

Ion Albu

Deprecierea valorii construcțiilor

Abstract

Real estate properties are the most important elements of an economic activity that contributes to value creation, once it is included in the economic cycle, regardless of ownership of the wearer; whether it is public property, private property or collective. All the types of real estate must be managed and professional organized by specialized persons in order to increase the value of the property. The competent analysis of all aspects that are related to a proper estimation of the value of real estate with the evidence of accumulated depreciation are used as decision support.

Rezumat

Proprietățile imobiliare reprezintă cele mai importante elemente dintr-o activitate economică ce contribuie la crearea valorii, odata ce sunt incluse în circuitul economic, indiferent de purtătorul dreptului de proprietate, fie că este vorba de proprietate publică, proprietate privată sau colectivă. Toate tipurile de proprietăți imobiliare trebuie conduse și organizate profesional de persoane specializate, pentru sporirea valorii acestora. Estimarea adecvată a valorii proprietăților imobiliare cu evidența deprecierei acumulate și analiza competentă a tuturor aspectelor care țin de acestea sunt utilizate ca suport în luarea deciziilor.

Cumpărarea unei case sau apartament este cea mai mare investiție pe care cei mai mulți oameni o fac în viață. Chiar dacă este vorba de un teren, de un apartament, o casa de vacanță sau o investiție imobiliară.

Majoritatea oamenilor implicați sunt informați cu aceste aspecte, iar evaluatorul fiind interfațat în aceste tranzacții.

În cazul unei creditări, instituția financiară acordă fondurile necesare pentru realizarea tranzacției și se asigură că toate aspectele legate de aceasta sunt complete și clare.

Dar cine poate să spună care este valoarea proprietății la momentul tranzacției?

Aici intervine evaluatorul. O evaluare obiectivă este o estimare a ceea ce un cumpărător ar putea aștepta să plătească – sau un vânzător să primească – pentru o proprietate imobiliară, în cazul în care atât cumpărătorul cât și vânzătorul sunt informați, acționează în cunoștința de cauză și nu sunt constrânși.

Într-un secol dominat de informație ca cea mai importantă resursă de dezvoltare, știința evaluării este chemată să ofere informații exponenților activității economice. Estimările realiste, precise, concură printre altele la stabilirea și stabilizarea creditelor și investițiilor care promovează o

dezvoltare a proprietăților imobiliare în sensul impus de societate. Întrucât deciziile privind utilizarea și dispoziția proprietăților precum și drepturile legate de proprietăți depind de cunoștințe ample și solide, evaluatorii aduc un aport substanțial celor care iau asemenea decizii.

Utilizând practici bazate pe raționamentul profesional al evaluatorilor și pe tehnicile moderne de culegere, analiză și utilizare a informațiilor asupra valorii proprietății și utilizării ei, relevanța și comparabilitatea valorii capătă recunoaștere. Încrederea pe care o inspiră evaluarea influențează deciziile persoanelor care posedă, conduc, vând, cumpără, asigură, investesc sau împrumută bani garantați cu proprietăți imobiliare.

Evaluarea este necesară oriunde o proprietate este tranzacționată prin vânzare-cumpărare, cu ocazia închirierilor și în general oriunde apar situații în care trebuie luată o decizie sau urmează să se acționeze sau să se stabilească o strategie pentru care este necesară o estimare a valorii. Printre situațiile particulare în care este necesară evaluarea proprietății se numără:

- transferul de proprietate sau de folosință;
- determinarea programului de utilizare a proprietății;
- finanțarea proprietății (mentenanțe, reparații curente și capitale);
- compensarea pagubelor.

Alte situații în care apare necesitatea evaluării, când se va folosi aboarea prin costuri, sunt:

- stabilirea fezabilitatii unei construcții sau a unui program de renovare;
- asistarea cetățenilor care doresc să cumpere locuință (valoarea de deviz);
- satisfacerea cerințelor asiguratului și asiguratorului;
- estimarea valorii de lichidare pentru o vânzare forțată sau licitație;
- asistarea clienților în probleme de investiții, inclusiv obiectivele, alternativele, resursele, restricțiile și programarea în timp;
- acordarea consultanței comisiilor de urbanism, judecătorilor, planificatorilor și dezvoltatorilor;
- arbitrajul părților aflate în litigiu;
- determinarea tendințelor cererii și ofertei pe piață etc.

