

CAND SI DE CE SA APELEZI LA EVALUATORII IMOBILIARI

Compania de consultanță MediaCity și-a extins sistemul de evaluare în 35 de județe ale țării. „Cererea de creditare venită atât din partea persoanelor fizice, cât și dinspre persoanele juridice, investitori și dezvoltatori este în creștere, ceea ce va conduce și la o creștere a cifrei de afaceri din domeniul evaluărilor. În 2007, operațiunile derulate de membrii ANEVAR au fost în proporție de 70% evaluări imobiliare și au avut o valoare însumată de aproximativ 17 milioane de euro. Pentru 2008 estimăm o creștere de 25% a pieței evaluărilor”, a declarat Roxana Savaliuc, expert evaluator în cadrul MediaCity.

Impozitul pentru un imobil de 200.000 de euro este de 1,5% din această valoare

Totodată, aceasta a mai precizat și faptul că persoanele juridice care dețin proprietăți imobiliare de tip construcții sunt supuse unor impozitări diferențiate. Astfel, potrivit prevederilor Codului fiscal, intrat în vigoare de la 1 ianuarie 2008, timp de trei ani de la data dobândirii imobilului respectiv, proprietarul va plăti un impozit de 1,5% pe an, din valoarea contractului. Dacă după trei ani acesta nu este reevaluat, se va plăti 10% din valoarea lui contractuală. Prin urmare, pentru o proprietate cumpărată cu trei ani în urmă la o valoare de 200.000 de euro, impozitul pe an a fost de 3.000 de euro. Dacă după expirarea termenului de trei ani nu are loc evaluarea, se va plăti un impozit de 20.000 de euro.

Totuși, având în vedere că în ultimii trei ani piața imobiliară a crescut semnificativ, același imobil cumpărat în urmă cu trei ani la un preț de 200.000 de euro poate valora în prezent 400.000 de euro. În acest caz, impozitul plătit până acum se dublează și ajunge la 6.000 de euro, însă proprietarul va economisi 14.000 de euro din cei 20.000 de euro pe care ar fi trebuit să-i plătească dacă nu ar fi evaluat apartamentul.

Când avem nevoie de evaluare

Aceasta nu ar trebui să fie singura situație care să determine o persoană să apeleze la evaluatorii imobiliari. Când cineva dorește să achiziționeze un imobil, evaluarea acestuia este garanția de a plăti un preț corect. De asemenea, orice solicitare de creditare pentru a cumpăra o locuință începe cu o evaluare din partea băncii, care își apreciază un eventual risc în acordarea împrumutului. „Băncile nu acordă nici un credit cu garanție imobiliară, fie el și credit de nevoi personale cu garanție imobiliară,

fără efectuarea unei evaluări asupra imobilului ce urmează a fi cumpărat ori gajat prin credit”, se arată într-un comunicat al companiei MediaCity.

O altă situație este aceea când o societate comercială deținătoare de proprietăți a căror valoare a crescut odată cu piața imobiliară este în interesul acesteia de a arăta că valoarea din inventar a respectivelor proprietăți nu mai este de actualitate. Evaluarea acestora îi poate aduce persoanei juridice șansa de a obține un credit mai mare. Nici segmentul terenurilor nu trebuie uitat. Spre exemplu, în cazul în care un deținător de teren ce este inclus într-un proiect de utilitate publică, acesta poate apela la evaluare pentru a stabili o compensare corectă, fie în bani, fie în teren indiferent de mărime, dar de aceeași valoare.