

INFLUENȚA FACTORULUI ECOLOGIC ASUPRA VALORII DE PIAȚĂ A BUNURILOR IMOBILE

Valeria TVERDOHLEB, Tatiana SĂNDUȚA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Analiza și luarea în considerare a influenței factorului ecologic asupra estimării valorii de piață a bunului imobil reprezintă o viziune nouă în sfera științifică. Lucrarea în cauză se referă la importanța de a studiat practica mondială de clasificare a factorilor ecologici și metodelor de estimare a influenței lor asupra valorii bunurilor imobile. de a identifica corect componentele valorii beneficiilor de mediu și a costurilor de poluare, precum și de a înțelege metodologia de evaluare a acestora, adecvată condițiilor moderne. În lucrare sunt cercetați mai profund factorii ecologici de prima clasă, care sunt divizați în parametrii calitativi, cantitativi și condiții naturale.

Cuvinte cheie: factor ecologic, evaluare, parametrii calitativi și cantitativ, restricții în utilizare a bunului imobil, abordarea prin cost, abordarea venitului, abordarea prin piață.

Spre mijlocul secolului XX poluarea mediului înconjurător, pe lângă consecințele negative grave asupra sănătății umane, a dus la pierderi semnificative ale materialelor, ceea ce a dus la o scădere a valorii de piață a bunurilor imobile, la apariția unor costuri suplimentare asociate eliminării consecințelor daunelor, la pierderea directă a veniturilor din scăderea calității și rentabilității diferitor categorii de terenuri sau obiecte naturale.

Resursele naturale - solul, subsolul, apele, flora și fauna, aflate pe teritoriul republicii, precum și aerul din spațiul de deasupra acestui teritoriu constituie patrimoniul național al Republicii Moldova [1].

În practica și teoria internațională a evaluării bunurilor imobile se acordă o importanță deosebită la influența acestui factor asupra valorii bunurilor. Ei se remarcă ca un grup independent de factori care formează valoarea de piață împreună cu factorii sociali, economici și politici. Prin factorii ecologici în contextul de evaluare a bunurilor imobile înțelegem orice fenomen natural sau starea calitativă a mediului și componentele ei individuale, precum și starea calitativă a bunurilor imobile în sine, care afectează valoarea sa de piață [4].

Conform practicii mondiale se pot evidenția trei clase de factori, care ar trebui luați în considerare la estimarea valorii bunului imobil, ei sunt prezentați în tabelul 1.

Tabelul 1 Factori ecologici, care influențează valoarea bunului imobil

Nr.	Clasa factorului	Subclasa	Explicații
1	2	3	4
1	Caracteristica ecologică a imobilului	Parametrii calitativi	<ul style="list-style-type: none">• componența chimică a materialului elementelor de construcție, nivelul poluării în încăperi;• caracteristica ecologică a terenului aferent;• amplasarea bunului imobil.
		Parametrii cantitativi	factorii mediului înconjurător, care se măsoară în unități cantitative și accesibile pentru selectare.
		Condiții naturale	Condiții naturale a localității: <ul style="list-style-type: none">▪ particularitățile climaterice;▪ condițiile hidrologice;▪ parametrii geologici
2	Restricții în utilizare a bunului imobil		<ul style="list-style-type: none">• restricții de mediu;• cerințele și gravările condiționate de cadrul legislativ și normativ
3	Obligații legale		responsabilitatea financiară și materială pentru pagubele ecologice cauzate sau cheltuielile suplimentare pentru restabilirea calității mediului înconjurător poluat, eliminarea poluării, înlocuirea tehnologiilor și utilajului.

Prima clasă „Caracteristica ecologică a imobilului”. Factorii ce influențează direct la valoarea bunului imobil la momentul dat sau care pot schimba valoarea lui după identificarea lor în viitor, dacă în prezent nu sunt identificați.

Acești factori pot fi divizați în parametrii calitativi, cantitativi și condiții naturale

La factorul ecologic se atribuie condițiile și parametrii mediului înconjurător precum poluarea de bază a componentelor mediului - apei, aerului, solului inclusiv deșeurile radioactive, disponibilitatea prezenței priveliștii frumoase a zonelor verzi, a unui mediu arhitectural atractiv, disponibilitatea sau absența prin apropiere a depozitelor de deșeuri, instalații industriale nefavorabile neatractive și percepția individuală a fiecărei persoane asupra calității mediului înconjurător [4].

Clasificarea factorilor ecologici este condiționată și în mare parte depinde atât de dezvoltarea progresului științific și tehnologic, cât și de nivelul de dezvoltare social-economic a unei anumite regiuni.