Metodele de evaluare patrimonială (abordarea prin costuri) sunt recunoscute pe scară largă de către specialiști din Europa Continentală, în timp ce specialiștii din America de Nord aproape că le ignoră, ei considerand drept valoare economica realistă cea care rezultă din actualizarea cash-flow-urilor previzionate. Școala moldovenească nu prezintă în acest moment o orientare de fond în ceea ce privește curentul de opinie continental sau american. În general, se poate constata predispoziția specialiștilor autohtoni, cu pregătire în domeniul construcțiilor și evaluării,

spre metodele patrimoniale, iar a celor cu profil profesional financiar, spre cele financiare și bursiere.

Aceasta abordare este în special adecvată când piața imobiliară este puțin activă sau când proprietatea evaluată nu este destinată de a produce venituri și cere ca terenul și construcțiile să fie evaluate separat.

Valoarea de piață a bunului este formată în bază a trei componente: valoarea de piață a terenului (V_t), valoarea construcției (V_c) și deprecierea valorii construcției (D), relația fiind:

$$VP = V_t + (V_c - D), \quad (1)$$

Valoarea de reconstituire sau **înlocuire** a construcției cuprinde costul construcției cu TVA (C_c), cheltuieli indirecte aferente construcției bunului (C_a) și profitabilitatea solicitată (P) de proprietar (sau investitor), relația fiind:

$$V_c = C_c + C_a + P, \quad (2)$$

Cheltuielile aferente, conform Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile, „reprezintă totalitatea cheltuielilor legate de marketing, publicitate, asigurare, achitarea impozitelor, cheltuieli curente pentru menținerea obiectului în perioada dintre finalizarea lucrărilor de construcție și vânzarea obiectului. Cheltuielile indirecte se calculează în baza documentației investitorului și analizei pieței construcțiilor noi”.

Profitabilitatea solicitată reprezintă recompensa pentru riscul legat de realizarea proiectului de investiții. Aceasta depinde de situația concretă de pe piață și se determină în baza analizei celei mai bune utilizări.

Principiul care sta la baza evaluării construcțiilor consta în:

1. Stabilirea costului construcției noi (costul de înlocuire sau costul de reconstrucție);
2. Estimarea deprecierei cumulate.

În urma acestor etape rezultă valoarea rămasă actualizată a construcției la data evaluării. Principiul este simplu, dar apar dificultăți în aplicarea celor doi pași, avînd în vedere în general complexitatea și diversitatea construcțiilor. Fiecare construcție trebuie tratată separat.

Stabilirea valorii construcției noi urmarește stabilirea costului de reconstrucție sau a costului de înlocuire.

Costul de reconstrucție (C_r) este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării, o copie, o replică exactă a clădirii evaluate, folosind aceleași materiale, normative de construcție, arhitectură, planuri, calitate, manoperă și înglobînd toate deficiențele, supradimensionale și deprecierea clădirii evaluate.

Costul de înlocuire (C_i) este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu

cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectura și planuri actualizate.

Costul de reconstituire sau de înlocuire se estimează prin aplicarea următoarelor metode:

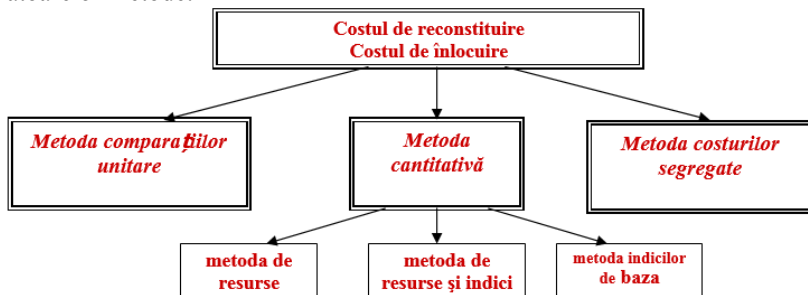


Figura 1. Metode de estimare a costului de reconstituire/înlocuire

Actual în Republica Moldova pe larg se folosește pentru determinarea costului de reconstituire sau înlocuire a apartamentelor metoda comparațiilor unitare.

