

PROBLEMATICA EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE COMERCIALE ÎN REPUBLICA MOLDOVA

Autor: Elena HAREA, st.gr. EI-1115
Conducător științific: dr.conf.univ. Svetlana ALBU

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** L'article présente une analyse de la façon dont les flux de processus d'évaluation de l'immobilier commercial. Ils ont souligné les problèmes qui sont difficiles à appliquer à l'une des méthodes d'évaluation. Nous avons analysé les problèmes rencontrés par les évaluateurs, et les causes de leur apparition, ce qui nécessite une étude plus approfondie dans le processus d'évaluation.*

***Cuvinte cheie:** bun imobil comercial, evaluare, metode de evaluare, venit, obiect analog, analiza pieței, metoda cheltuielilor.*

Piața bunurilor imobile cu destinație comercială în Republica Moldova a apărut odată cu inițierea procesului de privatizare, în urma căruia s-a instituit o nouă formă de proprietate, cea privată, fapt ce presupunea transmiterea deplină a dreptului de proprietate (prin vânzare - cumpărare, donație sau schimb) sau transmiterea parțială a dreptului de proprietate (arenda terenurilor, locațiunea), astfel fiind determinat caracterul comercial al bunurilor imobile. Odată cu acest proces a apărut și necesitatea evaluării acestor bunuri generatoare de venit.

Piața imobilului comercial are o pondere de 4 %, este una din cele mai profitabile din sectorul imobilului, cu toate că este mult mai mică decât cea rezidențială, cu o pondere de 56 %, respectiv și numărul tranzacțiilor mai mic, însă evaluarea este solicitată pe piață.

Astăzi imobilul comercial reprezintă una din cele mai atractive imobile de pe piață din punct de vedere a profitului generat în urma investițiilor pentru potențialii investitori.

Procesul de evaluare a bunurilor imobile comerciale reprezintă o consecutivitate de proceduri care sînt utilizate de către evaluator pentru a estima valoarea bunului imobil. Acesta este constituit din următoarele etape:

- a) definirea misiunii de evaluare;
- b) colectarea și analiza datelor necesare pentru evaluare;
- c) aplicarea metodelor de evaluare;
- d) reconcilierea valorilor și estimarea valorii finale;
- e) elaborarea raportului de evaluare.

La etapa aplicării metodelor de evaluare în ceea ce privește bunurilor imobile comerciale se utilizează următoarele metode:

- Metoda analizei comparative a vânzărilor
- Metoda veniturilor
- Metoda cheltuielilor [1].

Metoda analizei comparative a vânzărilor presupune estimarea valorii de piață a bunului imobil în baza analizei comparative a bunurilor imobile similare obiectului evaluării care au fost vîndute recent și se fac ajustările prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării. Metoda analizei comparative a vânzărilor reflectă îndeosebi prețul care poate apărea pe piață, deoarece ia în considerație reacția vânzătorilor și cumpărătorilor la conjunctura formată a pieței. Metoda analizei comparative a vânzărilor oferă un rezultat superior în comparație cu metoda venitului, așa cum investorii preferă să procure imobile în proprietate decât să plătească cuiva banii, care pot să fie investiți în imobile și să se mărească activele.

Aplicarea abordării comparative presupune efectuarea următoarelor etape:

1. Colectarea și analiza datelor de piață în scopul selectării bunurilor imobile comparabile;
2. Identificarea unităților și elementelor de comparație;
3. Determinarea mărimii ajustărilor;
4. Comparația bunului imobil evaluat cu obiectele similare în scopul ajustării prețurilor de vânzare;

5. Analiza prețurilor ajustate ale bunurilor imobile comparabile pentru a determina valoarea de piață a obiectului evaluării [2].

La momentul actual problemele de bază pe care le întâlnesc evaluatorii în procesul estimării valorii bunului imobil prin abordarea comparativă sunt:

1. Imposibilitatea verificării de către evaluator a tuturor condițiilor și cerințelor pentru a confirma prețul de piață a bunului imobil vândut.

