentru rezolvarea acestei probleme, autorul propune utilizarea unor parametrii pentru ajustarea valorii de piață a imobilelor pe baza costurilor de înlocuire nete. Prin această propunere, autorul impune luare în considerare a caracterului social (de utilitate publică), în evaluare imobiliară.

Autorul dezvoltă o procedură inedită pentru realizarea unor evaluări mai precise a bunurilor imobile care aparțin proprietății publice. În acest context, se pleacă de la criteriile utilizate pentru stabilirea valorii de piață și se cere ajustarea acestora cu o serie de elemente de corecție derivate din tipul de proprietate, modul de finanțare, localizarea, și utilizarea în interes public, a imobilului evaluat.

* Conf.univ.dr., Facultatea de Științe Sociale și Administrative, Universitatea „Nicolae Titulescu”, București.

Acest aspect este în prezent ignorat în metodologia de evaluare a proprietății publice. Metodologia utilizată pentru stabilirea valorii de piață care se aplică în cazul tranzacțiilor private, nu poate, și nu trebuie să fie aplicată *tale quale* la tranzacțiile din domeniul public, în primul rând, pentru că nu ține seama de impactul social pe care-l poate avea. Documentul propune scenarii de evaluare și prototipuri disponibile pentru uzul instituțiilor statului, (centrale sau locale) și serviciilor deconcentrate și/sau descentralizate.

Literatura de specialitate

Metodologia de evaluare este descrisă în următoarele acte normative și/sau regulamente:

- Standardele Internaționale de Raportare Financiară (IFRS),
- Standardele Internaționale de Contabilitate (IAS),
- Standardele Internaționale de Evaluare (IVS).

Am luat în considerare recomandările

• Standardul Internațional de aplicare în Evaluare-IVA.1-"Evaluarea pentru raportarea financiară";

• Standardul Internațional de practică în Evaluare-GN.1-"Evaluarea imobiliară" (revizuit în 2007)

IVSC precizează că orice evaluator calificat trebuie să se raporteze la valoarea de piață a bunului imobil în scopul raportării financiare. Orice ipoteze sau opinii exprimate în estimarea valorii de piață trebuie să fie discutate cu reprezentanții entității (în cazul nostru, instituția publică) și prezentate în raport.

Conform standardelor, atunci când o entitate decide reevaluarea (activelor corporale) pe baza valorii juste, în conformitate cu IAS, activele trebuie incluse în bilanț la valoarea lor reală, după cum urmează: *Valoarea justă a terenurilor și a clădirilor este în general determinată de piață, printr-o evaluare făcută de către un evaluator profesionist. Valoarea justă a elementelor de active corporale este, în general, valoarea lor de piață determinată de evaluare "(1)*

De asemenea, standardele precizează că, *dacă nu există date (informații) de piață în ceea ce privește valoarea justă, din cauza naturii speciale a activelor fixe, precum și în cazul în care activul se vinde foarte rar, cu excepția cazului în care acest lucru reprezintă o parte dintr-o activitate continuă, o entitate poate estima valoarea justă, folosind o abordare bazată pe venit sau pe costul net de înlocuire. (2)*

Trebuie amintită și definiția propusă în Standardele Internaționale de Evaluare: *Valoarea de piață = suma estimată pentru care o proprietate poate fi schimbată la data evaluării între un cumpărător determinat și un vânzător serios, într-o tranzacție cu un preț care este stabilit în mod obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile au acționat în deplină cunoștință, prudent și fără constrângere "(3).*

Standardele Internaționale de Raportare Financiară au adoptat două modele de recunoaștere a activelor în bilanț:

- un model bazat pe costuri.
- un model bazat pe valoarea justă.

În cazul în care este utilizat modelul bazat pe valoarea justă, este necesar să se facă o reevaluare curentă a activului conform standardului ce se aplică la acele cazuri specifice în care valorile de piață trebuie să fie raportate.

Delimitarea dintre aceste modele se face prin individualizarea fiecărui activ de capital și plasarea lui într-una din situațiile existente.

Fundamentarea-teoretică

A. Generalitati

Activele supuse evaluării:

- sunt bunuri imobile aflate în proprietate publică.
- valoarea lor de piață poate fi estimată.

