

STANDARD MOLDOVEAN

SISTEM UNIC DE EVALUARE A PATRIMONIULUI

TERMENI ȘI DEFINIȚII

Ediție oficială

Departamentul "Moldova-Standard"
Chișinău



DEPARTAMENTUL "MOLDOVA-STANDARD"

STANDARD MOLDOVEAN

SM 249:2004

SISTEM UNIC DE EVALUARE A PATRIMONIULUI
Termeni și definiții**COMMON SYSTEM OF PROPERTY VALUATION**
Terms and definitions**APROBARE**

Aprobat prin hotărîrea Departamentului "Moldova-Standard"
nr. 1516-ST din 26.05.2004 cu aplicare din 01.12.2004
Elaborat prima dată
Standardul are caracter obligatoriu

DESCRIPTORI

Evaluarea patrimoniului, valoare de piață, tipuri de valori,
proces de evaluare a patrimoniului, metode de evaluare

Departamentul "Moldova-Standard", str. E. Coca nr. 28, MD-2064, Chișinău,
Republica Moldova, tel. 74 85 88, fax. 75 05 81

© MOLDOVA-STANDARD, 2004

Reproducerea sau utilizarea integrală sau parțială a prezentului standard în orice publicații și prin orice procedeu (electronic, mecanic, fotocopiare, microfilmare etc.) este interzisă dacă nu există acordul scris al Departamentului "Moldova-Standard".

PREAMBUL

Prezentul standard a fost elaborat și prezentat de Comisia de lucru pentru elaborarea standardelor naționale de evaluare, creată prin dispoziția Guvernului Republicii Moldova nr. 1025 – 1348 din 3 noiembrie 2003.

Prezentul standard conține termeni și definiții standardizate, care au o accepție specifică în domeniul de evaluare, indiferent de tipul obiectului evaluării. Pentru fiecare noțiune a fost stabilit un singur termen standardizat.

Definițiile prezentate pot fi modificate, după caz, prin introducerea de criterii derivate, dezvăluirea semnificației termenilor utilizați, specificând obiectele cuprinse de o anumită noțiune.

Termenii standardizați sînt culeși cu caractere semigrase.

Elaborarea standardului s-a făcut în baza standardului din Federația Rusă «ГОСТ Р 51195.02-98 Единая система оценки имущества. Термины и определения» care poate fi consultat la Institutul Național de Standardizare și Metrologie și cu consultarea documentelor internaționale „Standardele Internaționale de evaluare (IVSC) 2003”, „Standardele Europene de Evaluare 2000”.

Prezentul standard a fost elaborat prima dată.

Standardul conține următoarele anexe:

Anexa A (informativă) – Index alfabetic al termenilor în limba română

Anexa B (informativă) – Index alfabetic al termenilor în limba rusă

Anexa C (informativă) – Index alfabetic al termenilor în limba engleză

Anexa D (informativă) – Traducerea autentică a prezentului standard în limba rusă

Titlul prezentului standard în limba rusă:

Единая система оценки имущества. Термины и определения

1 OBIECT ȘI DOMENIU DE APLICARE

Prezentul standard definește noțiunile fundamentale privind evaluarea patrimoniului.