Metoda comparațiilor unitare estimează costul sub forma costului unitar - pe unitatea de suprafață sau de volum. Metoda utilizează costuri cunoscute ale unor structuri similare, costuri ajustate pentru condiții ale pieței. Dacă proprietățile comparate sunt localizate pe alte piețe, evaluatorul va face o corecție pentru localizare. Costul unitar depinde de dimensiune: și anume scade cu creșterea suprafeței sau a volumului clădirii. Aceasta pentru ca instalațiile, centrala termică, lifturile, ușile, ferestrele și altele, de regulă nu costă proporțional mai mult pentru o clădire mai mare.

Cifrele de cost unitar se exprimă de regulă, la suprafața desfășurată construită sau volumul total construit. Costul total este estimat comparând clădirea evaluată cu clădiri similare, construite recent pentru care sunt disponibile prețurile de contract. Trebuie să se ia în considerare evoluția prețurilor între data contractului (sau execuției) și data evaluării. În aplicarea corectă a metodei, evaluatorul va calcula costul unitar pentru clădiri similare sau va corecta un cost unitar de barem, ținând seama de diferențele de dimensiune, firma, finisaje, dotarea cu instalații, precum și de diferența de timp între data elaborării costului de barem și data evaluării. Raportul între costul instalațiilor și echipamentelor ce dotează clădirile și costul de bază al construcției a crescut semnificativ de-a lungul timpului. Instalațiile și echipamentele au tendință să mărească costul unitar și se uzează mai rapid decât elementele construcției propriu-zise. Costurile ar trebui împărțite pe categoriile generale de construcție și separat pentru finisaje deosebite sau echipamente speciale.

Pentru a deține cifre de cost unitar sigure, evaluatorul trebuie să acționeze logic și să compare cu atenție clădirea evaluată cu clădiri similare sau structuri standard catalogate. Varianta din urmă este aplicată pe scară cea mai largă în prezent, fiind relativ simplă, dar care poate conduce la erori inacceptabile avînd în vedere dificultățile privind:

- corelarea între structura constructivă foarte diversificată a construcțiilor și construcțiile tipizate;
- aplicarea corecțiilor cele mai adecvate;
- utilizarea unor indici de indexare (care conțin un grad ridicat de subiectivism) avînd în vedere că sunt calculați de BNS la general;
- apariția construcțiilor efectuate pe baza de tehnologii noi.

Totuși, cînd este corect aplicată, metoda duce la estimari rezonabil de precise pentru costul de reconstrucție sau de înlocuire.

Metoda devizelor (de resurse) este cea mai completă și precisă, făcîndu-se un calcul ce reflectă cantitatea și calitatea tuturor materialelor utilizate și toate categoriile de manoperă necesară. Se adaugă apoi cheltuielile conexe, regia și profitul.

Depreciere acumulată reprezintă o pierdere de valoare față de valoarea de reconstituire sau de înlocuire a construcțiilor ce poate să apară din cauze fizice, funcționale sau economice.

Teoretic, deprecierea poate începe să se acumuleze de la finalizarea construcției, chiar dacă reprezintă cea mai bună utilizare a amplasamentului. Avînd în vedere clasificarea în una din categoriile: construcție necesară exploatării, construcție în afara exploatării, construcție în curs de execuție sau construcție în curs de dezvoltare, deprecierea luată în calcul vor conduce la tipul de valoare care corespunde fiecărui caz în parte (valoare de piață, valoare de utilizare, valoare de investiție etc.).

