

ESTIMAREA PLĂȚII DE ARENDĂ PRIN METODA CALITATIVĂ

Ioana TCACIUC, st.gr.CDI - 1402M

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: *Instabilitatea pe piața locațiunii bunurilor imobile comerciale din mun. Chișinău determină atât locatorii, cât și locatarii să apeleze la servicii de evaluare în vederea estimării unei plăți de arendă justificate și profitabile. Metoda calitativă prezentată în această cercetare este o metodă nouă, eficientă, ușor aplicabilă care prezintă abordarea prin piață printr-o nouă prismă a caracteristicilor calitative, nu cantitative. Prezentul studiu este orientat spre punerea în aplicare a unei noi metode de estimare a plății de arendă și argumentarea noilor direcții în evaluarea imobilului în care metoda dată poate fi aplicată.*

Cuvinte cheie: *Locațiune, factori de influență, piață, plata medie de locațiune, metode calitative de evaluare, metode cantitative de evaluare.*

Relațiile de locațiune reprezintă în sine totalitatea normelor de drept, ce reglementează raporturile de transmitere, posesiune și folosință a unui patrimoniu, care aparține cu drept de proprietate unui alt subiect de drept. **Locațiunea**, în raport de obiectul asupra căruia se realizează, are denumirea de **închiriere**, dacă se realizează asupra construcțiilor, sau bunurilor mișcătoare, de **arendare**, dacă se referă la terenuri agricole și alte bunuri agricole sau de **leasing** dacă se referă la bunuri mobile sau imobile.

Cel mai frecvent, totuși, noțiunea de locațiune se referă la bunurile imobile cu destinație diferită. Estimarea plății de locațiune este un proces dificil în Republica Moldova, datorat slabei dezvoltări a pieții imobiliare din țară. În locațiune sunt luate atât obiecte rezidențiale, comerciale cât și industriale, acest fapt se explică prin valoarea relativ mică a plății de arendă. Dacă e să ne referim la piața obiectelor comerciale (spații pentru oficii), aici plata medie de locațiune pentru 1 metru pătrat variază de la 7 euro pînă la maxim 15 euro. Aceste sume sunt nejustificat micșorate datorită unei oferte foarte mari, obiecte comerciale sunt exagerat de multe, iar cererea pentru ele este relativ mică.

În vederea estimării unei plăți de locațiune justificate, echilibrate și avantajoase atât locatorii cât și locatarii apelează la serviciile de evaluare a bunurilor imobile în scopul locațiunii. Evaluarea în acest scop se realizează doar în urma unei analize minuțioase a pieții imobiliare respective.

Lipsa unei metodologii variate pentru estimarea valorii bunurilor imobile cu diferit scop ne determină să facem cercetări și diverse studii în vedere aplicării unor metode noi pentru estimarea valorii de piață a bunurilor imobile în scopul locațiunii, sau în oricare alt scop. Ca surse de literatură specialiștii folosesc rapoarte de evaluare internaționale, publicații, teze de doctor ș.a. Analiza multiplelor surse de literatură permit identificarea unor metode noi de evaluare și în urma calibrării acestora la specificul evaluării bunurilor imobile din Republica Moldova, unele din aceste metode pot fi aplicate cu succes și pe piața autohtonă a serviciilor de evaluare.

Prezentul studiu a fost axat pe identificarea unor noi metode de evaluare a bunurilor imobile în scopul locațiunii. Deoarece, după cum s-a menționat anterior, piața locațiunii este une dezechilibrată, chiar și cele mai standarde metode de evaluare devin foarte greu de aplicat. Metodele analizate au mai mult o înclinare se metode calitative, care practic nu se aplică în Republica Moldova, evaluatorii autohtoni preferă metodele cantitative care s-au dovedit a fi practice, chiar dacă pot fi numite și învechite.

Analiza literaturii internaționale a permis delimitarea următoarelor metode ca alternativă celor deja existente și aplicate:

A. Abordarea prin cost:

1. Metoda compensării cheltuielilor
2. Metoda capitalizării cheltuielilor

B. Abordarea prin piață:

Metode cantitative:

1. Metoda compensării prețurilor ajustate
2. Metoda analizei factoriale

Metode calitative:

1. Metoda analizei relativ comparative
2. Metoda modelării calitative:
 - a. Metoda analizei de corelație-regresie
 - b. Metoda Monte-Carlo
 - c. Metoda modelării emitative
 - d. Metode statistice
 - e. Metode matrice
 - f. Metode matematice

C. Abordarea prin venit

1. Metoda capitalizării directe
2. Metoda actualizării fluxurilor de numerar.

Din numeroasele metode noi a fost foarte important de selectat acele metode care pot fi folosite în condițiile pieții locale. Metoda care are un algoritm mai simplu și îndeplinește toate criteriile pentru a fi aplicată în Republica Moldova este metoda analizei comparative calitative a prețurilor. Această metode are o oarecare asemănare cu metoda analizei comparative a vânzărilor care este utilizată practic în fiecare raport de evaluare elaborat în țară. Însă această metodă este o metodă calitativă ce pune accesnt pe factorul de calitate a caracteristicilor bunurilor imobile analogice bunului imobil evaluat. Metoda a fost aplicată în primul rînd în vederea estimării plății de locațiune, însă poate fi aplicată și pentru estimarea valorii de piață a oricărui bun imobil care are pe piață bunuri imobile analogice, a căror caracteristice pot fi supuse codificării respectiv propuse de această metodă.

