

DETERMINAREA RATEI DE CAPITALIZARE PRIN METODA ANALIZEI COMPARATIVE A VÎNZĂRILOR PENTRU IMOBILUL COMERCIAL

Autor: Anna COJOCARI

Conducător științific: d.ș.t., prof. univ. Nicolae ȚURCANU

Universitatea Tehnică a Moldovei

Abstract: Rata de capitalizare reprezintă orice divizor care este folosit pentru transformarea venitului în valoare. În articolul dat am menționat metodele de estimare a ratei de capitalizare în special ma-m axat pe metoda analizei comparative a vânzării ținând cont de situația actuală de pe piața imobiliară din mun. Chișinău.

Cuvinte cheie: rata de capitalizare, metode de calculare a ratei de capitalizare, impozitul pe bunul imobil, venitul operațional net.

Rata de capitalizare reprezintă o rată a rentabilității utilizată pentru determinarea valorii unui bun imobil prin capitalizarea venitului anual generat de el.

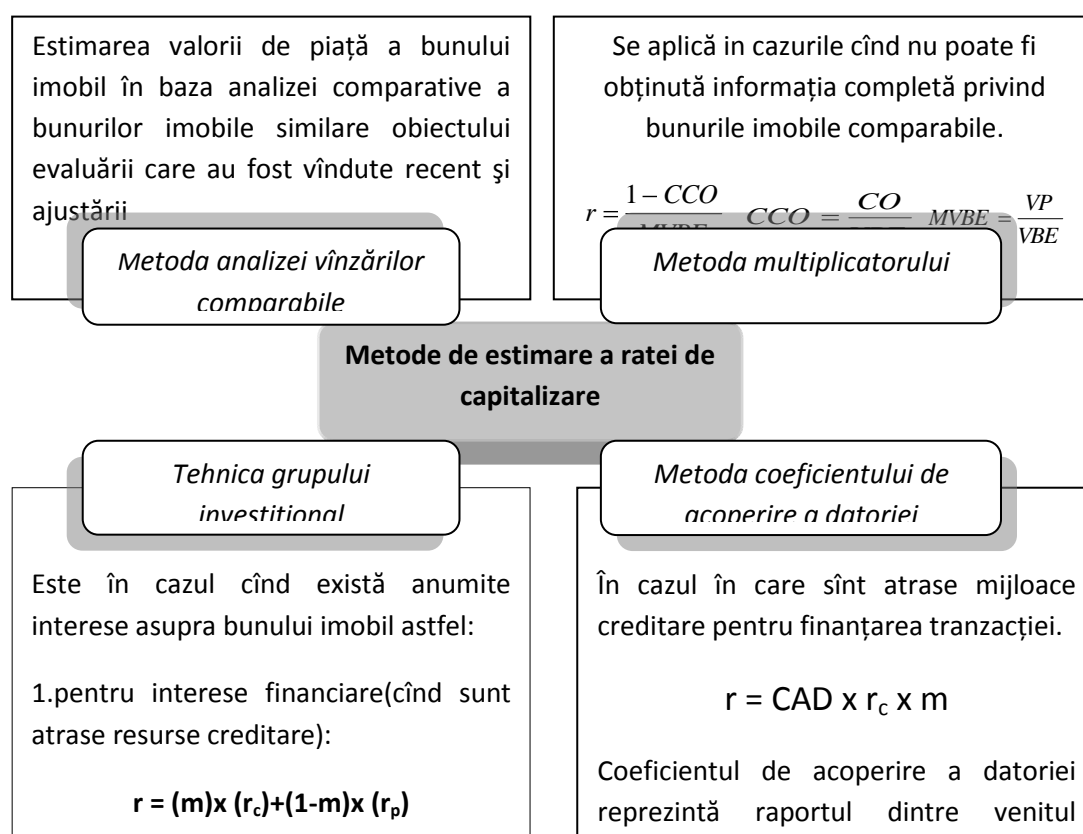


Figura 1. Metode de estimare a ratei de capitalizare

La determinarea ratei de capitalizare metoda analizei comparative se aplică la preferința fiecărui evaluator. Această metodă are la baza estimarea valorii de piață a bunului imobil în baza analizei comparative a bunurilor imobile similare obiectului evaluării care au fost vândute recent și ajustării prețurilor de vânzare pentru diferențele între aceste bunuri și obiectul evaluării.

În procesul determinării ratei de capitalizare prin această metodă este necesară asigurarea unui nivel înalt de comparabilitate a obiectului evaluării și obiectelor comparabile pentru obținerea rezultatelor corecte. Înainte de a estima rata de capitalizare este necesar să fie efectuate toate ajustările corespunzătoare pentru diferența între bunul evaluat și bunurile similare.

După ce se determină ajustările necesare pentru bunurile comparabile se estimează rata de capitalizare conform formulei:

$$r = \frac{VON}{VP} \quad (1)$$

Unde : *VON* -venitul operațional net;

VP – valoarea de piață.

Conform legislației din R.Moldova și anume a Codului Fiscal art.280 alin(b) pentru bunurile imobile cu destinație comercială cota impozitului este de 0,1% din baza impozabilă sau valoarea bunului imobil.

În următoarea etapă voi analiza situația pe piața imobiliară din mun.Chișinău pentru trimestrul IV al anului 2010 și în special prețurile de ofertă a spațiilor comerciale cât și cuantumul mediu de plată a chiriei pentru bunurile imobile cu destinație comercială.