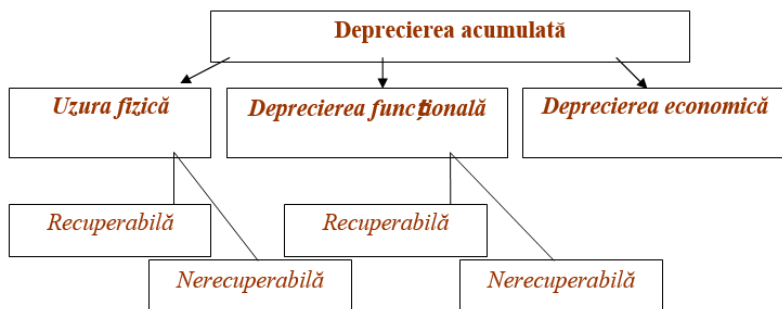


Figura 2. Tipologia depreciării acumulate

Uzură fizică – o reducere a valorii bunului imobil care se datorează deteriorării lui sub influența factorului timpului și altor factori externi

(factorii fizici, chimici, exploatarea incorectă a clădirii, întreținerea nesatisfăcătoare a construcției etc.). Uzura fizică se manifestă prin fisuri, căzături, rosături, defecte de structură etc.

Depreciere funcțională sau învechire funcțională – este legată de dezvoltarea tehnologiilor moderne care permit crearea obiectelor noi ce satisfac mult mai eficient cerințele pieței. Deprecierea funcțională este determinată de necorespunderea caracteristicilor clădirilor și construcțiilor standardelor contemporane ale pieței și preferințelor consumatorilor (proiecte învechite, utilaj tehnologic învechit și altele).

Depreciere economică – este determinată de influența unor factori externi asupra bunului imobil. Factorii externi includ: schimbările în economia țării, schimbările pe piața imobiliară, schimbările în legislația națională, modificarea condițiilor de finanțare și altele.

Îmbunătățiri – clădiri, construcții, rețele edilitare existente la nivel de parcelă și altele ce contribuie la sporirea valorii terenului, a căror strămutare este imposibilă fără de cauzarea de prejudicii destinației lor.

Durata de viață economică este perioada de timp în care construcțiile contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Durata de viața fizică poate depăși durata de viață economică, dar reparațiile și modernizările aduse construcțiilor mai vechi pot extinde durata de viață economică, care însă nu poate depăși durata de viață fizică.

Durata de viață economică rămasă este perioada de timp estimată, în care construcțiile vor continua să contribuie la valoarea proprietății imobiliare. Evaluatorul va estima durata de viață economică rămasă, interpretând atitudinile și reacțiile cumpărătorilor de proprietăți competitive.

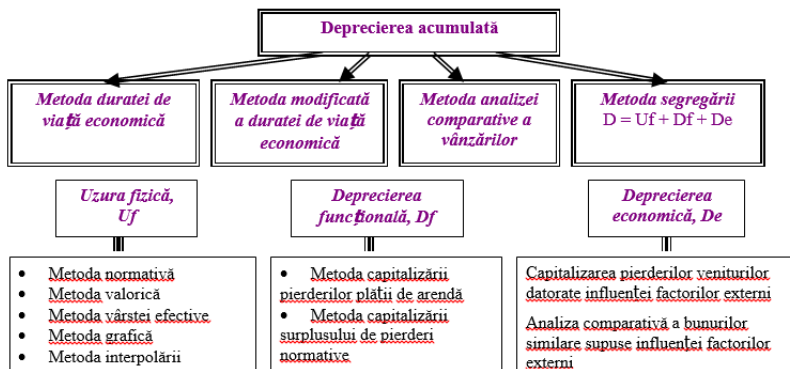


Figura 3. Metodele de estimare a deprecierei

Oricare din metodele menționate este acceptabilă dacă evaluatorul o aplica coerent și logic și dacă ia reflectă o reacție a unui cumpărător informat și prudent față de situația construcției evaluate. Pentru a avea o

estimare corectă și fundamentată a deprecierei acumulate, prin oricare din metode, evaluatorul trebuie să ia în considerare toate elementele ce ar putea diminua valoarea, dar să considere fiecare element numai o singură dată.