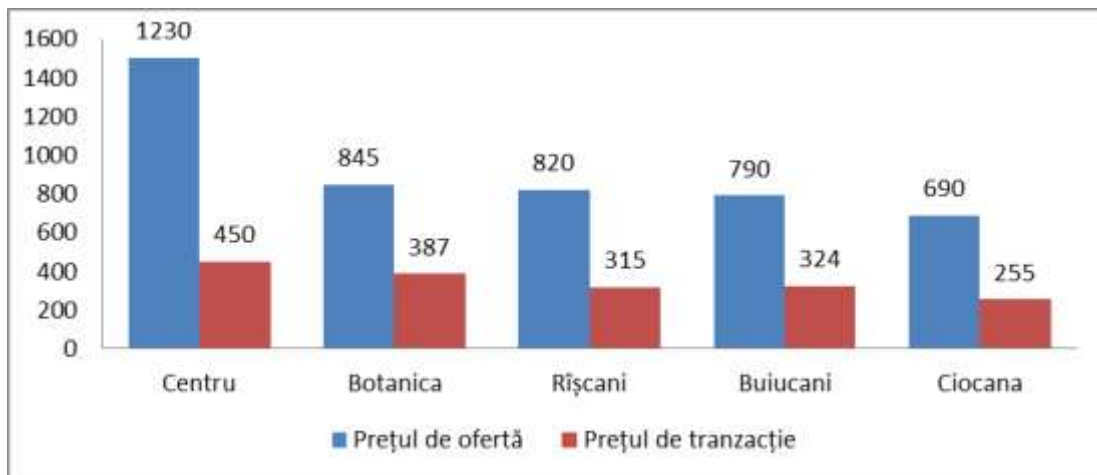


Figura 1. Prețul mediu de vânzare și ofertă pe sectoare în orașul Chișinău, primul semestru al anului 2014, €/m.p.

Informația externă permite determinarea caracteristicilor pieții și valorile tranzacțiilor cu bunuri similare. Însă tranzacțiile înregistrate de organul de stat ARFC (Agenția Relații Funciare și Cadastru) nu reflectă valoarea justă fiind cu mult sub media de piață (figura 1).

2. Insuficiența datelor despre caracteristicile fizice și economice cu privire la tranzacții ale obiectelor analogice.

3. Lipsa practicii de aplicare a metodelor statistice de prelucrare și analiză a datelor inițiale.

4. Inexistența criteriilor de selectare a obiectelor analogice din baza de date, pentru a efectua comparația în baza unui număr mare de factori.

5. Problema calculului și argumentării mărimilor, la etapa determinării mărimii ajustărilor.

6. Absența de informații despre obiectele analogice, din cauza pieței nedezvoltate a bunurile imobile comerciale în raioanele RM. În municipiul Chișinău tabloul pieței imobiliare diferă de cel general pe republică.

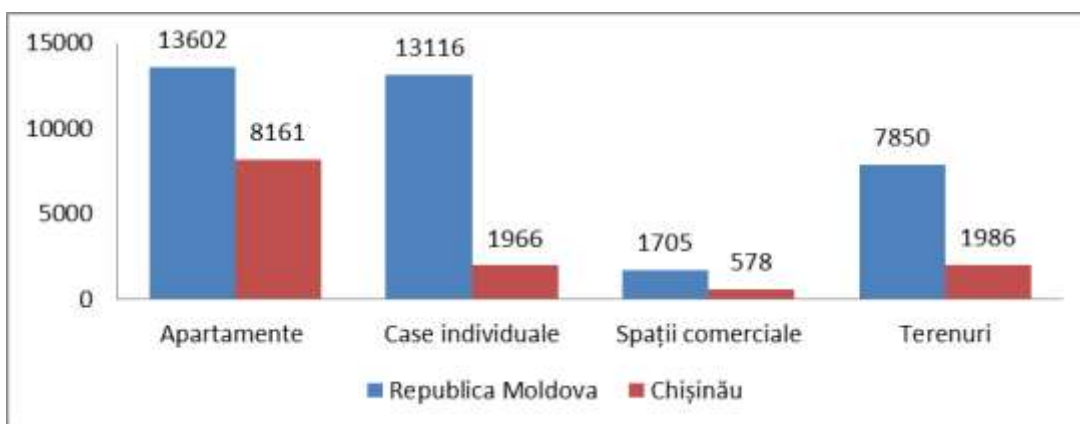


Figura 2. Numărul tranzacțiilor înregistrate în Republica Moldova, și mun. Chișinău în primul semestru al anului 2013

