

ANALIZA METODELOR DE ESTIMARE A VALORII TERENURILOR AFERENTE CONSTRUCȚIILOR

Autor: Ioana NICOLOV, st.gr.CDI 14-02M
Conducător științific: conf. univ., dr. Tatiana SĂNDUȚA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Reconstrucția masivă a orașului Chișinău în ultimii 10 ani a determinat dezvoltarea pieței terenurilor aferente construcțiilor. Pentru a investi în cumpărarea terenurilor pentru construcții, investitorii solicită estimarea valorii terenului care urmează a fi cumpărat. Iar o evaluare corectă a terenurilor aferente construcțiilor se bazează în primul rând pe selectarea corectă a metodelor de evaluare. Prezentul studiu este orientat spre cercetarea pieței terenurilor cu construcții și analiza celor șase metode de evaluare a terenurilor pentru construcții, selectând toate avantajele și dezavantajele acestora.

Cuvinte cheie: Fond funciar, teren aferent construcțiilor, tranzacții, preț mediu, metode de evaluare a terenurilor, avantaje, dezavantaje.

Pământul reprezintă principala resursă agricolă, resursă de muncă, resursă socială și resursă financiară. Dacă în spațiile rurale pământul este prețuit pentru calitățile sale fertile ce permit dezvoltarea activităților agricole, în spațiile urbane pământul este prețuit pentru posibilitatea construcției de locuințe, obiecte sociale, obiecte industriale și obiecte comerciale. Fondul funciar al Republicii Moldova este format dintr-o varietate mare de categorii de terenuri, însă din cele șapte categorii de destinație ale terenurilor din țară cele mai multe suprafețe sunt ocupate de terenurile cu destinație agricolă și terenurile din intravilanul localităților. Terenurile din intravilanul localităților în ultima perioadă devin tot mai des obiecte ale tranzacțiilor de vânzare - cumpărare, respectiv evaluarea lor, atât masivă cât și individual reprezintă o necesitate obiectivă.

Prezentul studiu reprezintă o cercetare științifică a metodologiei de evaluare a terenurilor din intravilanul localităților, în special a terenurilor aferente construcțiilor, deoarece acestea au o cotație considerabilă pe piața imobiliară din țară.

Orașul Chișinău reprezintă cel mai mare punct locativ de pe teritoriul republicii, el este localitatea unde terenurile aferente construcțiilor sunt pe piața imobiliară cu cea mai mare pondere, deoarece în capitală se observă o tendință de reconstrucție totală, în special în sectorul Centru. Pentru a reconstrui în întregime inima Chișinăului terenurile destinate construcțiilor sunt cumpărate și vândute în proporții mari. Având o cerere mare, evaluarea acestor terenuri este strict necesară și solicitată de cele mai dese ori de investitorii care doresc să cumpere terenuri la prețuri de piață reale.

Din întreg fondul funciar al orașului Chișinău care reprezintă 12297,22 ha, cca 66% sunt terenuri din intravilanul localității(figura 1) [2].