B. Etapele procesului de fundamentare:

1. Documentarea, bazată pe o listă de informații solicitate clientului (în cazul nostru instituției publice) respectiv lista activelor de capital, la data evaluării.

2. Discuții cu personalul tehnic de specialitate cu privire la: identificarea și corelarea activelor de capital care există în înregistrările contabile, regimul de exploatare, modernizările efectuate, stadiul fizic și funcțional și/sau gradul de utilizare;

3. Inspecția la fața locului a imobilelor, verificarea practică a conformității dintre situația de pe teren și informațiile din documentele analizate;

4. Stabilirea unor limite și a ipotezelor care vor sta la baza elaborării raportului de evaluare;

5. Selectarea tipului de procedură folosită la determinarea valorii în raportul de evaluare;

6. Estimarea condițiilor limitative specifice pentru bunurile publice (în cazul nostru caracterul lor inalienabil, insesizabil și imprescriptibil);

7. Analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;

8. Aplicarea de metode de evaluare care sunt considerate adecvate pentru estimarea valorilor care caracterizează bunurile patrimoniului public.

C. Sursele de informare:

Reprezentanții clientului, în cazul nostru instituții publice, pentru informații referitoare la bunuri (situația juridică, zone, istorie etc), care vor fi exclusiv responsabili de valabilitatea informațiilor furnizate; • Presa de specialitate; • Baza de date a evaluatorului.

D. Metodologia aplicată de estimare a valorilor juste:

1. Scurtă analiză a pieței imobiliare.

2. Cea mai bună utilizare a activelor imobiliare - luând în considerare utilitatea lor publică, respectiv importanța lor socială (pentru sănătate, învățământ, apărare națională, religie, educație, cultură, clădiri administrative etc).

Conceptul de *cea mai bună utilizare* reprezintă alternativa de utilizare a unor bunuri în diferite variante posibile, care va sta la baza evaluării și va genera ipotezele de lucru necesare pentru aplicarea metodelor de evaluare în următoarele capitole ale raportului de evaluare.

Cea mai bună utilizare poate fi definită ca fiind folosința rezonabilă, probabilă și corectă juridic a activelor conform destinației lor având ca rezultat obținerea celei mai mari valori.

E. Metodologia de evaluare

În cazul proprietăților analizate, relevanța fiecărei abordări posibile (de costuri, o comparație directă, pe bază de venit) este diferită. În cazul clădirilor abordarea metodei prin costuri nu este relevantă, așa cum arată practica reală. Abordarea prin capitalizarea veniturilor este în cazul clădirilor mult mai relevantă.

1. Abordarea prin metoda de capitalizare a veniturilor

Venitul estimat pe baza capitalizării veniturilor reprezintă una din cele trei mari categorii de abordări de evaluare imobiliară. Aplicarea sa presupune analiza datelor în ceea ce privește veniturile și cheltuielile generate de o proprietate.

Esența acestei metode derivă din teoria că utilitatea trebuie să ofere o anumită valoare unui activ corporal, deoarece acesta este cumpărat numai în măsura în care cumpărătorul (investitorul) obține o satisfacție de la achiziție (în cazul studiat această satisfacție este reflectată de câștigurile viitoare ce pot fi obținute prin închirierea imobilului).

Metoda se bazează pe premisa că: "un cumpărător informat nu va plăti mai mult pe o proprietate decât costul de obținere a unei fructificări similare la același nivel de risc".

Având în vedere faptul că elementele unui imobil închiriat nu sunt redundante (nu participă la formarea veniturilor) proprietatea va fi generic împărțită la două categorii de active și anume, componente în exploatare / din exploatare. Astfel, la valoarea rezultată din capitalizarea veniturilor pentru proprietăți în exploatare, valoarea de piață a proprietății redundante (din exploatare) vor fi adăugate. Pentru prima etapă de evaluare, o parte a activelor considerate "în afară de exploatare" se va lua în considerare valoarea de piață. În a doua etapă de evaluare, pentru estimarea valorii prin capitalizare a venitului din exploatare, trebuie rezolvate două probleme practice și metodologice:

a) determinarea mărimii fluxului anual reproductibil de pe o parte de proprietate "în exploatare" (în cazul nostru câștigul din o prezumtivă închiriere a clădirii);

b) determinarea ratei de capitalizare și, implicit, a factorului de multiplicare. Trebuie să se estimeze de asemenea o serie de costuri de conversie necesare pentru a aduce imobilul la potențialul de a genera venituri impuse de piață.