2 TERMENI ȘI DEFINIȚII

2.1 Noțiuni fundamentale

- | | | |
|---|------------------|--|
| <p>2.1.1 Patrimoniu: Ansamblu de drepturi și obligații patrimoniale (care pot fi evaluate în bani), privite ca o sumă de valori active și pasive strâns legate între ele, aparținând unei persoane fizice sau juridice.</p> | <p>ru
en</p> | <p>Имущество
Property</p> |
| <p>2.1.2 Bunuri imobile: Terenuri, porțiuni de subsol, obiecte acvatic separate, plantații prinse de rădăcini, clădiri, construcții și alte lucrări legate solid de pământ, precum și tot ceea ce, în mod natural sau artificial, este încorporat durabil în acestea, adică bunuri a căror deplasare nu este posibilă fără a se cauza prejudicii considerabile destinației lor.</p> | <p>ru
en</p> | <p>Недвижимое имущество
Real property</p> |
| <p>2.1.3 Bunuri mobile: Obiecte materiale și nemateriale, care nu sînt bunuri imobile. Aceste obiecte nu sînt legate de bunurile imobile și ca o categorie pot fi caracterizate prin posibilitatea de a fi permutate.</p> | <p>ru
en</p> | <p>Движимое имущество
Personal property</p> |
| <p>2.1.4 Evaluare a patrimoniului: Proces de determinare a valorii obiectului evaluării la o dată concretă, ținând cont de factorii fizici, economici, sociali și de altă natură, care influențează valoarea.</p> | <p>ru
en</p> | <p>Оценка имущества
Property valuation</p> |
| <p>2.1.5 Obiect al evaluării: Bunuri imobile, bunuri mobile și drepturi asupra lor; active nemateriale – drepturi asupra obiectelor proprietății industriale, drepturi de autor; drepturi asupra resurselor naturale etc.; întreprinderi în calitate de complexe patrimoniale; afaceri (businessul); valori mobiliare; obligații debitoare și creditoare; lucrări și servicii; informații; alte obiecte.</p> | <p>ru
en</p> | <p>Объект оценки
Valuation object</p> |
| <p>2.1.6 Subiecți ai activității de evaluare: Pe de o parte, evaluatori și întreprinderi de evaluare, a căror activitate este reglementată de Legea Republicii Moldova cu privire la activitatea de evaluare, iar pe de altă parte, beneficiari de servicii de evaluare.</p> | <p>ru
en</p> | <p>Субъекты оценочной деятельности
Subjects of valuation</p> |

2.1.7 Principii de evaluare: Factori economici principali, reguli și cauze ce determină valoarea patrimoniului. În practica de evaluare se utilizează următoarele principii: utilității, substituției, anticipării, productivității reziduale, contribuției, veniturilor crescătoare și descrescătoare, echilibrului, mărimii economice, diviziunii economice, cererii și ofertei, concurenței, modificării, dependenței, conformității, principiul celei mai bune și eficiente utilizări.

ru Принципы оценки
en Principles of valuation

2.1.8 Evaluator al patrimoniului: Persoană fizică cu o reputație bună, cu studii superioare corespunzătoare, titular al certificatului de calificare al evaluatorului, care posedă o experiență de muncă suficientă în domeniul evaluării, un înalt nivel profesional și competența necesară pentru desfășurarea activității de evaluare.

ru Оценщик имущества
en Property valuer

2.1.9 Dată de evaluare: Dată la care a fost efectuată evaluarea patrimoniului.

ru Дата оценки
en Date of valuation

2.1.10 Raport de evaluare: Act întocmit de evaluator, pe hârtie sau pe suport electronic, la finele procesului de determinare a valorii obiectului evaluat.

ru Отчет об оценке
en Appraisal report

2.1.11 Etică a evaluatorului: Ansamblu de reguli și norme etice de comportare a evaluatorului în procesul realizării procedurilor de evaluare a patrimoniului.

ru Этика оценщика
en Ethics of value

2.2 Valoare a patrimoniului

2.2.1 Bază de evaluare: Tip de valoare estimată, în a cărei definiție se realizează scopul și metoda evaluării.

ru База оценки
en Basis of value

2.2.2 Valoare de piață: Sumă estimată pentru care un obiect al evaluării poate fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, după un marketing adecvat, într-o tranzacție liberă, în care fiecare parte va acționa competent, cu prudența necesară și neconstrâns.