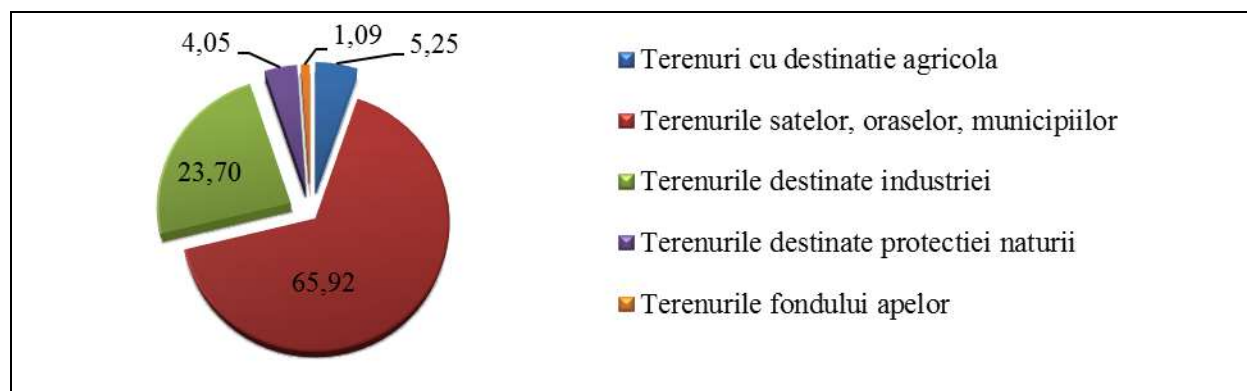


Figura 1. Repartizarea fondului funciar în or. Chișinău la 1 ianuarie 2014

Terenurile pentru construcții în orice localitate urbană au o cerere sporită, iar în orașul Chișinău unde se reconstruiește practic fiecare metru pătrat, piața terenurilor aferente construcțiilor este foarte bine dezvoltată. Conform datelor Agenției Relații Funciare și Cadastru dinamica tranzacțiilor pe piața imobiliară din orașul Chișinău este una instabilă [5]. Din figura 2.a se observa o scădere a numărului de tranzacții cu terenuri

pentru construcții cu cca 10% în anul 2010 în timpul crizei economice mondiale, după care terenurile au fost tranzacționate într-un număr practic similar în anii 2011-2012, iar în anul 2013 din cauza instabilității politice numărul de tranzacții a scăzut cu aproximativ 3%. În ceea ce privește zonarea orașului, cel mai mare număr de tranzacții cu terenuri aferente construcțiilor în ultima perioadă, în anul 2013, a fost înregistrat în sectorul Centru și Rîșcani, 142 tranzacții și respectiv 156 tranzacții (figura 2b.).

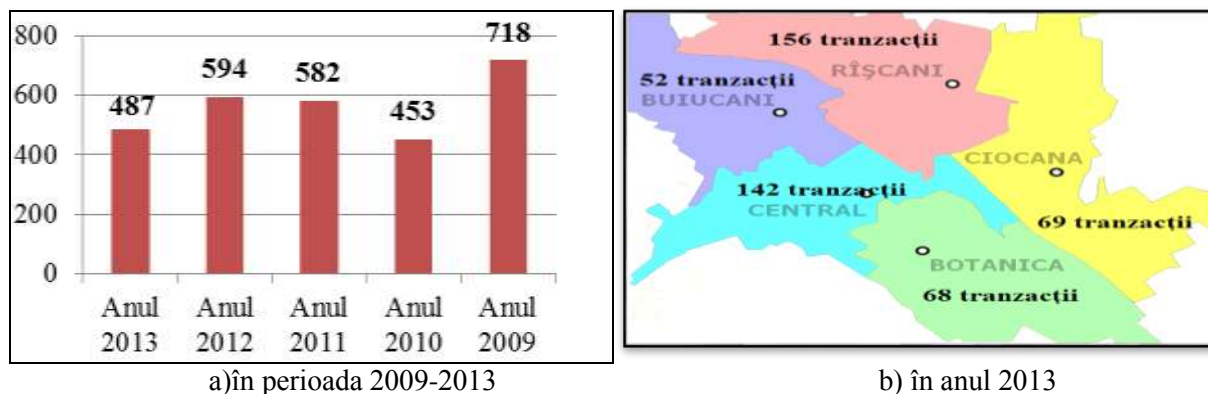


Figura 2. Numărul de tranzacții cu terenuri pentru construcții în or. Chișinău

Prețurile medii ale terenurilor pentru construcții au la fel o dinamică instabilă. Cea mai mare majorare a prețului mediu pentru un ar de teren pentru construcții din orașul Chișinău s-a înregistrat în anul 2011, iar în anul 2013 prețul a scăzut la nivelul anului 2009 (figura 3.a). În dependență de sector prețurile medii la fel variază, cel mai mare preț mediu înregistrându-se în anul 2013 în sectorul Centru, 6673 euro/ar, și în sectorul Botanica, 6059 euro pe an. În același an cel mai mic nivel al prețului mediu pentru un ar s-a înregistrat în sectorul Ciocana, 1192 euro/ar (figura 3.b).

