

TEORIA EVALUĂRII ȘI TEORIA VALORII ENTROPICE



dr., conf. univ. Svetlana ALBU,
șef catedră Evaluarea
și Managementul Imobilului,
Universitatea Tehnică a Moldovei

In Teoria valorii entropice (TVE), generalizându-se direcțiile existente de definire a valorii¹, se menționează faptul că valoarea este rezultatul transformărilor ce au loc în cadrul unor procese economice (cel puțin) în care este antrenată activitatea umană. Aceste procese cuprind producția, repartiția, schimbul și consumul. Sau, valoarea este rezultatul unor procese complexe de transformări, conservări și transferuri reunite în stările dinamice de producție, consum, lichidare [1].

Din punctul de vedere al măsurării valorii, considerăm că teoria valorii bazate pe entropie joasă este cea mai explicită și veridică.

1. Analiza comparativă TVE - teoria evaluării

Să observăm diferențele și punctele comune dintre TVE și teoria modernă a evaluării². Valoarea în cadrul TVE reprezintă entropia joasă sumară a bunului, în cadrul teoriei evaluării – este un preț ipotetic, reflectă utilitatea bunului. Valoarea, conform TVE, este rezultatul unor procese complexe de transformări, conservări și transferuri reunite în stările dinamice de producție, consum, lichidare. Conform standardelor internaționale de evaluare, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori care sunt asociați cu orice produs, serviciu sau marfă: *utilitatea, raritatea, dorința și puterea de cumpărare.*

Conform standardelor internaționale de evaluare, criteriul esențial în evaluarea oricărei proprietăți imobiliare sau mobiliare este utilitatea sa. Utilitatea, conform TVE, este un concept cu o dublă semnificație: a) ca o corespondență între însușirile produsului (serviciului) și cerințele consumatorului (pentru produs) sau ale producătorului (pentru serviciu). *Însușirile sau utilitatea produsului obținut în t_1 , trebuie corelate cu cerințele consumului din t_2 , dar și cu cele ale procesului de producție din t_n .* Producătorul trebuie să creeze un produs care nu numai să placă cumpărătorului, dar și să poată

¹ Conform teoriei valoare-muncă și teoriei valoare-utilitate

² Vom observa că teoria evaluării este totalmente axată pe teoria valorii-utilitate

fi folosit ușor pentru prestația de servicii de către cumpărătorul respectiv într-un viitor proces de producție; b) ca o premisă a gradului de scoatere și de reconservare a potențialului din produs sau serviciu. Procesul de consum va scoate din produs acel potențial economic care este conservat în dimensiunile cantitative, calitative și de fiabilitate corespunzătoare utilității pentru care a fost achiziționat produsul. Același lucru se va realiza în procesul de producție și în privința serviciilor. Nu poate fi exclusă, în unele cazuri, depășirea limitelor utilității afișate în Nota de întrebuintare, consumatorul fiind la fel de inventiv ca și producătorul.

Utilitatea, conform Standardelor Internaționale de Evaluare (SIE) 2007, este un termen relativ sau comparativ și nu un criteriu absolut. De exemplu, utilitatea terenului agricol este măsurată prin capacitatea sa productivă. Valoarea sa este o funcție a cantității și calității produsului pe care pământul îl produce, în sens agricol, sau o funcție a cantității și calității construcțiilor esențiale pentru activitatea agricolă. Dacă terenul are potențial de dezvoltare, producția sa este estimată în funcție de utilizarea sa din perspectivă rezidențială, comercială, industrială sau dintr-o utilizare mixtă. Ca urmare, valoarea terenului se stabilește prin evaluarea utilității sale în condițiile factorilor legali, fizici, funcționali, economici și de mediu care influențează capacitatea sa productivă.