ru Рыночная стоимость
en Market value

2.2.3 Valoare de reconstituire: Sumă a cheltuielilor totale necesare pentru crearea unei copii exacte a clădirii sau a construcției de evaluat, calculată în baza prețurilor de piață existente la data evaluării, cu aplicarea materialelor și tehnologiilor identice celor utilizate pentru construirea obiectului evaluării.	ru	Восстановительная стоимость
	en	Reproduction cost
2.2.4 Valoare de înlocuire: Sumă a cheltuielilor totale necesare pentru construcția unei clădiri sau construcții similare obiectului evaluării, calculată în baza prețurilor de piață existente la data evaluării.	ru	Стоимость замещения
	en	Replacement cost
2.2.5 Valoare inițială: Sumă a cheltuielilor totale necesare pentru procurarea sau crearea obiectului evaluării la momentul când se începe utilizarea lui.	ru	Первоначальная стоимость
	en	Initial value
2.2.6 Valoare reziduală: Valoare a proprietății luând în considerare uzura lui.	ru	Остаточная стоимость
	en	Residual value
2.2.7 Valoare de investiție: Valoare a patrimoniului determinată în baza valorii veniturilor viitoare pentru un investitor concret.	ru	Инвестиционная стоимость.
	en	Investment value.
2.2.8 Valoare de lichidare: Valoare a patrimoniului în cazul în care obiectul evaluării este sau urmează a fi înstrăinat într-o perioadă de timp foarte scurtă și în condiții de expunere pe piață diferite de cele necesare pentru a obține cel mai bun preț de piață.	ru	Ликвидационная стоимость
	en	Liquidation value
2.2.9 Valoare de asigurare: Valoare a despăgubirii totale a prejudiciilor cauzate patrimoniului la producerea evenimentului asigurat.	ru	Страховая стоимость
	en	Insurance value
2.2.10 Valoare impozabilă: Valoare ce servește pentru calcularea bazei impozabile a bunului.	ru	Налогооблагаемая стоимость
	en	Assessment value
2.2.11 Valoare ipotecară: Valoare a bunului imobil determinată în scopul ipotecării.	ru	Залоговая стоимость
	en	Mortgage value
2.2.12 Valoare de utilizare: Sumă maximă care se poate obține din utilizarea unui activ pînă la sfîrșitul termenului util de serviciu și din vânzarea lui ulterioară.	ru	Стоимость в использовании
	en	Value in use

2.2.13 Valoare de piață pentru utilizarea existentă: Sumă estimată pentru care un obiect al evaluării ar putea fi schimbat la data evaluării pe baza ipotezei de continuare a utilizării actuale, dar presupunând că el este neocupat, între un cumpărător hotărât să cumpere și un vânzător hotărât să vândă, într-o tranzacție liberă, după un marketing adecvat, în care fiecare parte a acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

ru Рыночная стоимость при
существующем
использовании.
en Market value for existing
use.

2.2.14 Valoare de utilizare alternativă: Valoare cu cea mai bună utilizare a obiectului evaluării, alta decât cea prezentă, cea intenționată sau cea care ar corespunde unei redezvoltări de către proprietarul bunului, de către ocupantul presupus sau compania de dezvoltare imobiliară.

ru Стоимость
альтернативного
использования
en Alternative use value

2.3 Proces de evaluare a patrimoniului

2.3.1 Proces de evaluare: Consecutivitate de proceduri care sînt utilizate de către evaluator pentru a estima valoarea obiectului evaluării. Procesul de evaluare este constituit dintr-un șir de etape care presupun definirea misiunii de evaluare, colectarea și analiza datelor necesare pentru evaluare, aplicarea metodelor de evaluare, reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale și se încheie cu elaborarea raportului de evaluare.

ru Процесс оценки
en Valuation process

2.3.2 Abordare prin metoda costului: Modul de evaluare a patrimoniului în baza costurilor necesare pentru crearea, modificarea și utilizarea obiectului evaluării, ținînd cont de deprecierea acumulată.

ru Затратный подход
en Cost approach

2.3.3 Abordare prin analiza vânzărilor comparabile: Modul de evaluare a patrimoniului în baza analizei vânzărilor obiectelor comparabile, fiind efectuate ajustările corespunzătoare pentru diferența între ele.

ru Подход сравнительного
анализа продаж
en Comparative approach

2.3.4 Abordare prin metoda venitului: Modul de evaluare a patrimoniului în baza valorii veniturilor viitoare ce ar putea fi obținute ca rezultat al utilizării bunului.