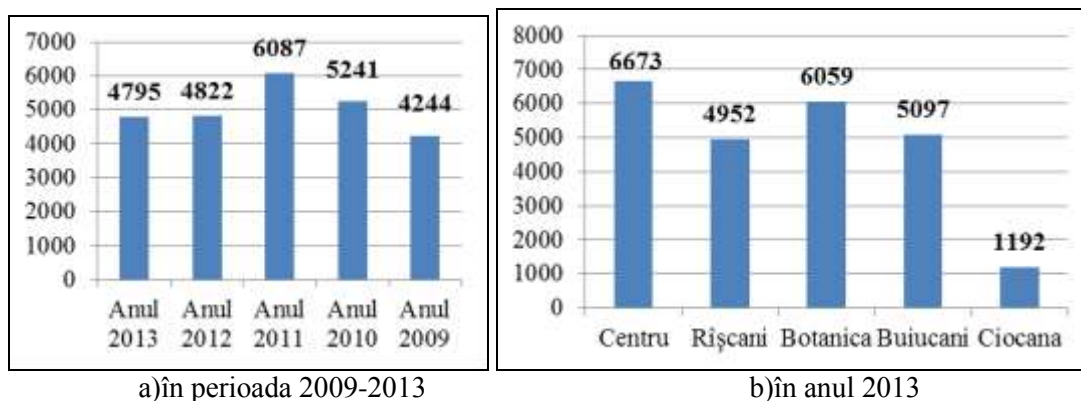


Figura 3. Prețul mediu în or. Chișinău pentru 1 ar de teren pentru construcții, euro/ar

Mărirea numărului de tranzacții cu terenuri aferente construcțiilor determină și mărirea numărului de evaluări a terenurilor aferente construcțiilor. În republica Moldova evaluarea terenurilor pentru construcții este reglementată din punct de vedere metodologic de Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind aprobarea regulamentului provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile descrie procesul de evaluare a bunurilor imobile, Nr.958 din 04.08.2003, Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.177 din 15.08.2003. Această hotărâre stabilește procedura de determinare a valorii bunurilor imobile, indiferent de tipul acestora și forma de proprietate asupra lor [1].

Fiecare evaluator este obligat să folosească în cadrul fiecărei evaluări cele trei abordări cunoscute pentru evaluarea bunurilor imobile, și anume, abordarea prin cost, abordarea prin piață și abordarea prin venit. În cazurile în care una din abordările date nu poate fi aplicată evaluatorul este obligat să argumenteze de ce această abordare nu a fost aplicată. De asemenea, evaluatorul este în drept de a lege în cadrul fiecărei abordări acele metode de evaluare, care după părerea lui sunt cel mai eficient de a fi aplicate. Această alegere este necesar de a fi argumentată în dependență de volumul și plenitudinea informație deținute de evaluator despre bunul imobil evaluat.

Standardele Internaționale de evaluare, în special GN-1- Evaluarea proprietății imobiliare, conțin șase metode de estimare a valorii terenurilor pentru construcții, și anume:

1. Metoda analizei comparative a vânzărilor - se utilizează pentru evaluarea terenurilor pentru construcții cu sau fără amenajări. Valoarea terenului derivă din informațiile de piață ale prețurilor de tranzacție ale terenurilor analogice și ajustarea acestor prețuri pentru asemănările și diferențele dintre terenul evaluat și terenurile analogice.

2. Metoda alocației presupune estimarea valorii de piață a terenului prin înmulțirea valorii de piață a bunului imobil complex cu ponderea valorii terenului în valoarea bunului imobil complex. Această pondere este dedusă din analiza prețurilor de vânzare ale terenurilor libere și ale unor bunuri imobile complexe comparabile cu caracteristici similare.