Evaluarea proprietății este influențată de modul în care proprietatea este utilizată și/sau poate fi tranzacționată în mod normal pe piață. Pentru unele proprietăți, utilitatea optimă este obținută în cazul în care proprietatea respectivă este exploatată ca o entitate distinctă. Alte proprietăți au o utilitate mai mare atunci când sunt exploatate ca parte a unui grup, de exemplu, proprietăți administrate de o întreprindere integrată, cu lanțuri de subunități de vânzare cu amănuntul, restaurante fast-food sau hoteluri. De aceea, trebuie făcută o distincție între utilitatea unei proprietăți care este luată în considerare ca entitate individuală și cea rezultată din situația în care este o parte a unui grup.

O proprietate individuală poate avea o valoare adițională sau specială, peste valoarea sa, privită ca o entitate separată, ca rezultat al asocierii sale fizice sau funcționale cu o proprietate deținută de alții sau al atractivității pentru un cumpărător care are interese speciale. Mărimea unei astfel de valori adiționale sau speciale este, în general, raportată în mod separat de valoarea de piață.

Conform TVE, nivelul real al valorii pentru un produs obținut în procesul de producție din momentul t_1 se confirmă numai dacă produsul respectiv este consumat în procesul de consum din t_2 , iar serviciile scoase din produsul consumat sunt reconservate printr-un nou proces de producție t_n ; această confirmare se face la un nivel inferior al potențialului din produs, nivel redat de simbolul Per , ca urmare a acțiunii legii entropiei și a altor fenomene care determină pierderile entropice și consumurile pentru mediu și societate. Acest nivel, Per , reprezintă *capacitatea de plată reală* de care va dispune consumatorul după valorificarea entropică a serviciilor sale, pentru a achita produsul a cărui valoare o dimensionăm. În mod obiectiv, *acesta este nivelul valorii produsului respectiv recunoscut de Teoria valorii entropice*.

Valoarea, conform SIE 2007, este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă un fapt, ci o estimare a celui mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a valorii.

Forma fizică a valorii, conform TVE, este rezultatul transformărilor și conservărilor guvernate de legile Naturii; ea reflectă rezultanta luptei de interese dintre factorii angajați în mecanismul de obținere a valorii.

Conform SIE, conceptul economic de valoare reflectă optica pieței asupra beneficiilor celui care deține bunurile sau primește serviciile, la data evaluării. Valoarea este un preț ipotetic, iar ipoteza în baza căreia se calculează este determinată de tipul de valoare adoptat. Un tip de valoare prezintă o reflectare a principiilor fundamentale de evaluare, la o dată specificată. El definește natura tranzacției ipotetice, de exemplu, dacă există sau nu expunere pe piață, precum și motivația și comportamentul asumate ale părților implicate. Pentru utilizarea și înțelegerea evaluării este foarte important ca tipul de valoare să fie clar stabilit, și ca acesta să constituie o bază adecvată pentru scopul respectivei evaluări. O modificare a tipului de valoare poate avea un efect important în evaluare.

Valoarea de întrebuințare explicată de TVE exprimă valoarea de investiție definită în teoria evaluării. Valoarea de întrebuințare (potențialul economic conservat) trebuie să asigure atât atractivitatea consumatorului, cât și posibilitatea de scoatere eficientă de potențial din bunul cumpărat și consumat.

Valoarea de investiție, definită în SIE, este valoarea proprietății pentru un anumit investitor sau clasă de investitori, pentru obiective de investiții sau pentru obiective de exploatare identificate. Altfel spus, valoarea de investiție sau subiectivă reprezintă mărimea potențialului ce poate fi scos din bunul cumpărat de către investitor și utilizat într-un mod anume.

Timpul în cadrul TVE este examinat sub două aspecte: a) ca durată a proceselor economice, de producție și de consum pentru obținerea unei unități de produs; b) ca perioadă în care potențialul economic „stă” conservat în produse și servicii. În cadrul teoriei evaluării timpul este examinat de asemenea în două ipostaze: a) prin intermediul indicatorului „valoare actualizată” și b) momentul concret în care este estimată valoarea. Astfel, valoarea este considerată de către ambele teorii drept o mărime dinamică.