ru Доходный подход
en Income approach

2.3.5 Depreciere acumulată: Pierdere de valoare față de valoarea de reconstituire sau de înlocuire a obiectelor evaluării ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau economice.

ru Накопленный износ
en Accumulated depreciation

2.3.6 Uzură fizică: Reducere a valorii obiectului evaluării ca rezultat al deteriorării lui sub acțiunea factorului temporal și a altor factori exteriori (factori fizici, chimici, exploatare incorectă a bunului, întreținere nesatisfăcătoare etc.).	ru en	Физический износ Physical depreciation
2.3.7 Depreciere funcțională: Depreciere legată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mult mai eficient cerințele pieței.	ru en	Функциональный износ Functional depreciation
2.3.8 Depreciere economică: Depreciere determinată de influența unor factori exteriori asupra obiectului evaluării. Factorii exteriori includ: schimbările în economia țării, schimbările pe piața obiectului evaluării, modificările în legislația națională, modificările condițiilor de finanțare și altele.	ru en	Экономический износ Economic depreciation
2.3.9 Depreciere recuperabilă: Depreciere, a cărei înlăturare este posibilă din punct de vedere fizic și eficientă din punct de vedere economic.	ru en	Устранимый износ Curable depreciation
2.3.10 Depreciere nerecuperabilă: Depreciere, a cărei înlăturare necesită cheltuieli mai mari decât creșterea probabilă a valorii obiectului evaluării ca rezultat al înlăturării elementelor deprecierei.	ru en	Неустранимый износ Incurable depreciation
2.3.11 Obiect comparabil: Bun care este similar obiectului evaluării și care este folosit pentru determinarea valorii patrimoniului.	ru en	Сопоставимый объект Comparable object
2.3.12 Preț ajustat: Preț de vânzare a obiectului comparabil, după efectuarea tuturor ajustărilor pentru diferențele între acest bun și obiectul evaluării.	ru en	Скорректированная цена Adjusted price
2.3.13 Metodă de capitalizare directă: Metodă de evaluare a patrimoniului în condițiile stabile de utilizare a lui, mărimii constante a veniturilor generate de obiectul evaluării, lipsei investițiilor inițiale și calculării simultane a recuperării capitalului și dobânzii.	ru en	Метод прямой капитализации Direct capitalization method
2.3.14 Metodă a fluxurilor de numerar actualizate: Metodă de evaluare a patrimoniului, în cazul în care fluxurile de numerar sunt inegale, în funcție de riscul asociat utilizării bunurilor.	ru en	Метод дисконтирования денежных потоков Discounted cash flow method

2.3.15 Metodă de analiză ipotecar-investițională: Metodă de evaluare a patrimoniului bazată pe costul capitalului propriu și cel împrumutat.

ru Метод ипотечно-инвестиционного анализа
en Mortgage investment analysis

2.3.16 Reconciliere a rezultatelor de evaluare: Proces de determinare a valorii finale a obiectului evaluării.

ru Согласование результатов оценки
en Value reconciliation

ru Метод прямой капитализации
en Direct capitalization method

2.3.13 Metodă de capitalizare directă:
Metoda de evaluare a patrimoniului în condiție stabilă de utilizare a lui, în care constanța a veniturilor generate de obiectul evaluat, tipul investițiilor inițiale și calculul simulanței a recuperării capitalului și dobinzii.

ru Метод дисконтированных денежных потоков
en Discounted cash flow method

2.3.14 Metodă a fluxurilor de numerar actualizate: Metodă de evaluare a patrimoniului, în cazul în care fluxurile de numerar sunt înegale, în funcție de riscul asociat utilizării numerarului.

