

UNELE ASPECTE PRIVIND STUDIUL DE FEZABILITATE A PROIECTELOR DE INVESTIȚIE CA ACTIVITATE DE EXPERTIZĂ TEHNICO ECONOMICĂ A BUNURILOR

*Alexandru PALADI, doctorand,
Universitatea Tehnică a Moldovei*

SUMMARY

This article relates to the theoretical and practical aspects of the feasibility study on the initial stage of investment in the projects of real asset development. As the subject of study the projects of investment for construction as well the projects of land development are studied. The activity of feasibility/foundation study is viewed as a part of technical and economical expertise of real estate. Every chapter relates to the legal norms and the comments for actual situation. The study frame lights some social and economical impacts due to the lack of properly norms and rules on the segment of real estate market. The subject of this article can serve for initiation of deep scientific investigations of the matter.

Keywords: investment projects, local public administration, urban development, landscaping.

Activitatea de Expertiza tehnico-economică a bunurilor imobile în sensul prezentului articol este un domeniul de cercetare a obiectelor imobiliare în vederea determinării indicilor tehnico-economici și/sau expunerea specialistului referitor la cazurile controversate legate de bunurile imobile. Ciclul de viață al bunului imobil se începe cu mult mai înainte de materializarea acestuia în natură. Inițierea creării sau formării obiectului imobil este însoțită cu proiectul de investiție al acestuia, care la rândul său conține capitole de argumentare și fundamentarea ideii de investiții în bunul proiectat. Utilizând idea că expertiza tehnico-economică a bunurilor imobile urmează a fi aplicată pe parcursul la toate etapele de viață a bunului, articolul dat ține să ilumineze careva aspecte de expertiza tehnico-economică la etapa de proiectare a bunurilor imobile la nivel de teren, clădiri și încăperi izolate. În contextul surselor de referință utilizate va fi tratată noțiunea de fundamentarea sau studiul de fezabilitate al proiectelor investiționale.

Studiul de fezabilitate al proiectului de investiție în bunuri imobile

În conformitate cu cadrul normativ de ramura construcției și dezvoltării regionale, studiul de fezabilitate este un element component al documentației de proiect și finanțare pentru planurile de activitate [1, pag.14, pag.41].

Studiul de fezabilitate este realizarea unei analize complexe asupra aspectelor economico-financiare, tehnice, de management etc. ale unui proiect de investiții precum și a factorilor implicați: cum ar fi criteriile de protecție a mediului, aspecte sociale și juridice, factori de timp și de risc etc. [4, pag.6]. Analiza financiară și argumentarea constructivă a soluțiilor propuse de proiect servesc un temei pentru deciziile la etapa de examinarea acestuia de către investitor și părțile interesate, implicate în efectele legate de acest proiect. Informația exhaustivă privind fenomenele tangențiale realizării proiectului, precum și concluziile specialistului/specialiștilor referitor la efectele legate de materializarea obiectului proiectat, creează o parte din ”portofoliul” acestui obiect, anunțând despre nivelul de rezonabilitatea investițiilor în el. Refuzul de la proiect la etapele implementării după demararea procesului, din cauza diferitor circumstanțelor este foarte costisitor. Astfel, investigarea și determinarea nivelului riscurilor pentru etapele de derularea proiectului la nivelul de proiectare va economisi timp și bani pentru soluționarea problemelor la etapa când acestea vor divini critice sau, pentru alte cazuri va denota despre imposibilitatea realizării proiectului. În acest scop sunt prevăzute studiile de fezabilitate și prefezabilitate (estimarea intențiilor și obiectivelor investiției).

Deși, după cerințele generale a actelor normative, studiu de fezabilitate poate să nu conțină poziția concretă despre fezabilitatea sau infeasibilitatea ideii, la aceasta etapa se va determina situațiile riscante potențiale și va investiga alternativele optime de soluționarea problemelor posibile.