Practica evaluării impune modificări periodice ale modalității de estimare a valorii. Actualmente, dimensionarea valorii se axează pe trei abordări în evaluare, trei puncte de vedere care sunt reflectate și pot fi explicate de către teoria valorii entropice (fig. 1).

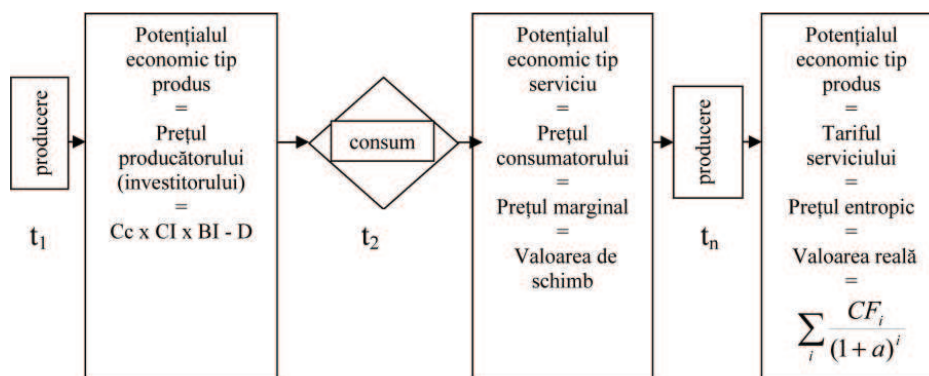


Fig. 1. Estimarea valorii în baza teoriei valorii entropice

Abordarea prin cost este o abordare comparativă, care ia în considerare ca substitut, pentru cumpărarea unei anumite proprietăți, alternativa de a achiziționa un activ echivalent modern având aceeași utilitate. Fără să fie implicate timpul, riscul și neadecvarea, prețul pe care un cumpărător l-ar plăti pentru activul de evaluat nu ar fi mai mare decât costul unui echivalent modern.

Altfel spus, în cadrul abordării prin cost este dimensionat potențialul economic în formă de produs înainte de a fi cuprins într-un proces de consum. O serie de factori naturali vor "smulge" potențialul economic din produs pe perioada păstrării sau transportului; acest efect distructiv apare sub forma uzurii fizice (degradare, frecare, putrezire, îmbătrânire etc.). Alți factori, de natură socială sau economică, vor determina uzura morală a potențialului cuprins în produse; concurența unor produse similare ca utilitate, dar mai ieftine sau cu un randament mai mare la utilizare, va anula o parte din potențialul conservat în produse.

Din punctul de vedere al TVE potențialul economic tip produs nu reprezintă valoarea reală a bunului. Metodologia evaluării, de asemenea, nu recunoaște costul bunului cu evidența deprecierei în calitate de valoare finală³, acesta va fi corectat cu costuri specifice procesului de consum (cheltuieli de marketing, publicitate, asigurare, costuri aferente tranzacției etc., beneficiul proprietarului – recompensa pentru riscul suportat, asociat realizării proiectului investițional).

Abordarea prin comparația vânzărilor este o abordare comparativă care ia în considerare vânzările proprietăților similare sau substituibile și informațiile referitoare la piață și stabilește o estimare a valorii prin procese de comparație. În general, proprietatea evaluată este comparată cu proprietăți similare vândute, tranzacționate pe o piață deschisă.

În corespundere cu procesul creării valorii în cadrul TVE, valoarea determinată prin metodele de comparație a vânzărilor reprezintă potențialul economic tip servicii. Examinându-se dimensiunile cantitative, calitative și fiabilitatea bunului aflat în starea dinamică de consum, nu se ia în considerare potențialul economic ulterior decât la nivel de comparație a modului de utilizare.