Determinarea valorii (prin capitalizarea) se face cu următoarea formulă:

$VCB = vbe * (1/c)$, unde:

c = rata de capitalizare a veniturilor anuale

Vbe = venitul anual

Venitul anual brut (vbe) sunt veniturile medii obținute de proprietar din închirierea bunurilor imobiliare. Pentru a determina venitul anual brut am luat în considerare următoarele:

a) suprafață utilă a spațiilor închiriate (distinct prezentate pentru fiecare obiectiv)

b) chirie lunară (de obicei, exprimat în euro / metru pătrat util / lună), considerată ca medie a chiriilor obținute pentru activitatea desfășurată (nivelul de rentabilitate care ar putea fi obținut din închirierea de proprietate), având în vedere poziționarea clădirii, nivelul și calitatea echipamentelor luate în considerare, gradul de ocupare raportat la întreaga proprietate). Rata de capitalizare (c) reprezintă raportul dintre câștig și preț și este un divider prin care un venit brut se transformă în venit de capital (valoare de investiții). Utilizarea ratei de capitalizare pentru transformarea unui venit net în capital se face numai în cazul în care venitul are forma de anuitate (dimensiuni anuale egale). Estimare a ratei de capitalizare se face corect, pornind de la informații concrete oferite de piața imobiliară în ceea ce privește tranzacțiile încheiate (vânzări și chirie).

Prin aplicarea formulei menționate mai sus (prin capitalizarea veniturilor), se obține valoarea de capitalizare a activelor în exploatare.

Pentru costurile de conversie, pentru a obține venituri estimate, s-au luat în considerare cheltuielile necesare pentru obținerea chiriei de piață (luate în considerare)

Randamentul (Rand.V.) este determinat din valoarea rezultată prin capitalizarea veniturilor generate de activele în exploatare + valoarea de piață a activelor redundante prin deducerea costurilor de conversie.

$Rand V. = VCB$ în exploatare de piață + V din exploatare - V , costul de conversie

Elemente de calcul: chiria de piață și ratele de capitalizare

2. Abordarea prin metoda comparațiilor de piață

Analiza anterioară a fost realizată prin cuantificarea unor elemente concrete (de poziționare, acces, caracteristicile funcționale și structura de suprafață pe tipuri de spații, echipamente cu instalații imobiliare, mărimea absolută), precum și a posibilităților de utilizare de către unul sau mai multe chiriași.

Analiza prin comparația prețurilor de piață se bazează pe studiul de piață și utilizează abordarea comparativă, respectiv, de estimare a valorii prin analiza de piață pentru a găsi proprietăți similare și apoi pentru a le compara cu imobilul ce trebuie evaluat.

Premisă majoră a metodei este faptul că valoarea de piață a unui imobil se află în relație directă cu prețul de vânzare de proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și deosebirile dintre proprietăți, elemente care influențează prețurile de vânzare.

Abordarea este una globală, care se aplică informațiilor colectate, întrucât analizează raportul cerere-ofertă de pe piața imobiliară reflectat de mass-media, de agențiile imobiliare, de dezvoltatori imobiliari, sau de alte surse de încredere de informare și se bazează pe prețul unor tranzacții cu clădiri similare efectuate în zone comparabile.

3. Criterii socio-juridice propuse pentru ajustarea prețului de piață a proprietăților publice.

În acest context, pentru estimarea valorii juste a imobilelor de utilitate publică se pot lua în considerare următorii parametri de ajustare a prețului:

Criteriul social	Reducerea valorii	Valoare medie	Creșterea valorii
1. imobil aflat pe lista clădirilor cu risc seismic	0,1 – cu risc		1 – fără risc
2. tipul de asigurare de la bugetul public	0,1 – fără asigurare	parțial asigurat	1 – asigurare completă
3. risc de vecinătate	0,8 – există risc de la clădiri vecine	1	1 – nu există risc
4. calitatea instalațiilor de utilitate publică	0,7 – necesită înlocuire	0,8	1,1 – nu necesită
5. reparații capitale finanțate de la bugetul public	0,8 – necesită RK	1 – nu e cazul	1,2 – s-a efectuat RK în ultimii doi ani
6. destinația clădirii (administrativă, sediu autoritate publică, instituție de stat etc.)	1 – nu	1,2 – parțial	1,5 – completă
7. se poate utiliza pentru exploatare publică	0,5 – nu este în exploatare	1-parțial	1 – este în exploatare completă.
8. Utilitatea socială (școală, spital, lăcaș de cult, muzeu, bibliotecă etc.)	0,5 – nu are	1-parțial	1,5 - complete
9. zona publică în care funcționează	1 – zonă nerezidențială	2 – zonă rezidențială	3 – zonă de interes public național, județean, etc
10. aria urbană	0,5 - suburban	1-urban	1,5 - central

Lucrarea încearcă să demonstreze necesitatea introducerii unor criterii de utilitate socială pentru determinarea valorii bunurilor care aparțin statului, sau colectivităților locale. Introducerea unor criterii de tip social în metodologia de evaluare a bunurilor statului, sau colectivităților sociale, se justifică din punct de vedere juridic, social și financiar.

Din punct de vedere juridic, se justifică utilizarea unor criterii sociale pentru evaluarea bunurilor publice, deoarece bunurile statului (sau ale colectivităților locale) nu pot face obiectul unor tranzacții de piață și ca urmare nu pot fi asimilate (comparate) cu bunurile private care se tranzacționează pe piața imobiliară. Bunurile publice pot fi însă folosite, potrivit legislației române, prin transmiterea lor în administrarea altor instituții de stat, prin concesiunea lor pentru activități de interes public sau prin închirierea lor. În aceste cazuri este necesară stabilirea valorii bunurilor publice pentru calcularea prețului concesiunii, ori a cuantumului chiriei.

Din punct de vedere social, utilizarea criteriilor de evaluare propuse este necesară (este impusă) de utilitatea publică a unui imobil (în interesul general al societății). Ca urmare, în cazul evaluării bunurilor statului trebuie luată în considerare în primul rând utilitatea publică și în subsidiar utilitatea privată.

În cazul unor imobile destinate activităților de învățământ, sănătate, cultură, protecție socială etc., valoarea bunurilor depinde de scopul lor social, de importanța lor pentru societate, de gradul în care satisfac interesul general.

Din punct de vedere economico-financiar bunurile publice trebuie evaluate din două motive:

- pentru înscrierea în contabilitate a unei valori “sociale”
- pentru calcularea chiriei sau a redevenței pentru concesiune.

Valoarea unui imobil public diferă față de prețul unui imobil privat prin faptul că imobilul public nu este destinat pieței în scopul vânzării și obținerii de profit. Din această cauză, valoarea unui imobil public este mai mică decât valoarea unui imobil privat, deși este mai “valoroasă” din punct de vedere social.

Concluzii

1) Utilizarea metodelor de piață pentru evaluarea imobilelor proprietate publică nu este posibilă și nu este recomandabilă din următoarele considerente:

- nu sunt destinate vânzării, ci folosinței publice;
- nu se poate folosi metoda comparației prețurilor de piață pentru că bunurile publice nu circulă pe piață;
- nu au un preț comercial, ci un preț social.

2) Pentru stabilirea unei valori corecte a bunurilor publice, se pot utiliza metodele de evaluare recomandate de instituțiile financiare de specialitate cu condiția ajustării lor prin aplicarea indicatorilor socio-economici descriși anterior.

3) În domeniul evaluării patrimoniului public se impune cu stringență elaborarea unor metode științifice de studiu, plecând de la importanța socială a acestor bunuri, de la nivelul de satisfacere a interesului general. Având în vedere complexitatea domeniului se impune o cercetare multidisciplinară economică, juridică, socială, care să ofere autorităților administrației publice soluții pentru utilizarea cât mai eficientă a bunurilor imobile pe care le au în patrimoniu.

Bibliografie

- (1) Standardele Internaționale de Contabilitate 16, punctul 32.
- (2) Standardele Internaționale de Contabilitate 16, punctul 33.
- (3) Standardele Internationale de Evaluare 1, punctul 3.1.