În prezent, sunt foarte multe cazuri de proiectare a reconstrucțiilor în zonele urbane a republicii. Proiectarea lucrărilor date se execută în conformitate cu cerințele tehnice de urbanizare și amenajarea teritoriului. În timp când aprecierea impactelor sociale, culturale, economice, cauzate de realizarea proiectului devine sarcina expertului în studiul de fezabilitate. Ca exemplu, reconstruirea parțială a clădirilor proprietate comună, poate cauza conflict între coproprietari și un impact de interes economic la recalcularea cotelor deținute.

Una din argumentări importante pentru dispersarea rolurilor de proiectant și expert este impact de interese în procesul de construcție/reconstrucție. Investitorul este interesat în îndeplinirea solicitărilor, proiectant în satisfacerea clientului și realizarea serviciului plătit, precum că analiza proiectului urmează a fi executată de partea necointereseată

și obiectivă. Anume expertul calificat urmează să elucideze aspirațiile false a deținătorului de idei precum și erorile periculoase ale proiectului.

O importanță mare la etapa de stadiul de fezabilitate o are Administrația publică locală. Având pârghiile de emiterie a autorității de construire, precum și a certificatului de urbanism acest organ de conducere are atribuțiile de control a normelor ce țin de satisfacerea planului urbanistic de dezvoltare a localității. Având în sarcini crearea structurii urbane de confort pentru locuitorii și oaspeții unității administrative, APL se conduce după contextul general al concepției de amenajare teritorială și/sau modernizare a serviciilor publice la nivel național sau local. Strategia de amenajare și dezvoltare a comunităților teritoriale este de regulă un program integrat al autorităților publice, cunoscut sub formă de schiță de dezvoltare și amenajare urbană (SDAU) sau plan de urbanism general(PUG), [5, pag.43]

În aceeași ordine de idei se operează prevederile proiectelor de investiție în bunuri imobile privind din prisma Obiectivelor Dezvoltării Durabile. Îndeosebi aceasta se reflectă pentru proiectele la obiecte cu caracter industrial - de mare complexitate tehnică și tehnologică (centrale electrice și termoelectrice, stații de tratare și distribuție a apei potabile, instalații de tratare și prelucrare a deșeurilor etc.). Legislația se expune expres asupra condițiilor de expertiza ecologică la etapa avizării proiectului pentru unele tipuri de obiecte, [6]. Pentru așa bunuri, prioritățile se va axa mai puțin pe criteriile economice decât pe interesele sociale și ale mediului.

În linii generale, studiul de fezabilitate cuprinde cinci câmpuri de investigare:

Partea Tehnică – Se analizează fezabilitatea proiectului din punct de vedere tehnic și tehnologic. Ca exemplu, Proiectele de organizarea teritoriului urmează a fi studiate referitor la corespunderea cerințelor agrozootehnice. Se examinează dacă sunt prevăzute condițiile de păstrare a microclimatului local, nu se afectează obiectele adiacente, dacă este prevăzut acces la bunurile proiectate conform prevederilor normative, etc.

Proiectele de investiții în construcții vor fi vizate cu privire la respectarea cerințelor tehnologice actuale, corespunderea prevederilor normative a urbanismului și dezvoltarea teritoriului. Distanțele, înălțimile, materialul, precum și tehnologiile utilizate în soluționarea arhitectonică devin subiectul analizei expertului.

Partea Economică – Se estimează costurile necesare realizării proiectului. Eficiența economică pentru diferite tipuri de bunuri imobile se sondează în funcție de cererea actuală pe piață și așteptările prognozate. Pentru obiectele comerciale studiul se axează pe calculul indicilor de profitabilitatea acestuia. Veniturile generate de bun proiectat, se raportează costurilor pentru realizarea acestuia. Utilizând calcule complexe, se ține cont de valoarea banilor în timp la calcularea perioadei de rambursarea capitalului investit.

Ca exemplu de aplicarea practică a studiului economic în cadrul fundamentării proiectului, poate fi vizată situația de recalculare a cotelor părți din proprietate comună pe construcție, în cazul investițiilor în reparația a acesteia de către a numai o parte de coproprietari. Prin alte cuvinte, când reparația la toată casa se face din sursele a unuia din coproprietari. În funcția de investiții în reparația averii comune, investitorul poate să solicite reestimarea cotelor. Însă, în practică sunt observate conflicte la etapa recalculării cotelor. Bani investiti nu pot fi tratați la egal cu adaosurile la valoarea obiectului de investiții, cauzate acestora. Astfel, pentru argumentarea reparării averii comune este necesar un complex de norme și reguli.