Abordarea prin venit este o abordare comparativă care ia în considerare informațiile referitoare la veniturile și cheltuielile aferente proprietății evaluate și estimează valoarea printr-un proces de capitalizare. În general, principiul substituției arată că fluxul de venit care produce cel mai mare profit, corespunzător unui anumit nivel de risc, conduce la cea mai probabilă mărime a valorii.

Această abordare corespunde întru totul prevederilor TVE, valoarea reprezentând potențialul economic ce poate fi câpătat în urma procesului de consum la momentul de timp t_n .

Astfel, ajungem la concluzia că **valoarea reală a bunurilor este estimată doar prin metodele abordării prin venit. Aplicarea abordării prin cost și abordării prin comparație permit aprecierea dimensiunii intermediare a valorii - valoarea bunului aflat în starea dinamică de consum.**

2. Standardele internaționale de evaluare (SIE) și Teoria valorii entropice (TVE)

Pentru a verifica concluzia enunțată vom compara prevederile SIE și TVE. Analizând *abordarea prin cost*, ne vom referi la recomandările și prevederile Standardului internațional de practică în evaluare GN8: *Abordarea prin cost pentru raportarea financiară*. Să examinăm definițiile de bază:

Costul de înlocuire net. Costul curent necesar pentru înlocuirea unui activ cu activul său modern echivalent din care se scade deteriorarea fizică și toate formele relevante ale deprecierei și optimizării.

³ Valoarea de piață a construcției = costul construcției x cheltuieli indirecte x beneficiul investitorului – deprecierea acumulată

Activ modern echivalent. Un activ care are o funcție similară și o capacitate productivă echivalentă cu activul supus evaluării, dar al cărui proiect curent și construcție sau execuție se face cu materiale și tehnici curente.

Optimizare. Procesul prin care se determină opțiunea de înlocuire, la cel mai mic cost, a potențialului rămas de servicii al unui activ. Este un proces de ajustare a costului de înlocuire, pentru a reflecta faptul că activul poate fi depreciat tehnologic sau poate avea o capacitate mai mare decât este necesar. Astfel, în cazul în care sunt posibile alternative de înlocuire a activului, se adoptă acele alternative cu costul cel mai scăzut.

Potențial de servicii. Capacitatea unui activ de a continua să producă bunuri și servicii în concordanță cu obiectivele entității.

Conform TVE, în rezultatul procesului complex de producție căpătăm produsul (exprimat prin dimensiunile de bază: cantitate, calitate și fiabilitate) și pierderile entropice. Altfel spus, costul de înlocuire net reprezintă rezultatul procesului complex de producție exprimat în formă bănească (costul activului modern \equiv produsul minus toate formele deprecierei și optimizării \equiv pierderile entropice).

Vom atenționa asupra faptului că acest rezultat al procesului de producție primar nu reflectă valoarea, fiind doar un rezultat intermediar. Această afirmație este confirmată și prin prevederile instrucțiunilor de aplicare a GN8:

„Dacă nu există evidențe directe de piață, costul de înlocuire net este privit ca o metodă acceptabilă de determinare a valorii activelor specializate, însă metodologia trebuie să încorporeze observațiile de piață ale evaluatorului, referitoare la costurile curente și la ratele de depreciere.

Costul de înlocuire net poate fi abordarea cea mai utilizată, când nu există informații suficiente despre vânzările de proprietăți comparabile, dar există informații de piață suficiente referitoare la costuri și la deprecierea cumulată” [9].

Cu alte cuvinte, **în cazul în care nu este posibilă determinarea valorii reale, teoria evaluării acceptă valoarea intermediară a bunului evaluat.**

Având în vedere procesul de creare a valorii conform TVE, ajungem la următoarea concluzie: *valoarea de piață a bunului este mai mică decât costul de înlocuire net.* Astfel, TVE explică una din întrebările practicienilor: de ce valoarea estimată prin abordarea prin cost este mai mare decât valoarea estimată prin alte abordări axate pe piață?