Metoda analizei relativ comparative este aplicată în cadrul unei piețe în curs de dezvoltare, atunci cînd numărul de obiecte analogice nu depășește numărul de elemente comparative. Această tehnică presupune compararea treptată a obiectului evaluat cu fiecare din obiectele analogice în baza tuturor factorilor de influență asupra valorii de piață, cu indicarea direcției ajustărilor și orientarea ulterioară a obiectelor analogice spre direcția majorității ajustărilor.

Pentru estimarea mărimii ajustărilor pot fi utilizate caracteristici calitative: ”mai bun”, ”mult mai bun”, ”identic”, ”mai rău”, ”mult mai rău” sau o scală de 3,4 sau 5 puncte ”-2, -1, 0, 1, 2”, ”0, 1, 2, 3”, ”1, 2, 3, 4”.

În plus pentru fiecare element de comparație pot fi introduși coeficienți evaluați de către experți (coeficienți de importanță sau greutate specifice), însă lipsa justificării adecvate a coeficienților de importanță nu doar nu garantează o îmbunătățire a procesului de estimare a valorii de piață, dar poate cauza și o eroare a acesteia.

Metoda analizei relativ comparative este aplicată în următoarele etape:

1. Analiza pieții și selectarea obiectelor cu caracteristici cît mai apropiate de cele a obiectului evaluat. De regulă, obiectele analogice cu cele mai aseănătoare caracteristici garantează estimarea cea mai corectă a valorii de piață.

2. Colectarea și verificarea informației privind fiecare obiect analogic selectat (prețul de vânzare, data tranzacției, caracteristicile fizice, condițiile de vânzare, amplasarea ș.a.)

3. Analiza și compararea fiecărui obiect analogic selectat cu obiectul evaluat în baza tuturor elementelor de comparație, în vederea obținerii unei caracteristice de calitate unice.

4. Se realizează codificarea elementelor de comparație. După selectarea elementelor de comparație fiecăruia i se atribuie un anumit grad de preferință, după principiul ”cu cît este mai bună caracteristica, cu atît codul este mai mare”.

5. Se realizează codificarea absolută a fiecărui element de comparație pentru fiecare obiect analogic. În acest scop valoarea codului fiecărui element se împarte la valoarea maximă a codurilor, astfel valoarea absolută maximă va fi egală cu 1,00.

6. În rezultatul codificării fiecărui element de comparație se estimează factorul de calitate total (suma tuturor codurilor) pentru fiecare obiect analogic. Acest factor de calitate total poate fi considerat ca un indice de cost ce ia în considerație calitatea totală a obiectelor analogice și a obiectului evaluat.

7. Valoarea de piață a fiecărui obiect analogic este raportată la factorul de calitate total, iar valoarea medie a acestora reprezintă valoarea de piață a obiectului evaluat.

Tabelul 1 – Codificarea caracteristicilor obiectului evaluat și a obiectelor analogice

Elemente de comparație	Caracteristici	Cod
Amplasarea	Sect.Centru, bd.Ștefan cel mare ș.a	-2
	Sect.Centru, str.București ș.a	-1
	Sect.Centru, str.M.Eminescu ș.a	0
	Sect.Centru, str.Albișoara ș.a	1
	Sect.Centru, str.Kogîlniceanu	2
Suprafața, m.p	Pînă la 50	-2
	50-100	-1
	100-200	0
	200-500	1
	Mai mult de 500	2
Clasa obiectului comercial	Clasa A	-1
	Clasa B	0
	Clasa C	1
Randament S.arend. și S.tot, %	Mai mare de 80	-1
	80-50	0
	Mai mică de 80	1
Intrarea în clădire	Dublă	1
	Din curte	0
	De la stradă	-1
Acces transport	Scăzut	-1
	Mediu	0
	Sporit	1
Parcare	Acoperită	-1
	Deschisă	0
	Lipsește	1
Starea fizică generală	Foarte bună	-2
	Bună	-1
	Satisfăcătoare	0
	Rea	1
	Foarte rea	2
Etajul	Etajul 1	2
	Etajul 2-5	1
	Etajul 6-8	0
	Etajul 9-12	-1
	Etajul 13-16	-2
Materialul pereților	Piatră de calcar	-1
	Materiale moderne	0
	Blocuri de beton	1
Anul construcției	2010-2015	2
	2005-2010	1
	2000-2005	0
	1990-2000	-1
	1980-1990	-2

Din toate cele șapte etape ale aplicării metodei date cele mai importante pot fi considerate etapa de colectare și analiză a datelor de pe piața imobiliară și etapa de elaborare a codificării fiecărei caracteristici a bunurilor imobile analogice. Aceste etape pot fi realizate cu succes numai în cazul unei analize de piață detaliată și precise.