Factorii ce influențează nemijlocit asupra bunului imobil sunt prezentați în fig. 1.

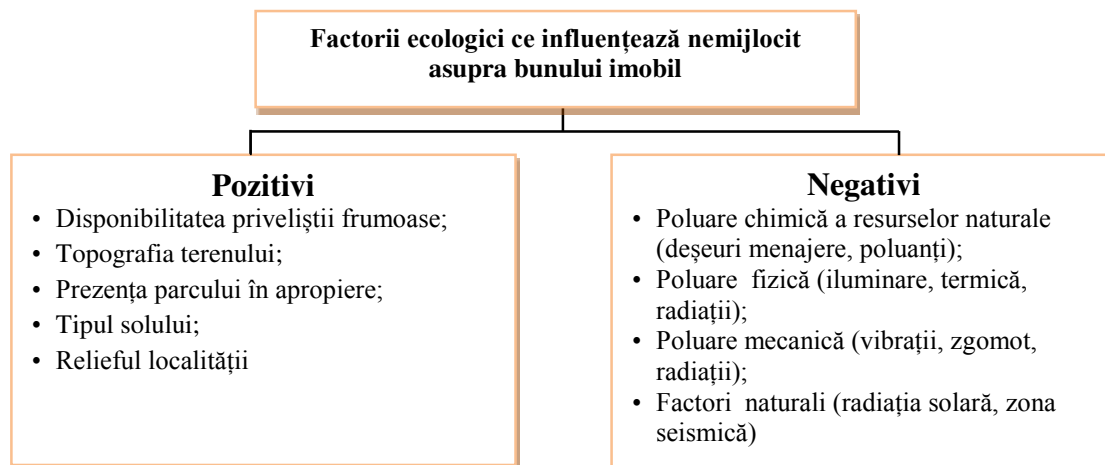


Fig. 1 Factorii ecologici ce influențează nemijlocit asupra bunului imobil

Clasele de factori, luați în considerare la evaluarea bunurilor imobile sunt:

Factori ce influențează nemijlocit asupra valorii bunului imobil în prezent sau care pot modifica valoarea acestuia după identificarea lor în viitor

Acțiunea factorilor la nivel local și regional [2].

La determinarea factorilor ecologici specificăm următoarele tipuri de poluări:

Mecanic. Aglomerarea (deșeurile) teritoriului (lotul de teren) obiectului evaluării, având impact negativ mecanic, fără efecte fizice și chimice.

Chimic. Modificările proprietăților chimice în atmosferă, sol și apă, care influențează negativ atât la obiectul de evaluare (scăderea productivității culturilor agricole pe terenurile respective, coroziunea structurilor metalice ale clădirilor etc.) cât și la deținătorii proprietăților în cauză.

Fizic. Modificările proprietăților fizice a mediului înconjurător și proprietății imobiliare termici, (lumină, zgomot, electromagnetică), radiații etc [4].

Analiza factorilor ecologici pozitivi se realizează cu scopul menționării a calității mediului natural construit în jurul proprietății evaluate, pentru a spori valoarea de piață a bunurilor prin specificarea zonei cu priveliște frumoasă, prin prezența vegetației naturale.

A doua clasă „Restricții în utilizare a bunului imobil”. Restricțiile în utilizare sunt legate de stabilirea diferitor regime de restricții în utilizarea terenurilor și efectuarea zonării funcționale sau alteia, ce confirmă acest regim. Stabilirea zonelor și restricțiilor de utilizare a terenurilor se reglementează cadrul legislativ de protecție a mediului, fondului funciar, silvic, acvatic și urbanistic.

A treia clasă „Obligații legale” în Republica Moldova este legat până când numai cu evidențierea datoriilor pentru plățile cauzate de restituirea daunelor provocate mediului înconjurător depistat la moment.

Acestea sunt plățile pentru poluarea apelor, aerului atmosferic și plasarea deșeurilor nocive pe teritoriul întreprinderilor locurile autorizate.

Asupra valorii bunului imobil poate influența amplasarea în diferite locuri. În acest caz acțiunea economică a factorilor ecologici poate să apară la nivel local sau regional.

Acțiunea factorilor la nivel local și regional sunt prezentate în fig. 2.