Anexa A
(informativă)

INDEX ALFABETIC AL TERMENILOR ÎN LIMBA ROMÂNĂ

Abordare prin analiza vânzărilor comparabile	2.3.3
Abordare prin metoda costului	2.3.2
Abordare prin metoda venitului	2.3.4
Bază de evaluare	2.2.1
Bunuri imobile	2.1.2
Bunuri mobile	2.1.3
Data de evaluare	2.1.9
Depreciere acumulată	2.3.5
Depreciere economică	2.3.8
Depreciere funcțională	2.3.7
Depreciere nerecuperabilă	2.3.10
Depreciere recuperabilă	2.3.9
Etică a evaluatorului	2.1.11
Evaluare a patrimoniului	2.1.4
Evaluator al patrimoniului	2.1.8
Metodă de analiză ipotecar-investițională	2.3.15
Metodă de capitalizare directă	2.3.13
Metodă a fluxurilor de numerar actualizate	2.3.14
Obiect comparabil	2.3.11
Obiect al evaluării	2.1.5
Patrimoniu	2.1.1
Preț ajustat	2.3.12
Principii de evaluare	2.1.7
Proces de evaluare	2.3.1
Raport de evaluare	2.1.10
Reconciliere a rezultatelor de evaluare	2.3.16
Subiecți ai activității de evaluare	2.1.6
Uzură fizică	2.3.6
Valoare de piață	2.2.2
Valoare de asigurare	2.2.9
Valoare de înlocuire	2.2.4
Valoare de investiție	2.2.7
Valoare de lichidare	2.2.8
Valoare de piață pentru utilizarea existentă	2.2.13
Valoare de reconstituire	2.2.3
Valoare de utilizare	2.2.12
Valoare de utilizare alternativă	2.2.14
Valoare impozabilă	2.2.10
Valoare inițială	2.2.5
Valoare reziduală	2.2.6
Valoare ipotecară	2.2.11

Anexa B
(informativă)

INDEX ALFABETIC AL TERMENILOR ÎN LIMBA RUSĂ

База оценки	2.2.1
Дата оценки	2.1.9
Износ накопленный	2.3.5
Износ неустрашимый	2.3.10
Износ устранимый	2.3.9
Износ физический	2.3.6
Износ функциональный	2.3.7
Износ экономический	2.3.8
Имущество	2.1.1
Имущество движимое	2.1.3
Имущество недвижимое	2.1.2
Метод дисконтирования денежных потоков	2.3.14
Метод ипотечно-инвестиционного анализа	2.3.15
Метод прямой капитализации	2.3.13
Объект оценки	2.1.5
Объект сопоставимый	2.3.11
Отчет об оценке	2.1.10
Оценка имущества	2.1.4
Оценщик имущества	2.1.8
Подход доходный	2.3.4
Подход затратный	2.3.2
Подход сравнительного анализа продаж	2.3.3
Принципы оценки	2.1.7
Процесс оценки	2.3.1
Согласование результатов оценки	2.3.16
Стоимость альтернативного использования	2.2.14
Стоимость в использовании	2.2.12
Стоимость восстановительная	2.2.3
Стоимость залоговая	2.2.11
Стоимость замещения	2.2.4
Стоимость инвестиционная	2.2.7
Стоимость ликвидационная	2.2.8
Стоимость налогооблагаемая	2.2.10
Стоимость остаточная	2.2.6
Стоимость первоначальная	2.2.5
Стоимость рыночная	2.2.2
Стоимость рыночная при существующем использовании	2.2.13
Стоимость страховая	2.2.9
Субъекты оценочной деятельности	2.1.6
Цена скорректированная	2.3.12
Этика оценщика	2.1.11

Anexa C
(informativă)

INDEX ALFABETIC AL TERMENILOR ÎN LIMBA ENGLEZĂ

Accumulated depreciation	2.3.5
Adjusted price	2.3.12
Alternative use value	2.2.14
Appraisal report	2.1.10
Assessment value	2.2.10
Basis of value	2.2.1
Comparable object	2.3.11
Comparative approach	2.3.3
Cost approach	2.3.2
Curable depreciation	2.3.9
Date of valuation	2.1.9
Direct capitalization method	2.3.13
Discounted cash flow method	2.3.14
Economic depreciation	2.3.8
Ethics of valuer	2.1.11
Functional depreciation	2.3.7
Income approach	2.3.4
Incurable depreciation	2.3.10
Initial value	2.2.5
Insurance value	2.2.9
Investment value	2.2.7
Liquidation value	2.2.8
Market value	2.2.2
Market value for existing use	2.2.13
Mortgage investment analysis	2.3.15
Mortgage value	2.2.11
Personal property	2.1.3
Physical depreciation	2.3.6
Principles of valuation	2.1.7
Property	2.1.1
Property valuation	2.1.4
Property valuer	2.1.8
Real property	2.1.2
Replacement cost	2.2.4
Reproduction cost	2.2.3
Residual value	2.2.6
Subjects of valuation	2.1.6
Valuation object	2.1.5
Valuation process	2.3.1
Value in use	2.2.12
Value reconciliation	2.3.16