Partea Legală – Se analizează respectarea normelor legale, ce țin de autorizarea, exploatarea sau desființarea obiectului proiectat. Examinarea corespunderii tendințelor de proiect cu cadrul normativ legal se efectuează pentru elucidarea impedimentelor posibile în implementarea ideii de proiect. Compartimentul dat este unul foarte important în situația actuală pentru domeniile economiei naționale ce țin de bunuri imobile în republica Moldova. Problema construcțiilor neautorizate sau nefundamentate, se reflectă în majorarea riscului pentru viața și sănătatea cetățenilor. Nerespectarea normelor prevăzute de cadrul legal și neglijența procedurilor de autorizare, proiectare și construire a obiectelor noi, precum și reconstruirea celor vechi, se răsfrânge în dezechilibrarea stabilității sociale și economice.

Partea Organizațională – În partea aceasta a studiului de fezabilitate a proiectului se examinează nivelul de pregătire a beneficiarului de proiect pentru "calibrul" proiectului. Proiectele ambițioase, orientate la ideile exagerate, prea optimiste ca regulă au un indiciu mic de realizabilitate.

Planificarea – partea ce ține de planificare vizează fluxurile de proces la realizarea proiectului și, utilizând instrumentarul metodologic de determinare a pozițiilor critice, determină punctele slabe și punctele forte a planificării strategice din proiect. Ca rezultat se expune poziția expertului privind oportunitățile, riscurile și perspectivele.

După părerea specialiștilor în domeniul, [4, pag.12] un studiu bine conceput urmează să conțină și un fundal istoric al proiectului, detalii cu privire la management, operațiunile principale și calitatea gestionării proiectului, cercetări și politici existente în sectorul de referință.

Actualmente, procedura de fundamentare a proiectelor de investiție în construcție este reglementată de Normativul în construcții [2] și conține cerințele metodologice de executare a studiului proiectelor de investiții pe marginea indicatorilor economici pentru stabilirea eficienței economice, securității tehnice, a consumului de resurse la unitatea de producție, precum și gradului de risc și probabilității apariției a situațiilor de avarii. Norma dată se referă la construcțiile comerciale și cu destinația social și prevede executarea studiului de fundamentare de către investitor (beneficiar) cu posibila atragere pe baze contractuale a altor organizații de proiectare, proiectare-construcții etc. [2, pag.7]. Expertiza și coordonarea concluziilor din fundamentarea se aprobă de Guvern, Administrația publică locală sau de beneficiarul lucrărilor în funcție de sursele de finanțare a proiectului.

Este de menționat că, în practica pot fi menționate lacunele în procesul de fundamentare a proiectelor mici și medii, când se neglijează studiul de fezabilitate și beneficiarul nu dispune de resurse pentru astfel de analiza. Ca efectul acestui fenomen sunt observate construcții inutile, investiții neraționale și cheltuieli de reorganizare fondate pe intuiție și spiritele proprii a comersanților.

O axare solidă în norma aplicativă menționată mai sus [2] se referă calculului indicatorilor tehnico-economici și financiari principali ai obiectului investițiilor, și recomandări pentru aprobare (acceptare). Fundamentarea proiectului investițional în construcție cu alte tipuri de eficiență (de apărare, socială, ecologică etc.) se efectuează în formă de notă explicativă de argumentare, fără calculele prevăzute de norma dată [2, pag.7]. Studiul acestui act normativ denotă că, centrarea în descrierea metodologică a părții economico - financiare a diminuat atenția din alte compartimente-componente ale studiului. Analiza condițiilor sociale, ecologice, rezerve

umane, migrația și mulți alți factori urmează a fi calculate de către specialist, utilizând alte surse, bazate uneori pe date subiective. Astfel, neavând repere normative pentru argumentarea deciziilor pentru obiecte studiate în aspectul menționat, specialistul este în situația de risc, în cazul abandonării proiectului la diferite etape de implementare.