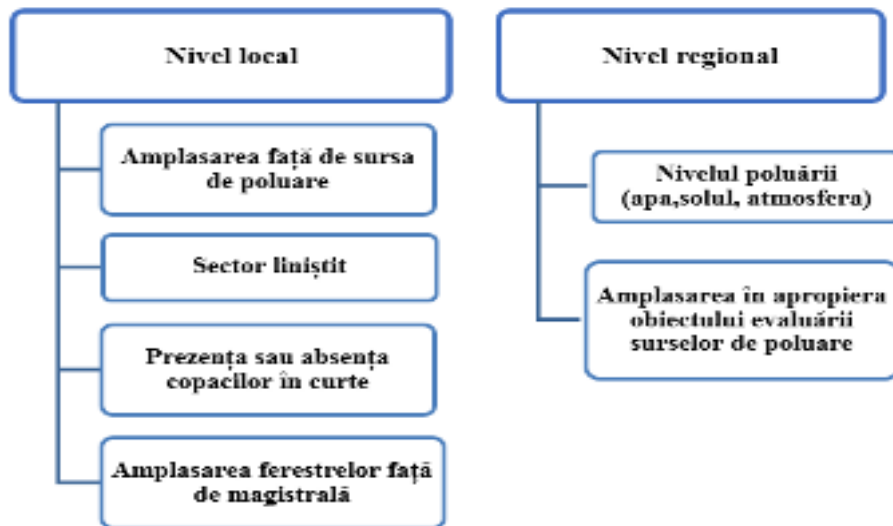


Fig. 2 Factorii ecologici la nivel local și regional

În funcție de măsurarea impactului ecologic asupra valorii bunului imobil trebuie de selectat tehnologii și metode de calcul specifice. La estimarea valorii bunului imobil cu influența factorului ecologic pot fi utilizate următoarele metode date în fig. 3.

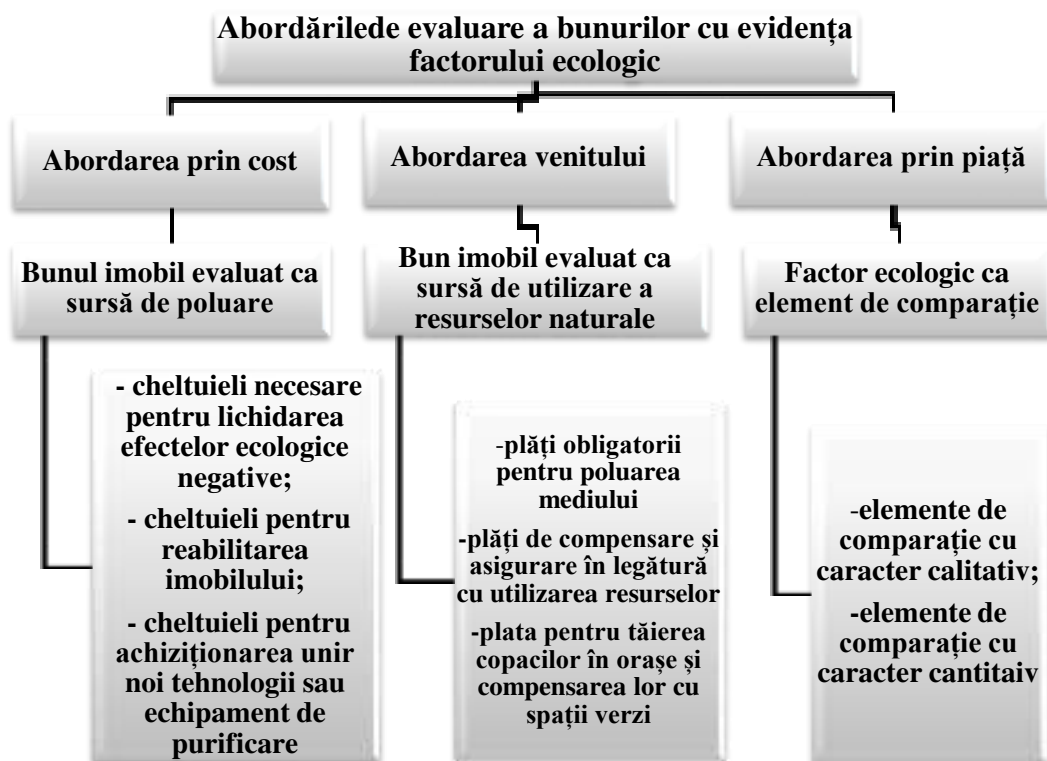


Fig. 3 Metodele de estimare a bunurilor imobile cu influența factorului ecologic

Abordarea prin cost. Abordarea cheltuielilor poate fi utilizată la determinarea volumului cheltuielilor necesare pentru lichidarea efectelor ecologice negative, scăderea impactului negativ în cazul când bunul imobil evaluat este o sursă de poluare. De exemplu, acesta poate fi întreprindere industrială, termoelectrocentrală (GET), de aceea va fi necesar ca să suporte anumite cheltuieli pentru înlăturarea efectelor negative ecologice. Acestea pot fi:

- a) cheltuielile pentru reabilitarea imobilului;
- b) achiziționarea unor noi tehnologii sau echipament de purificare;
- c) cheltuieli pentru curățirea și regenerarea zonei;

d) îndepărtarea substanțelor periculoase, întreprinderea unor măsuri suplimentare pentru prevenirea și răspândirea lor în mediu.