Din punct de vedere metodologic, estimarea costului de înlocuire net prevede⁴ algoritmul:

1. Se estimează costul unui activ modern echivalent, la data evaluării. Costul de înlocuire trebuie să reflecte toate costurile care ar putea să apară ca, de exemplu, pentru proiectare, livrare, instalare și punerea în funcțiune. În cazul unei proprietăți specializate trebuie inclus costul terenului achiziționat, aferent dezvoltării unei hale/fabrici echivalente specializate, împreună cu costul tuturor amenajărilor terenului și construcțiilor care ar fi necesare.

2. Se estimează deprecierea prin compararea activului modern echivalent cu activul supus evaluării. Ratele de depreciere pot fi determinate pentru deprecierea totală sau pot fi analizate în mod separat pentru:

a. deteriorarea fizică,

⁴ Conform SIE: IVA3, GN3, GN8

- b. deprecierea funcțională,
- c. deprecierea externă.

3. Se estimează costul de înlocuire net – ca diferența dintre costul activului modern și deprecierea acumulată.

Concomitent, se va atrage atenția și asupra următoarelor precizări metodologice:

a) În anumite cazuri, costul de reproducție al unui activ va fi cel mai bun indicator al costului său de înlocuire. Spre exemplu, în cazul unei eventuale pierderi, o clădire care e și monument istoric sau arhitectural poate fi mai degrabă reprodusă, decât înlocuită cu o clădire de alternativă, datorită semnificației sale pentru comunitate.

b) *Deprecierea funcțională* poate fi cauzată de tehnologiile avansate, încorporate în activele noi, care astfel sunt apte să producă mai eficient bunuri și servicii. Metodele moderne de producție pot transforma activele existente în active depășite integral sau parțial în ceea ce privește echivalența cu costul lor curent echivalent. Aplicarea procesului de optimizare va implica multe elemente ale deprecierei funcționale.

c) *Deprecierea rezultată din influențe externe* poate afecta valoarea unui activ. Factorii externi se referă la modificarea conjuncturii economice, care afectează oferta și cererea de bunuri și servicii produse de activ sau cheltuielile de exploatare ale activului. Factorii externi se referă și la costul și existența rezonabilă a materiilor prime, utilităților și forței de muncă.

d) Când se evaluează o *proprietate specializată* nu este adecvat să se aplice o depreciere asupra costului de înlocuire a terenului.

e) În procesul evaluării se vor lua în considerare elementele esențiale ale tranzacției de piață. Acestea se referă la:

- înțelegerea naturii activului, a funcționării acestuia și a mediului lui extern;
- cercetarea și analiza pentru determinarea duratei de viață fizică rămasă (pentru estimarea deteriorării fizice) și a duratei de viață economică a activului;
- cunoașterea modificării preferințelor, inovațiilor tehnice și/sau standardelor de piață, care pot afecta activul (pentru estimarea deprecierei funcționale);
- o analiză a modificărilor viitoare ale domeniului care pot afecta activul (pentru estimarea deprecierei externe);
- familiarizarea cu clasa de proprietate prin accesul la informațiile de piață disponibile;
- cunoașterea materialelor și tehnicilor de construcție (pentru estimarea costului unui *activ modern echivalent*);
- cunoștințe suficiente pentru determinarea impactului deprecierei externe asupra valorii amenajărilor terenului și construcțiilor.

Când valoarea unui activ specializat a fost determinată prin metoda *costului de înlocuire net*, trebuie făcută o precizare că acesta este subiectul testului rentabilității adecvate⁵ în core-

⁵ Valoarea adecvată, care va fi reținută în bilanțul contabil al unui activ supus „testului pentru depreciere”, este cea mai mare valoare între „valoarea lui de utilizare” și „valoarea lui justă” minus costurile de vânzare. Mai simplu spus, aceasta înseamnă că valoarea, care este înregistrată în bilanțul contabil, trebuie să fie valoarea cea mai mare rezultată fie din valoarea actualizată a beneficiilor viitoare care ar putea fi generate de entitate, în urma continuării utilizării activului, fie din încasările nete care ar rezulta din scoaterea imediată a activului din producție și vânzarea acestuia.