Actele normative, ce reglementează conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții fac trimitere la rezultatele studiului de fundamentare a proiectului de investiții în construcții [1, pag.15], cu scopul comparării indicatorilor tehnico-economice generalizate în proiect de execuție și celor în urma calculelor din studiul fezabilității. În cazurile în care există o fundamentare aprobată a proiectului de investiții în construcții, tema tehnică pentru proiectare se elaborează în baza acestei fundamentări.

Reieșind din faptul că, studiul de fundamentare a proiectelor de investiție este destinat numai obiectelor comerciale mari și cu destinația socială [2, pag.8], analiza factorilor tehnico-economici devine o parte componentă a proiectului de execuție pentru obiecte la proiectarea cărora nu este prevăzut studiul de fundamentare. Deși, conform condițiilor imperative ale conținutului Temei de proiect, elaborate la etapa inițială a proiectului de execuție, este expres stipulată necesitatea obligatorie a studiului de fundamentare, activitatea din practica cotidiană denotă o neglijență referitor ca compartimentul dat din partea beneficiarului și, respectiv proiectantului la obiecte simple.

Studiul de fundamentare a proiectelor de amenajare a teritoriului. Activitatea de amenajare a teritoriului constă în elaborarea, avizarea, aprobarea și modificarea documentației de urbanism și amenajare a teritoriului. Tendința către o analiză preventivă a proiectului de urbanism și amenajarea teritoriului este prevăzută de Lege privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului [7]. Cu diferența de la proiectarea în construcții, unde studiul de fezabilitate se exercită la nivel de proiect de investiții, la nivel de teren studiului de fundamentare se supune documentația de urbanism și amenajarea a teritoriului. Sau, dacă proiectarea se face în două faze (nivel național, regional, municipal), studiile de fundamentare și concepția aprobată reprezintă temei pentru continuarea elaborării documentației de urbanism și amenajare a teritoriului în a doua fază [9, p.4.7]. Pentru localitățile rurale elaborarea planurilor urbanistice generale se face într-o singură fază. Studiile de fundamentare se pot elabora concomitent cu elaborarea planurilor generale pe

baza problemelor specifice evidențiate de proiectantul general de către colectivul de elaborare a planului urbanistic general sau de către colectivele specializate în domeniu [9, p.8.5]. Componenta studiilor de fundamentare și a concepției se determină în tema-program. Studiile de fundamentare se elaborează în scopul determinării variantei optime de dezvoltare a localității prin analiza problematicii teritoriului acesteia pe domenii (studii sociale, ecologice, economice, demografice, naturale și alte condiții de sistematizare). Studiile de fundamentare a planului urbanistic general se bazează pe investigații anteproiect și trebuie să conțină propuneri sintetizate de dezvoltare social-economică și sistematizare funcțională a localității, teritoriilor în perspectivă, ținând cont de particularitățile ecologice, istorico-culturale și teritoriale ale localității în sistemul de nivel regional și local. Proiectantul are obligația de a corela propunerile studiilor de fundamentare și de a genera o concepție unitară de dezvoltare a localității. Norme actuale nu reglementează expres condițiile de fundamentare a POT, stipulând însă, necesitatea lucrărilor de prospecțiune ale proiectului și proiectarea preliminară a organizării teritoriului cu coordonarea acestora cu Administrația publică locală și organele/serviciile de resort atributive reglementării regimului funciar [10, p.1.6, p.1.10]. Lipsa cadrului normativ actualizat în domeniul dat este stipulată în mare măsură, perioadei de implementare a cadastrului imobiliar în Moldova. Procesele masive de înregistrare a bunurilor imobile, petrecute în ultimele decenii, au diminuat atenția la proiectele individuale de organizare a terenurilor agricole. Deseori reorganizarea teritoriului agrar este inclus în procesele de elaborare/actualizare a planurilor geometrice/cadastrale, ca serviciul de lucrări cadastrale sau în cadrul corectării erorilor admise în cadrul înregistrării masive a bunurilor imobile. Procedurile menționate nu presupun studierea cadrului social și a factorilor economici. În segmentul dat se menționează o lipsă de norme și reguli. Limitându-se la cercetarea normelor tehnice de amplasare, protecția și utilizare a terenurilor agricole, executorii planurilor geometrice nu se expun asupra problemelor economice și impactului social, care derivă din organizarea și reorganizarea terenului agricol. Deși, simplificarea procedurii de corectare a planului cadastral, evitând proiectarea și studiul fundamentării proiectului, în mare parte a servit ușurării procedurilor de reglementare funciară, la nivel global, aceasta într-o măsură a condus la o pierdere integrității exhaustive în circuitul produselor alimentare, utilizarea rațională a fondurilor funciare și impactul **social**.