Diferența numărului de tranzacții din Republica Moldova în raport mun. Chișinău, constituie 1/3 , ce denotă că bunurile imobile comerciale sunt concentrate în municipiu, pe restul teritoriu Republicii concentrația acestor bunuri este mult mai mica.

Metoda veniturilor presupune estimarea valorii bunului imobil în baza venitului operațional net ce poate fi generat de acest bun în viitor. Metoda venitului reflectă acel preț extremal, mai mult de care nu ar plăti nici un investitor potențial, care contează pe utilizarea tipică a obiectului și pe rata acceptată pe venit. Metoda venitului se construiește pe datele pieței, dar sursa principală a erorii acestei metode este nehotărârea în legătură cu utilizarea datelor prognozate pentru venituri, temporile creșterii și valoarea reversiei.

Aplicarea metodei veniturilor se efectuează în două etape:

- a) prognozarea veniturilor viitoare;
- b) determinarea valorii prezente a veniturilor viitoare.

Imobilul comercial este permanent abordat prin prisma veniturilor, pe care le generează, fie din exploatarea proprie, fie din darea în arendă.

În cadrul metodei venitului sunt cunoscute două tehnici de estimare a valorii:

- a) capitalizarea directă;

Capitalizarea directă implică transformarea venitului obținut pe parcursul unui singur an de gestiune în valoarea bunului imobil prin intermediul ratei de capitalizare. Astfel,

$$V = VON/r \quad (1)$$

unde, V - valoarea estimată, r - rata de capitalizare

- b) actualizarea fluxurilor de numerar

Actualizarea fluxurilor de numerar se bazează pe determinarea valorii prezente a veniturilor anuale prognozate pentru o perioadă de calcul determinată. Pe lângă veniturile anuale obținute în urma exploatării bunului imobil, metoda actualizării fluxurilor de numerar presupune determinarea valorii bunului imobil la sfârșitul perioadei de calcul (reversia)[3].

În cadrul metodei de actualizare a fluxurilor de numerar valoarea bunului imobil este calculată după următoarea formulă:

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{VON_t}{(1+Y)^t} + \frac{R}{(1+Y)^n} \quad (2)$$

unde, t - perioada de calcul;

Y - rata de actualizare;

R - reversia.

Problemele de bază întâlnite de către evaluatorii în procesul estimării valorii bunului imobil prin abordarea veniturilor sunt :

1. Imposibilitatea colectării informației veridice despre veniturilor generate de bunul imobil comercial. Veniturile relatate în documentație de către proprietar, nu corespunde realității, avînd ca scop eschivarea de la plățile fiscale.

2. Imposibilitatea verificării corectitudinii informației privind veniturile, din cauza absenței informații despre veniturile generate în domeniul dat.

3. Absența informației cu privire la veniturile generate în raioanele și satele Moldovei, din cauza concentrării fluxului de oameni și a tuturor activitățile în municipii.

4. Lipsa cercetării în procesul de evaluare, a cunoștințelor despre plățile de piață, despre capacității de piață, despre marja de utilitatea a acestuia în domeniu, nivelul chiriilor, costuri de întreținere, ratele previzionate de rambursare, precum și potențialul concurențial al acestea.

În regulamentul provizoriu metoda cheltuielilor se recomandă pentru aplicare în evaluarea bunurilor imobile comerciale, însă aceasta are o aplicabilitate mica, avînd ca scop verificarea rezultatelor obținute de celelalte metode, deoarece conform standartelor internaționale de evaluare aceasta nu se aplică.