lație cu toate activele deținute de entitatea lucrativă sau de unitatea generatoare de numerar. Pentru entitățile non-profit din sectorul public, referința la un test al rentabilității adecvate se înlocuiește prin testul *potențialului de servicii* adecvat, care ar trebui justificat de entitate. Administrațiile acordă o importanță deosebită testului serviciului potențial adecvat în raportarea activelor, așa cum multe agenții utilizează activele, în contextul obligării prestării unui serviciu către public.

Aceste precizări tind să apropie valoarea de intrare în procesul de consum (momentul de timp t_2) de valoarea de ieșire din acest proces, care în teoria evaluării se apreciază cu ajutorul metodelor abordării prin comparație.

Abordarea prin comparație. După cum s-a menționat, abordarea prin comparație presupune estimarea valorii bunului, comparându-l cu bunuri similare tranzacționate pe o piață deschisă. În acest proces de comparație se examinează atât dimensiunile bunurilor căpătate în urma procesului de producție (q – cantitate, k – calitate, f – fiabilitate), cât și cele obținute în urma procesului de consum.

Pentru a apropia valoarea de ieșire din procesul de consum (momentul de timp t_2) de valoarea de ieșire din procesul de producție (momentul de timp t_n) în algoritmul comparației sunt incluse corecții ce vizează dimensiunile subsistemelor de natură economică: macroeconomic (condițiile de finanțare) și microeconomic (condițiile tranzacției, condițiile pieței).

Abordarea prin venit. Una din metodele de bază ale abordării prin venit este metoda DCF – actualizarea fluxului de numerar, explicată în cadrul Standardului Internațional de Practică în Evaluare GN9 *Analiza fluxului de numerar actualizat pentru evaluările bazate pe piață și pentru analiza investiției*. „Evaluările prin DCF, ca și alte evaluări bazate pe venit, sunt fundamentate pe analiza datelor istorice și pe ipotezele referitoare la condițiile viitoare de piață, care afectează cererea, oferta, venitul, cheltuielile și potențialul de risc. Aceste ipoteze determină capacitatea de a genera venit a unei proprietăți sau întreprinderi, a cărei schemă de venituri și cheltuieli viitoare a fost previzionată⁶.”

Capacitatea proprietății de a genera venit nu reprezintă altceva decât potențialul economic tip produs din momentul de timp t_n . Precizările metodologice din cadrul SIE nu tind să ajusteze valoarea, precum în cazul costului de înlocuire net, ci doar concretizează parametrii inițiali: perioada de prognoză, sursele de informații, ratele de actualizare. De exemplu:

„Modelele fluxului de numerar actualizat sunt structurate pe o perioadă de timp sau pe o durată specificată. În analiza proprietății imobiliare, chiar dacă evenimente, precum revizuirea chiriei, înnoirea contractului de închiriere/reînchiriere, extinderea sau renovarea, ar putea afecta durata analizei, această durată este în general condiționată de comportamentul de piață al clasei de proprietate și sectorului ei de piață.

De asemenea, frecvența intrărilor și ieșirilor de numerar (lunar, trimestrial, anual) e necesar să fie derivată din piață. Ca și în cazul altor metodologii acceptate, intrările și ieșirile de numerar ar trebui să fie adecvate și să poată fi argumentate rezonabil.

⁶ SIE 2007, GN9, p.1.2

Perioada inițială a fluxului de numerar este considerată drept perioada zero, iar fluxul de numerar al acestei perioade nu se actualizează.

Selectarea metodei de calcul a valorii terminale/de reversiune/de cedare depinde de practicile de pe piața subiectului de evaluat și reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății la finele perioadei de previziune.