Anexa D
(informativă)

**TRADUCEREA AUTENTICĂ A PREZENTULUI STANDARD
ÎN LIMBA RUSĂ**

Начало перевода

1 ОБЪЕКТ И ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Настоящий стандарт определяет фундаментальные понятия в области оценки имущества

2 ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

2.1 Общие понятия

2.1.1 Имущество: Совокупность принадлежащих определенным физическим и юридическим лицам имущественных прав и обязанностей (поддающихся оценке в денежном выражении), рассматриваемых как сумма активных и пассивных ценностей, тесно связанных между собой.

ro Patrimoniu
en Property

2.1.2 Недвижимое имущество: (Недвижимые вещи, недвижимость) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, многолетние насаждения, здания, сооружения и любые другие объекты, прочно связанные с землей, а также все то, что естественно или искусственно включено в их состав, то есть вещи, перемещение которых без причинения существенного ущерба их назначению невозможно.

ro Bunuri imobile
en Real property

2.1.3 Движимое имущество: Вещи материального и нематериального характера, не относящиеся к недвижимым вещам. Они не связаны с недвижимыми вещами, их можно перемещать в пространстве.

ro Bunuri mobile
en Personal property (movables)

2.1.4 Оценка имущества: Процесс определения стоимости объекта оценки на конкретную дату, с учетом физических, экономических, социальных и других факторов, влияющих на стоимость.

ro Evaluaire a patrimoniului
en Property valuation

2.1.5 Объект оценки: Движимое, недвижимое имущество и права на него; нематериальные активы – права на объекты промышленной собственности, авторские права, права на природные ресурсы и др.;

ro Obiect al evaluării
en Valuation object

предприятия как имущественный комплекс; бизнес; ценные бумаги, дебиторская и кредиторская задолженность; работы и услуги, информация; другие объекты.

2.1.6 Субъекты оценочной деятельности: С одной стороны, оценщики и предприятия по оценке, деятельность которых регламентируется Законом Республики Молдова об оценочной деятельности, с другой стороны – заказчики оценочных услуг.	ro en	Subiecți ai activității de evaluare Subjects of valuation
2.1.7 Принципы оценки: Основные экономические факторы, правила и причины, определяющие стоимость имущества. В практике оценки имущества используются следующие принципы: полезности, замещения, ожидания, остаточной продуктивности, возрастающих и убывающих доходов, баланса, экономического размера, экономического разделения, принцип спроса и предложения, конкуренции, изменения, зависимости, соответствия, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования.	ro en	Principii de evaluare Principles of valuation
2.1.8 Оценщик имущества: Физическое лицо с хорошей репутацией, получившее соответствующее высшее образование, имеющее квалификационное удостоверение оценщика, достаточный опыт работы в области оценки, высокий профессиональный уровень и обладающее компетенцией для осуществления оценочной деятельности.	ro en	Evaluator al patrimoniului Property valuer
2.1.9 Дата оценки: Дата, по состоянию на которую была произведена оценка имущества.	ro en	Data de evaluare Date of valuation
2.1.10 Отчет об оценке: Документ, составленный оценщиком в письменной или электронной форме по окончании процесса определения стоимости объекта оценки.	ro en	Raport de evaluare Appraisal report
2.1.11 Этика оценщика имущества: Совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.	ro en	Etică a evaluatorului Ethics of valuer
2.2 Стоимость имущества		
2.2.1 База оценки: Вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.	ro en	Bază de evaluare Basis of value