Aceasta poate include măsuri cum ar fi: eliminarea, neutralizarea și curățirea substanțelor periculoase, prevenirea răspândirii substanțelor toxice, nocive și substanțe radioactive cu ajutorul utilizării echipamentului special de construcție.

La estimarea factorului ecologic a valorii unui bun imobil locativ poate fi utilizată abordarea cheltuielilor, se estimează ca deprecierea funcțională, deoarece bunul imobil fiind amplasat într-o zonă poluată activă, este necesar să se facă anumite îmbunătățiri. [3].

Abordarea venitului. Metoda venitului se folosește în asociere cu scontarea fluxurilor de numerar, calculul de determinare a valorii nete a costurilor care formează un efect negativ a fluxului de numerar includ plățile obligatorii pentru poluarea mediului, plățile de compensare și asigurare în legătură cu utilizarea resurselor naturale, obținerea permiselor și licenței (de exemplu, plata pentru tăierea copacilor în orașe și compensarea lor cu spații verzi, plata populației locale pentru prejudiciile provocate, plata pentru rambursarea producției agricole și forestiere, dezvoltarea teritoriului etc.), precum și toate datoriile privind facturile ecologice, impozitele și hotărârile judecătorești.

Abordarea prin piață. Folosind metoda analizei comparative a vânzărilor factorii ecologici sunt considerați ca elemente de comparație, iar influența lor asupra valorii se va determina cu ajutorul ajustărilor obiectelor analogice.

Numărul de elemente comparative ecologice poate fi destul de mare, iar alegerea lor se determină conform accesului la informație autentică și accesibilă. În calitate de elemente comparative pot fi folosite caracterile calitative și cantitative a elementelor selectate.

La caracterile cantitative se referă caracterul măsurabil a mediului natural. Indicatorii calitativi includ caracteristicile ecologice și naturale legate de amplasare. Aceste caracteristici pot fi exprimate verbal sau în scris. Uneori indicatorii calitativi pot fi transformați în cei calitativi cu ajutorul alocării și atribuirii valorilor numerice, cum ar fi greutatea sau puncte. Caracteristica situației favorabile, nefavorabile, relativ favorabile etc. Indicatorii ce caracterizează starea ecologică, ce sunt măsurați în mărimi cantitative și sunt disponibili, sunt: indicele de poluare a aerului (IPA), volumul total de poluanți, depășirea de 5 ori a concentrației maxime admisibile (CMA) de poluare a aerului atmosferic de către principalii poluanți, concentrațiile de substanțe nocive în sol, nivelul zgomotului, disponibilitatea spațiilor verzi, radiația,

Concluzii

Până în prezent în cadrul metodologic evaluării bunurilor imobile în R. Moldova nu există o clasificare clară factorilor ecologici și recomandări privind estimarea influenței lor asupra valorii bunurilor imobile.

Practica mondială totuși evidențiază trei clase de factori, care ar trebui luați în considerare la estimarea valorii bunului imobil: Caracteristica ecologică a imobilului, Restricții în utilizare a bunului imobil, Obligații legale.

Una dintre cele mai importante sarcini este de a identifica componentele valorii beneficiilor de mediu și a costurilor de poluare, precum și de a înțelege metodologia de evaluare a acestora, adecvată condițiilor moderne care vizează îmbunătățirea calității vieții oamenilor.

Bibliografie

1. Legea privind protecția mediului înconjurător Nr.1515 din 16.06.1993, MO nr.10 din 01.10.1993.
2. С.В. Грибовский, Е.И. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. *Оценка стоимости не движимости*. М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. 704 с. 10.
3. С.Н. Бобылев, О.Е. Медведева. *Экология и экономика: Региональная экологическая политика*. М.: ЦЭПР, 2003. 271
4. Ю.В. Пластинина *Эколого-экономическая оценка недвижимости*.
Disponibil: http://elar.urfu.ru/bitstream/10995/28034/1/plastinina_2014.pdf [Accesat 14 Noiembrie 2017].