3. Metoda extracției, la fel ca și metoda alocației este utilizată pentru estimarea valorii de piață a terenurilor pentru construcții în cadrul abordării prin piață. Această metodă presupune estimarea valorii de piață a terenului pentru construcții prin scăderea valorii de înlocuire a amenajărilor din valoarea totală a bunului imobil complex. Metoda extracției este asemănătoare metodei alocației și are practic aceleași avantaje și dezavantaje. Diferența dintre aceste două metode constă în faptul că în cadrul metodei alocației problema stă în estimarea ponderii valorii terenului în cadrul valorii bunului imobil complex., iar în cadrul metodei extracției problema stă în estimarea valorii îmbunătățirilor aflate pe terenului evaluat pentru a le putea scădea din valoarea bunului imobil complex [3].

4. Metoda capitalizării directe – presupune estimarea valorii de piață a terenului aferent construcțiilor prin capitalizarea veniturilor generate de acest teren. Această metodă se aplică de cele mai multe ori în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente sau chirii. Valoarea acestei rente sau chirii reprezintă venitul generat de terenul pentru construcții care urmează a fi capitalizat în vederea estimării valorii de piață.

5. Metoda reziduală – presupune estimarea valorii de piață a terenului aferent construcțiilor prin capitalizarea venitului operațional net atribuit terenului, calculat prin scăderea venitului operațional net atribuit îmbunătățirilor din venitul operațional net generat de bunul imobil complex;

6. Metoda parcelării – presupune estimarea valorii de piață a terenului aferent construcțiilor prin însumarea fluxurilor de numerar actualizate a fiecărei parcele din cadrul întregului teren evaluat. Această metodă este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente și/sau eventual construirea pe loturile parcelate și amenajate ale clădirilor rezidențiale [4].

În urma analizei celor șase metode de evaluare a terenurilor se poate de constatat că fiecare dintre ele are și avantaje și dezavantaje, iar fiecare evaluator este în drept să aleagă pentru evaluarea terenului pentru construcții acea metodă care va permite estimarea cea mai exactă a valorii terenului. Avantajele și dezavantajele fiecărei metode, care pot simplifica alegerea metodei convenite pentru fiecare evaluare în parte sunt expuse în tabelul 1.

Tabelul 1 – Avantaje și dezavantaje ale metodelor de evaluare a terenurilor pentru construcții

Nr	Denumirea metodei	Avantaje	Dezavantaje
Abordarea prin piață			
1	Metoda analizei comparative a vânzărilor	<ul style="list-style-type: none"> - Algoritmul simplu de calcul; - Posibilitatea aplicării pentru evaluarea terenurilor cu construcții sau fără; - Posibilitatea aplicării doar cu condiția existenței pe piața imobiliară a obiectelor analogice; - În cazul în care între terenul evaluat și cele analogice nu sunt multe diferențe calculele se reduc la minim. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imposibilitatea aplicării în cazul lipsei informației despre terenurilor analogice celui evaluat; - Necesitatea aplicării mai multor corecții în cazurile în care terenul evaluat diferă cu mult de cele analogice; - Necesitatea unor studii suplimentare pentru a determina corecțiile
2	Metoda alocației	<ul style="list-style-type: none"> - Sporirea exactității valorii estimate, în cazul deținerii informației despre ponderea valorii terenului în valoarea bunului imobil complex; - Posibilitatea aplicării pentru estimarea valorii terenurilor care au amplasate pe ele amenajări; - În cazul deținerii informației despre tranzacțiile cu terenuri asemănătoare metoda dată poate fi aplicată cu ușurință. 	<ul style="list-style-type: none"> - Această metodă oferă o exactitate mare numai în evaluarea terenurilor pe care sunt amplasate construcții rezidențiale, nu și comerciale; - Imposibilitatea aplicării în cazul unui număr mic de tranzacții cu terenuri analogice, în localități mici; - Algoritmul complicat de estimare a ponderii valorii terenului în valoarea bunului imobil complex.