2.2.2 Рыночная стоимость: Расчетная сумма, за которую объект оценки может быть обменян на дату оценки между готовым купить его покупателем и готовым продать его продавцом после должного маркетинга в коммерческой сделке, во время которой каждая сторона будет действовать компетентно, расчетливо и без принуждения.

ro Valoare de piață
en Market value

2.2.3 Восстановительная стоимость: Сумма затрат, необходимых для создания точной копии оцениваемого объекта, рассчитанная на основе текущих рыночных цен на дату оценки, с применением материалов и технологий идентичных тем, которые применялись при создании объекта оценки.

ro Valoare de
reconstituire
en Reproduction
cost

2.2.4 Стоимость замещения: Общая сумма затрат, необходимых для создания объекта, аналогичного объекту оценки, рассчитанная на основании текущих рыночных цен на дату оценки.

ro Valoare de
înlocuire
en Replacement
cost

2.2.5 Первоначальная стоимость имущества: Фактические затраты на приобретение или создание объекта оценки на момент начала его использования.

ro Valoare inițială
en Initial value

2.2.6 Остаточная стоимость: Стоимость имущества с учетом накопленного износа.

ro Valoare
reziduală
en Residual value

2.2.7 Инвестиционная стоимость: Стоимость объекта оценки, определенная на основании стоимости будущих доходов для конкретного инвестора.

ro Valoare de
investiție
en Investment value

2.2.8 Ликвидационная стоимость: Стоимость объекта оценки в том случае, когда он отчуждается или должен быть отчужден в течение небольшого периода времени, когда реклама и экспозиция на рынке не адекватны по сравнению с временем и маркетингом, необходимыми для достижения наилучшей цены на рынке.

ro Valoare de
lichidare
en Liquidation
value

2.2.9 Страховая стоимость: Стоимость полного возмещения ущерба имуществу при наступлении страхового случая.

ro Valoare de
asigurare
en Insurance value

2.2.10 Налогооблагаемая стоимость: Стоимость имущества, используемая для определения налогооблагаемой базы.

ro Valoare
impozabilă
en Assessment
value

2.2.11 Залоговая стоимость: Стоимость имущества в целях обеспечения кредита.	ro en	Valoare ipotecară Mortgage value
2.2.12 Стоимость в использовании: Это максимальная сумма, которую можно получить от использования актива до окончания срока его полезной службы и от его последующей реализации.	ro en	Valoare de utilizare Value in use
2.2.13 Рыночная стоимость при существующем использовании: Рассчитанная на основе продолжения существующего использования, но в предположении незанятости сумма, за которую имущество может быть обменено между готовым его купить покупателем и готовым продать его продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой стороны действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.	ro en	Valoare de piață pentru utilizarea existentă Market value for existing use
2.2.14 Стоимость альтернативного использования: Стоимость при наилучшем и наиболее эффективном использовании, ином, чем существующее использование объекта оценки. Это – предполагаемое использование или использование, для которого объект оценки будет преобразован предприятием, вероятным пользователем или девелоперской компанией.	ro en	Valoare de utilizare alternativă Alternative use value
2.3 Процесс оценки стоимости имущества		
2.3.1 Процесс оценки: Последовательность приемов, используемых оценщиком для определения стоимости объекта оценки. Процесс оценки состоит из ряда этапов по определению цели оценки, сбору и анализу данных, необходимых для проведения оценки, применению методов оценки, согласованию результатов и определению итоговой величины стоимости. Процесс оценки завершается оформлением результатов в отчете об оценке.	ro en	Proces de evaluare Valuation process
2.3.2 Затратный подход: Способ оценки имущества, основанный на определении стоимости затрат на создание, изменение и использование объекта оценки с учетом всех видов износа.	ro en	Abordare prin metoda costului Cost approach
2.3.3 Подход сравнительного анализа продаж: Способ оценки имущества путем анализа продаж сопоставимых объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.	ro en	Abordare prin analiza vânzărilor comparabile Comparative approach