Metoda cheltuielilor constă în estimarea valorii de piață a obiectului evaluării ca totalitatea cheltuielilor necesare pentru crearea lui în starea curentă sau reproducerea calităților lui de consum. Metoda cheltuielilor

se potrivește în special pentru evaluarea obiectelor unice ca aspect și destinație, pentru care nu există piață de desfacere, sau pentru obiectele noi, cu un grad neînsemnat de uzură. Cheltuielilor permite cel mai bine a ține cont de particularitățile constructive și starea fizică ale obiectului evaluat. Metoda cheltuielilor reflectă valoarea serviciilor de construcție pe piața de imobile. Piața serviciilor de construcție asigură investitorul potențial cu variante de comportare investițională cum ar fi: să construiască obiectul cu forțe proprii și cu banii proprii sau de împrumut, asumându-și riscurile posibile, sau să angajeze o companie de construcții (developer), careia să-i transmită o parte de risc, sau să cumpere un obiect finalizat, care se expune pe piața de imobile.

Formula generală de determinare a valorii bunului imobil prin metoda cheltuielilor este:

$$V = V_t + (V_c - D) \quad (3)$$

unde: V – valoarea bunului imobil;

V_t – valoarea de piață a terenului;

V_c – valoarea de reconstituire sau de înlocuire a construcției evaluate considerate ca noi;

D – deprecierea acumulată;

Valoarea de reconstituire sau valoarea de înlocuire se estimează prin aplicarea următoarelor metode:

a) metoda comparațiilor unitare;

b) metoda costurilor segregate;

c) metoda cantitativă[1].

În cazul estimării valorii bunurilor imobile comerciale cu aplicarea metodei cheltuielilor evaluatorii se confruntă cu următoarele probleme:

1. Imposibilitatea obținerii unei valori actuale veridice, din cauza utilizării indicilor de trecere de la prețurile de bază la prețuri curente pentru determinarea valorii de reconstituire, ce nu iau în cauză .

2. Specific pentru bunurile imobile comerciale este caracterul unic al schemei constructive și soluțiile ingineresti adoptate, așadar construcției cu volume constructive identice ar putea necesita diferite cheltuieli financiare pentru edificare.

3. Instabilitatea economică, socială și politică în țară creează dificultăți privind estimarea depreciierilor economice și funcționale.

4. Insuficiența resurselor financiare alocate evaluării pentru apelarea la tehnologii performante expertizare tehnică a bunurilor în vederea stabilirii gradului de uzură.

În concluzie, estimarea valorii bunurilor imobile comerciale necesită aplicarea corectă a metodelor, acesta reprezintă prioritate în obținerea rezultatelor juste. Din analiză rezultă și probleme majore cu care se confruntă, însă evaluatorul trebuie să dea dovadă de cunoștințe profunde în rezolvarea acestora. Rezolvarea problemelor de mai sus influențează în mare măsură precizia rezultatelor obținute în procesul de evaluare a valorii de piață a proprietății comerciale, deci se necesită o analiză complexă și o sistematizare permanentă a tuturor acțiunilor pe piața imobiliară.

Bibliografie

1. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003, MO art.1006 nr. 177 15.08.2003.
2. Legea cu privire la activitatea de evaluare nr. 989-XV din 18.04.2002.
3. Buzu Olga, Matcov Angela, „Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică”, Chișinău, 2003, p.123.
4. Albu Svetlana, Albu Ion, „Piața imobiliară” Lucrare științifico-metodică privind analiza pieței imobiliare, Chișinău 2014, Editura „Tehnica- UTM ”.
5. <http://www.bibliotekar.ru/biznes-8/6.htm>, [Accesat 12 octombrie 2014].
6. http://www.arfc.gov.md/conferinte_seminare/studii, [Accesat 17 octombrie 2014].
7. <http://cadastru.md/informaii-publice/rapoarte-statistice>, [Accesat 17 octombrie 2014].