Metoda duratei de viață economică consta în aplicarea la costul construcțiilor un raport calculat între vârsta efectivă (VE) și durata totală de viață economică (DVEt), totul calculat la data evaluării.

$$D = (VE/DVEt) \times Cr/Ci, \quad (3)$$

Unele elemente ale deprecierei pot fi ascunse întrucât sunt grupate. Un punct slab al metodei este faptul ca elementele recuperabile ale deprecierei nu sunt tratate separat. Mai mult, metoda nu ia în considerare faptul ca unele componente ale clădirii pot avea o durată de viață fizică mai scurtă sau mai lungă. Durata de viața economică are semnificație numai pentru uzura globală.

Metoda modificată a duratei de viață economică consta în estimarea mai întâi a costului eliminării tuturor elementelor recuperabile ale uzurii fizice aparute ca urmare a întreținerii necorespunzătoare, precum și cele ale neadecvării funcționale. Aceasta sumă se scade din costul clădirii estimat la data evaluării. Ulterior, se estimează un procentaj sau o sumă globală care să acopere toate elementele nerecuperabile. Această sumă este raportul dintre vârsta efectivă și durata totală de viață economică aplicat la costul clădirii, minus toate elementele recuperabile ale uzurii fizice și funcționale. Este necesar să se țină seama de faptul că prin eliminarea elementelor recuperabile ale uzurii, durata de viață economică va crește și/sau vârsta efectivă va scădea și aceasta metoda nu ia în considerare diferitele durate de viață rămase pentru diferite elemente componente ale clădirii.

Metoda presupune ca utilitatea clădirii se reduce linear, ceea ce face ca aplicarea să fie simplă, dar nu întotdeauna realistă. Totuși, metoda reprezintă un mijloc convenabil de a face comparații între diferite proprietăți imobiliare.

Metoda analizei comparative a vânzărilor consideră că deprecierea acumulată este diferența dintre costul de reconstrucție sau de înlocuire și contribuția în valoare a construcțiilor, toate estimate la data evaluării. Metoda nu face distincție între diferite tipuri de depreciere (fizică, funcțională sau externă). Limitele metodei sunt date de disponibilitatea datelor reale și corecte ale unor tranzacții de proprietăți comparabile și prin urmare nu pot fi aplicate într-o piață limitată sau pentru anumite proprietăți imobiliare cu destinație specială.

Metoda segregării solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale

deprecierii funcționale sunt eliminate automat. Cele 5 tipuri de depreciere care pot afecta o clădire sunt prezentate în figura 2.

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă.

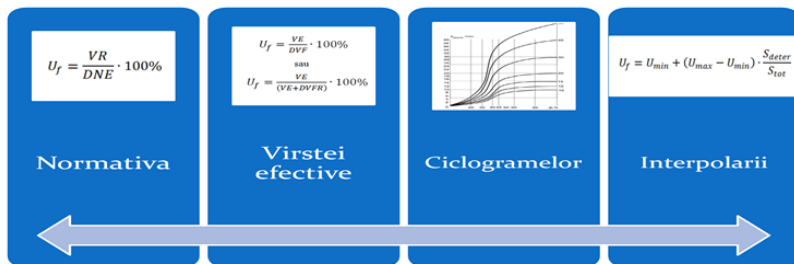


Figura 4. Metode de estimare a uzurii fizice

Capitalizarea directă la estimarea deprecierii funcționale sau economice - este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al pierderilor anuale (Pa) într-un indicator de devalorizare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea pierderilor de arendă (chirie) estimate printr-o rată de capitalizare (r). Formula de calcul în capitalizarea directă este:

$$Df = Pa/r, \quad (4)$$

Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete din exploatare (VNE) la pretul de vânzare (Pv):

$$R = VNE/Pv, \quad (5)$$

Capitalizarea directă este simplă și ușor de înțeles. Rata de capitalizare sau factorul multiplicator se selectează direct de pe piață. Capitalizarea directă nu solicită o estimare elaborată a pierderilor viitoare din moment ce rata de capitalizare este selectată din cadrul tranzacțiilor cu proprietăți comparabile și deci reflectă medii ale investitorilor.