2.3.4 Доходный подход: Способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов при его использовании.	ro	Abordare prin metoda venitului
	en	Income approach
2.3.5 Накопленный износ: Обесценение восстановительной стоимости или стоимости замещения имущества под влиянием различных причин физического, функционального, экономического характера.	ro	Depreciere acumulată
	en	Accumulated depreciation
2.3.6 Физический износ: Уменьшение стоимости объекта оценки, как в результате его естественного старения, так и под влиянием внешних неблагоприятных факторов (физического, химического воздействия, неправильной эксплуатации, неудовлетворительного содержания и т.п.).	ro	Uzură fizică
	en	Physical depreciation
2.3.7 Функциональный износ: Связан с развитием технического прогресса, позволяющего создавать новые объекты, наиболее полным образом отвечающие современным требованиям.	ro	Depreciere funcțională
	en	Functional depreciation
2.3.8 Экономический износ: Связан с влиянием внешних факторов на объект оценки (изменение экономической ситуации в стране, изменения на конкретном рынке, изменения в законодательстве, условиях финансирования и т.п.).	ro	Depreciere economică
	en	Economic depreciation
2.3.9 Устранимый износ: Износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.	ro	Depreciere recuperabilă
	en	Curable depreciation
2.3.10 Неустрашимый износ: Износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.	ro	Depreciere nerecuperabilă
	en	Incurable depreciation
2.3.11 Сопоставимый объект: Аналог, подобный объекту оценки, используемый для расчета стоимости имущества.	ro	Obiect comparabil
	en	Comparable object
2.3.12 Скорректированная цена: Цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.	ro	Preț ajustat
	en	Adjusted price
2.3.13 Метод прямой капитализации: Метод оценки имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода в	ro	Metodă de capitalizare directă

течение всего периода пользования объектом при отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

en Direct capitalization method

2.3.14 Метод дисконтированных денежных потоков: Метод оценки имущества при неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества.

ro Metodă a fluxurilor de numerar actualizate
en Discounted cash flow method

2.3.15 Метод ипотечно-инвестиционного анализа: Оценка имущества, основанная на стоимости собственного и заемного капитала.

ro Metodă de analiză ipotecar-investițională
en Mortgage investment analysis

2.3.16 Согласование результатов оценки: Процесс определения итоговой стоимости имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

ro Reconciliere a rezultatelor de evaluare
en Value reconciliation

Конец перевода

Indicatorii modificării	Buletinul de Standardizare nr. / an	Punctele modificate

Standardul a fost elaborat de Comisia de lucru pentru elaborarea standardelor naționale de evaluare creată prin dispoziția Guvernului Republicii Moldova nr. 1025 – 1348 din 3 noiembrie 2003.

Elaboratori:

Președinte: dl Ștefan Crigan,
 Vicepreședinte: dna Olga Buzu,
 Secretar: dna Angela Matcov,
 Membri: dna Ludmila Cuptova
 dna Lilia Panic
 dl Alexandru Vitanov
 dl Tudor Bajura
 dl Victor Moroz
 dna Stela Munteanu
 dl Iurie Badîr
 dna Raisa Cravenco
 dl Dumitru Tărăburcă
 dl Veaceslav Revețchi
 dl Valeriu Opincă

Anteproiectul standardului a fost elaborat de: dna Olga Buzu – vicepreședinte al Comisiei, șefa Direcției Evaluarea Bunurilor Imobile a Agenției de Stat Relații Funciare și Cadastru.

Utilizatorii standardului sînt răspunzători de aplicarea corectă a acestuia.

Este important ca utilizatorii standardelor moldovene să se asigure că sînt în posesia ultimei ediții și a tuturor modificărilor.

Informațiile referitoare la standardele moldovene (data aplicării, modificării, anulării etc.) sînt publicate în “Catalogul documentelor normative de standardizare” și în “Buletinul de Standardizare” – publicații periodice ale Departamentului “Moldova-Standard”.

Modificări după publicare:

Indicativul modificării	Buletinul de Standardizare nr. / an	Punctele modificate