Ca și în cazul celorlalte componente ale analizei DCF, rata de actualizare trebuie să reflecte și ea datele de piață, de exemplu, alte rate de actualizare derivate ale pieței. Este necesar ca ratele de actualizare să fie preluate de pe piața proprietăților și întreprinderilor comparabile.

Analiza DCF utilizează informațiile de piață disponibile și, în general, reflectă procesele de gândire, așteptările și percepțiile investitorilor și ale altor participanți pe piață” [5].

Ultima afirmație corespunde întru totul explicațiilor TVE privind valoarea la momentul de timp t_n , valoarea reală sau prețul entropic.

Concluzii:

- Evaluarea bunurilor poate și trebuie să se axeze pe Teoria valorii entropice.
- Valoarea reală a bunurilor este estimată doar prin metodele abordării prin venit. Aplicarea abordării prin cost și a abordării prin comparație permit aprecierea dimensiunii intermediare a valorii - valoarea bunului aflat în starea dinamică de consum.
- Majoritatea prevederilor și recomandărilor Standardelor Internaționale de Evaluare corespund prevederilor Teoriei valorii entropice.

Bibliografie

1. BRAN, P. *Economica valorii*. Cursuri în format digital. www.ase.ro/biblioteca.
2. COJUHARI, A., POGOLȘA, A., POGOLȘA, N. *Doctrina economice moderne contemporane*. Ch.: Acad. Intern. de Drept Economic. 2001
3. *Dicționarul explicativ al limbii române*. Academia Română, Institutul de Lingvistică „Iorgu Iordan”, Editura Univers Enciclopedic, 1998
4. MARX, K., ENGHELS, F. *Opere*. Vol. 23. Ch.: Editura Politică, 1985.
5. PEARSON, A. *Body of Knowledge for Appraisers* (The Appraisal Journal, October, 1988) traducere în: *Вопросы оценки* №4, 2008, pag. 2-8.
6. RICARDO, D. *Opere alese* (în 2 vol.): Vol. I, - Ch.: Universitas, 1993.
7. SAYCE, Sara, SMITH, Judy, COOPER, Richard, VENMORE-ROWLAND, Piers. *Real estate appraisal: from value to worth*.
8. SMITH, A. *Avuția națiunilor: cercetări asupra naturii și cauzelor ei*. vol. I. – Ch.: Universitas, 1992.
9. *Standardele Internaționale de evaluare*, ediția a 8-a (2007)
10. АРТЕМЕНКОВ, А. И., МИХАЙЛЕЦ, В. В. *Неоклассические и постнеоклассические перспективы в теории оценки стоимости. Или ФСО, но не для ПСО* (Драфт для обсуждения – февраль 2008) <http://www.appraisal.ru/phys/seepubl.asp?ID=2991>
11. КИНАРД, В. *Новое мышление в теории оценки недвижимого имущества*. Пер. с англ. *Вопросы оценки* № 1, 2008. с. 2 - 9.

REZUMAT

Prezentul articol cuprinde un studiu privind tangențele dintre teoria evaluării și teoria valorii bazate pe entropie joasă. Este propusă analiza comparativă dintre teoria valorii-entropie și teoria modernă a evaluării și explicată modalitatea de evaluare a bunurilor în baza TVE. Sunt evidențiate tangențele dintre TVE și Standardele Internaționale de Evaluare (2007).

ABSTRACT

This article involves the study about correlation between appraisal theory and low entropy value theory. Do propose the comparative analysis between theory value – entropy and modern appraisal theory, and explain the modality to estimate goods value in TVE base. Do emphasize the common point between TVE and International Valuation Standards (2007).

РЕФЕРАТ

Данная статья содержит изучение взаимосвязей между теорией оценки и теорией стоимости основанной на низкой энтропии. Предложен сравнительный анализ между теорией стоимость–энтропия и современной теорией оценки, объясняется модель оценки, основанная на теории стоимость–энтропия. Выделены общие черты между теорией стоимость–энтропия и Международными стандартами оценки (2007)