Trasarea scopului și obiectivelor cercetării

Generalizând, poate fi pronunțată ideea de necesitate în dezvoltarea cadrului normativ unic, ce ține de studiul de fezabilitate a proiectelor investiționali în bunurile imobile. Semnificația teoretică și valoarea aplicativă a lucrării date rezidă în comasarea diferitor segmente de activitate de expertiza tehnico-economică a bunurilor imobile, într-un complex unitar de ramura. Tratare multiaspectuală a reglementărilor tehnice, juridice și economice ce țin de fundamentarea proiectelor de execuție, amenajarea sau organizare pe bunuri imobile, denotă despre un ansamblul comun de etape pentru argumentarea tehnică, economică și socială a ideilor din proiecte. Acest fapt, precum și lipsa cadrului normativ respectiv, denotă despre necesitatea demarării investigațiilor științifice aprofundate pentru a evidenția rolul și importanța activității de expertiza tehnico – economică a bunurilor imobile la etapa de proiectare.

BIBLIOGRAFIA:

1. Normativ în construcții NCM A.07.02-2012, Procedura de elaborare, avizare, aprobare și conținutul-cadru al documentației de proiect pentru construcții. Cerințe și prevederi principale. Ministerul Agriculturii, Dezvoltării Regionale și Mediului Ordin nr.130 din 09.09.2013 Monitorul Oficial al R. Moldova, 212/1443, 24.09.2013
2. Normativ în construcții NCM L.01.07-2005 Regulament privind fundamentarea proiectelor investiționale în construcții, APROBAT prin Ordinul Directorului general al Departamentului Construcțiilor și Dezvoltării Teritoriului nr. 74 din 24 martie 2005, cu punerea în aplicare de la 1 iulie 2005.
3. Lege privind calitatea în construcții nr. 721 din 02.02.96, Monitorul Oficial al R. Moldova, 25/259, 25.04.1996
4. Corobceanu Stela, Andriuță Liviu, Esența studiului de fezabilitate, Editat în cadrul proiectului „Importanța studiilor de fezabilitate în consolidarea procesului de dezvoltare regională în Republica Moldova”, Bălți 2011 accesibil la http://adrnord.md/public/files/brosuri/Esenta_studiului_de_fezabilitate_brosura_ADR_Nord.pdf
5. Paladi Ion, Managementul Proiectelor Investiționale – Performanțele Dezvoltării Localităților Din Republica Moldova, Buletinul Științific al

Universității de Stat „Bogdan Petriceicu Hașdeu” din Cahul, Lege privind expertiza ecologică, 851/29.05.96, Monitorul Oficial al R. Moldova, 52-53/494, 08.08.1996

6. Lege privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului 835/17.05.96 Monitorul Oficial al R. Moldova, 1-2/2, 02.01.1997
7. Lege privind autorizarea executării lucrărilor de construcție 163/09.07.2010 Monitorul Oficial al R. Moldova, 155-158/549, 03.09.2010
8. Normativ în construcții ncm B.01.02 – 2005, Instrucțiuni privind conținutul, principiile metodologice de elaborare, avizare și aprobare a documentației de urbanism și amenajare a teritoriului, ACCEPTAT de Comitetul Tehnic CT-C B.01 "Sistematizarea teritoriului și a localităților.
9. Instrucțiune privizorie cu privire la elaborarea proiectelor de organizare a teritoriului. MD-36-02-03-97. Aprobata prin Ordinul ANGCC nr. 96 A din 09.12.1997.