În prezentul studiu pentru exemplificarea metodei analizei comparative calitative a prețurilor a fost estimată plata de locațiune pentru un obiect comercial amplasat în municipiul Chișinău, sectorul centru, bld.C.Negruzzi 5/4.

În urma analizei pieței locațiunii obiectelor comerciale din sectorul centru al municipiului Chișinău au fost selectate cca 200 de oferte de locațiune a spațiilor pentru birouri. Această analiză a permis codificarea fiecărui element de comparație în baza numărului de oferte cu aceleași caracteristici și prețul lor mediu. Din cele 200 de oferte au fost selectate și patru bunuri imobile analogice obiectului evaluat caracteristicile cărora la fel au fost selectate conform modelului selectat.

Caracteristicile(elementele de comparație) obiectelor analogice și a obiectului evaluat întreună cu codificările lor sunt prezentate în tabelul 1. În tabelul 2 este prezentată estimarea plății de arendă prin metoda analizei comparative calitative a prețurilor.

Fiecare element de comparație este codificat în conformitate cu calitatea caracteristicilor sale, cu cât caracteristicile sunt mai rele cu atât codul are o valoare mai mică și invers.

Estimarea mărimii plății de arendă a obiectului comercial evaluat presupune codificarea absolută a elementelor de comparație, sumarea codurilor pentru fiecare obiect analogic și estimarea factorului total de calitate.

Ajustarea plății de arendă presupune delimitarea intervalului dintre valoarea maximă și valoarea minimă a factorului total de calitate. La această valoare se împarte diferența dintre plata de locațiune maximă și cea minimă a obiectelor analogice. Valoarea obținută reprezintă ajustarea pentru o unitate a factorului de calitate, care înmulțită cu fiecare factor de calitate a fiecărui obiect analogic reprezintă ajustarea pentru fiecare obiect analogic. Media aritmetică a plăților de arendă a obiectelor analogice ajustate reprezintă plata de arendă a obiectului evaluat.

Tabelul 2 – Estimarea plății de arendă prin metoda analizei relativ comparative

Caracteristica	Analog1	Analog2	Analog3	Analog4	Obiectule valuat
Prețul de arendă, euro/m.p	150	214	171	278	
Amplasarea	0	2	1	-2	2
Suprafața	0	0	0	-1	0
Clasa	0	0	-1	1	0
Randament S.arendată/ S.totală	1	1	-1	1	1
Intrare	0	1	-1	0	-1
Acces transport	0	1	1	0	1
Parcare	0	0	0	0	0
Stare fizică	1	0	0	1	0
Etaj	0	0	0	0	0
Materialul pereților	0	-1	-1	-1	0
Anul construc.	1	-1	1	1	0
Factorul de calitate total	3	3	-1	0	3
Valoarea ajustării, lei	+96	+96	-32	0	
Prețul de arendă ajustat, lei	246	310	139	278	243

Diferența dintre Analog maxim și Analog min
 $278-150=128$

Diferența dintre factorul de calitate max. și min.
 $3 - -1=4$

Valoarea unei ajustări
 $128 : 4=32$

Ajustarea pentru factorul de calitate 3
 $32*3=96$

Ajustarea pentru factorul de calitate -1
 $32* -1= -32$

Ajustarea pentru factorul de calitate 0
 $32 * 0= 0$

Plata de arendă pentru 1 m.p. a obiectului evaluat
 $246+310+139+278 / 3 = 243$

În urma studiului efectuat cu referire la metodologia evaluării în scopul locațiunii pot fi formulate următoarele concluzii: Metoda analizei relativ comparative este o metoda eficientă, ușor aplicabilă și potrivită pentru aplicarea în practică;

Combinarea metodelor calitative cu cele cantitative oferă o eficiență sporită a unui raport de evaluare; Metoda cercetată poate fi aplicată atât în evaluarea în scopul locațiunii cât și în evaluarea în alte scopuri; Metoda analizei relativ comparative poate fi aplicată atât pentru estimarea plății de arendă, cât și pentru estimarea valorii de piață; Mărimea plății de arendă estimată prin metoda dată poate fi folosită în metoda capitalizării veniturilor.

În calitate de recomandări ce pot fi propuse în urma realizării acestei cercetări se pot considera: Studiarea, analiza și calibrarea noilor metode de evaluare trebuie să devină obiect de studiu pentru fiecare evaluator; Aplicarea activă a metodei analizei relativ comparative în evaluarea bunurilor imobile în vederea demonstrării eficienței sale; Completarea metodei studiat cu noi aspecte și propunerea și altor metode de estimare a plății de arendă.

Bibliografie :

1. Petrovski G, Contractul de locațiune, Teză master, UTM, 2015.
2. В. В. Григорьев «Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты», Учебное пособие. Москва. «ИНФРА-М», 1997
3. Отчет об оценке рыночной стоимости права аренды, ООО «АНАЛИТ», 2010
4. https://999.md/ru/list/real-estate/commercial-real-estate?o_34_257=1026
5. <http://cyberleninka.ru/article/n/voprosy-primeneniya-sravnitel'nogo-podhoda-pri-otsenke-nedvizhimosti-1>