Continuarea tabelului 1

3	Metoda extracției	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitatea aplicării pentru evaluarea terenurilor cu construcții relativ vechi care urmează a fi demolate; - Posibilitatea aplicării pentru estimarea valorii terenurilor care au amplasate pe ele amenajări; - Metoda poate fi aplicată ușor și pentru estimarea valorii terenurilor cu construcții nefinisate sau noi; 	<ul style="list-style-type: none"> - Această metodă se recomandă a fi utilizată mai mult în localități rurale unde valoarea construcțiilor este relativ mică; - Strictea necesitate de a deține informații despre valoarea exactă a construcției; - Algoritmul de calcul complicat;
Abordarea prin venit			
4	Metoda capitalizării directe	<ul style="list-style-type: none"> - Algoritmul de calcul simplu; - Posibilitatea aplicării pentru evaluarea terenurilor cu amenajări sau fără; - Exactitatea oferită de algoritmul de calcul. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imposibilitatea aplicării în lipsa informației despre veniturile generate de teren; - Accesul limitat la informația exactă despre veniturile generate de teren.
5	Metoda reziduală	<ul style="list-style-type: none"> - Posibilitatea aplicării pentru evaluarea terenurilor cu amenajări; - Exactitatea oferită de algoritmul de calcul. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imposibilitatea aplicării în lipsa informației despre rata de capitalizare a construcțiilor și terenurilor; - Imposibilitatea aplicării în cazul unei piețe slab dezvoltate;
6	Metoda parcelării	<ul style="list-style-type: none"> - Metoda dată se aplică numai în cazurile când parcelarea terenului evaluat reprezintă cea mai bună și eficientă utilizare a sa. 	<ul style="list-style-type: none"> - Imposibilitatea aplicării pentru estimarea valorii terenurilor cu amenajări.

Concluzii și recomandări. Fiecare din metodele cercetate mai sus sunt utilizate de către evaluatori în diferite cazuri, în diferite evaluări. Evaluatorul în cadrul evaluării terenurilor aferente construcțiilor trebuie să aleagă pentru estimarea valorii de piață a acestuia acele metode care vor permite obținerea unei valori de piață veridice. În Republica Moldova evaluatorii obișnuiesc să evalueze terenurile aferente construcțiilor prin metoda analizei comparative a vânzărilor, în cazurile când pe piața imobiliară sunt găsite bunuri imobile analogice obiectului evaluat, și prin metoda capitalizării directe, deoarece terenurile, în special în orașul Chișinău obișnuiesc a fi date în arendă. De asemenea în evaluarea terenurilor din orașul Chișinău poate fi aplicată și metoda extracției, în cazurile în care se evaluează terenuri cu amenajări care ulterior vor fi demolate.

Deoarece practic fiecare metodă necesită deținerea informației despre tranzacții cu terenuri analogice, precum și informații despre valoarea construcției sau valoarea terenului liber, crearea unei baze de date unice disponibile pentru fiecare evaluator gratuit sau contra plată, rămâne a fi un obiectiv major în dezvoltarea activității de evaluare în Republica Moldova.

Indiferent de metoda selectată de evaluator pentru evaluarea unui teren aferent construcțiilor, este important ca această decizie să fie argumentată, iar estimarea valorii de piață prin această metodă să fie efectuată corect în conformitatea cu algoritmul de calcul indicat în legislație.

Bibliografie:

1. Hotărârea Guvernului Republicii Moldova privind aprobarea regulamentului provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile descrie procesul de evaluare a bunurilor imobile, Nr.958 din 04.08.2003. Monitorul Oficial al Republicii Moldova Nr.177 din 15.08.2003.
2. Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2011, p.457.
3. Mocreac O, Cadastru funciar la 1 ianuarie 2014, Chișinău, 2013, p.985.
4. Stan S, Șase metode de evaluare a terenului, Iroval, 2014.
5. www.arfc.gov.md [accesat la 16 octombrie 2014].