După estimarea deprecierii și excluderea acesteia din valoarea de reconstrucție/inlocuire, rezultă valoarea rămasă actualizată. În condițiile în care există în patrimoniul de evaluat un număr mare de construcții, rezultatele procedurilor anterioare, aplicate fiecărei construcții în parte și materializate într-o fișă individuală, vor fi conținute într-un centralizator final.

Studiile și cercetările efectuate au permis scoaterea în evidență:

1. Aplicabilitatea metodelor de estimare a uzurii fizice pe elemente.

Tabelul 1. Recomandarea metodelor

Denumirea elementului	Metode de calcul a uzurii fizice				
	Normativă	Valorică	Vârstei efective	Ciclogramelor	Interpolării
Fundații	+	-	+	-	-
Pereți	+	-	+	-	+
Planșee	+	-	+	-	-
Acoperiș	-	+	+	+	+
Goluri	-	+	+	-	+
Pardoseli	-	+	-	-	+
Finisări	-	+	+	-	+
Rețele ingineresti	-	+	+	+	+

În urma calculelor efectuate se recomandă de selectat rezultatele ce reprezintă starea reală a elementului respectiv. Uzura finală se va calcula ca media ponderată:

$$Uf.c. = \sum Uf.el. \times \Delta GSeI/100, \quad (6)$$

- În cazul abaterilor de la cerințe (etalon apartament cu 2 odăi) față de imobilul locativ tipizat din mun. Chișinău se recomandă de aplicat următoarele corecții a valorii de reconstituire:

Tabelul 2. Corecții la valoarea apartamentelor

Nr. crt.	Tipul corecției	Marimea corecției
1.	Lipsa rețelelor ingineresti (Uf>70%)	0,90
2.	Încălzire autonomă (+apa caldă)	1,05
3.	Lipsa învelitorii la acoperiș (necesită înlocuire)	0,98
4.	Lipsa finisajelor interioare (variante albă)	0,75
5.	Finisaje inferioare (reeșind din valoarea materialelor)	0,90-0,95
6.	Finisaje superioare (reeșind din valoarea materialelor)	1,05-1,15
7.	Stare tehnică foarte bună (hotărâri avansate de proiect)	1,10
8.	Stare tehnică satisfăcătoare	0,95
9.	Apartamente situate la (demisol/subsol)	0,75/0,70
10.	Apartamente situate la mansardă	0,75
11.	Apartamente situate în blocuri reabilitate termic (penopolistiroil/vată minerală)	1,05/1,08
12.	Apartamente situate la colț (2 odăi/1odaie)	0,95/0,98
13.	Apartamente situate la etajul 1 și ultimul	0,95
14.	Apartamente situate la etajul 2-4	1,03

- Impactul specificului pieței în funcție de amplasare – cererea mică sau lipsa cererii în localitățile rurale creează necesitatea reglementărilor suplimentare care ar viza limita inferioară a prețului probabil (din cauza deprecierei mari) pentru vânzarea imobilului.

BIBLIOGRAFIE

1. Albu Svetlana, Albu Ion. Evaluarea patrimoniului. Editura „TEHNICA-INFO”, Chișinău, 2009. p. 126-146;
2. Albu Svetlana. Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare. Practicum. Editura „TEHNICA-UTM”, Chișinău, 2014. p. 82-124;
2. Ordin nr.118 din 06.08.2013 privind aprobarea Standardelor Naționale de Contabilitate „Deprecierea activelor” //Monitorul Oficial 177-181/1224, 16.08.2013;
3. Оценка недвижимости. – 11-е изд./Перевод с английского, под. общ. ред. И. Л. Артеменкова. – 2-е изд., испр. и доп. – М.: ООО «Российское общество оценщиков», 2007. стр. 425-480;
4. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости. Изд. «Финансы и статистика», Москва, 2004. стр. 210-234;
5. <http://www.scribub.com/stiinta/arhitectura-construcții/EVALUAREA-MIJLOACELOR-FIXE-CLA21992.php>, accesat la 03.04.2015.