Tabelul 1.

Analiza plăților medii de chirie și prețul de tranzacție mediu pentru spațiile comerciale

Sector	Spații comerciale			
	<i>Chiria, euro/m.p</i>	<i>Cuantumul chiriei medii, euro/m.p</i>	<i>Prețul , euro/m.p</i>	<i>Prețul mediu, euro/m.p</i>
Centru	15-40	25	950-2500	1800
Botanica	10-20	15	700-1500	850
Buiucani	7-15	10	550-1500	1100
Ciocana	6-13	8	550-1100	730
Riscani	12-30	13	600-1500	950

Sursa: completat de autor în baza datelor de pe piața

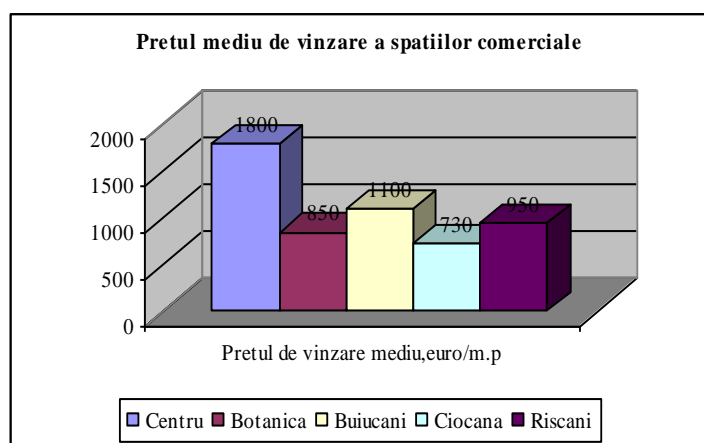


Figura 2. Prețul mediu de vânzare

pentru trimestrul IV 2010

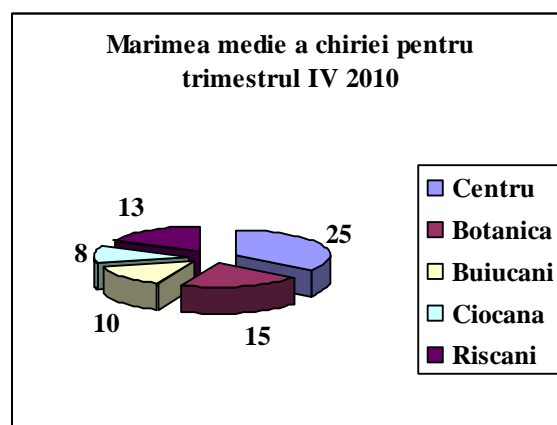


Figura 3. Marimea medie a chiriei

pentru trimestrul IV 2010

În tabelul (1) și figurile (2) și (3) am analizat piața spațiilor comerciale care cuprinde construcții ce pot fi folosite ca magazine, centre comerciale, frizerii cât și alte bunuri comerciale care generează venit. În special am menționat plata medie a chiriei pentru fiecare sector, astfel cea mai înaltă plată este în sec. Centru cu media de 25 €/m.p. urmat de sectoarele Rîșcani și Botanica cu valorile 13 €/m.p. și respectiv 15 €/m.p., cele mai mici plăți sunt în sec. Buiucani 11 €/m.p. și sec. Ciocana cu 8 €/m.p.

Astfel am analizat și prețurile de vânzare a spațiilor comerciale, cel mai înalt fiind în setorul Centru în medie 1800 €/m.p. și respectiv în sec. Rîșcani 950 €/m.p. și sec. Buiucani 1100 €/m.p., cele mai joase sunt în sectoarele Botanica și Ciocana.

Pentru calcularea ratei de capitalizare prin metoda analizei comparative a vânzărilor voi analiza situația pe principalele străzi ale sectoarelor din mun. Chișinău.

Tabelul 2 Analiza prețurilor de ofertă și chirie pe principalele artere din mun. Chișinău

Sectorul	Denumirea străzii	Prețul de ofertă, euro 1m ²	Plata de chirie, euro/1m ² /lună
Centru	bd. Ștefan cel Mare	2000	25
Botanica	bd. Dacia/ Decebal	1300	15
Rîșcani	bd. Moscovei	1100	13
Buiucani	str. I. Creangă	944	10
Ciocana	bd. Mircea cel Bătrîn	1000	8

Sursa: completat de autor în baza datelor de pe piața

În urma analizei ofertelor de pe piața pentru principalele străzi din mun. Chișinău am obținut valorile pentru sec. Centru și anume bd. Ștefan cel Mare prețul de ofertă mediu este de 2000 euro/m.p. și respectiv chiria conform datelor de pe piața de 25 euro/m.p. Astfel am menționat în tabelul (2) prețul mediu de ofertă și chirie pentru toate sectoarele.

Studiind piața spațiilor comerciale am observat că situația de pe piața este una stabilă cu prețuri atât la chirii cât și la vânzări foarte scăzute.

Deci avînd datele despre plata medie a chiriilor si prețurile medii de vînzare putem să calculăm rata de capitalizare conform metodei analizei a vînzărilor conform formulei (1).

Tabelul 3

Determinarea ratei de capitalizare

Sector/Indicatori	Centru	Botanica	Rîșcani	Buiucani	Ciocana
Amplasarea	bd. Ștefan cel Mare	bd. Dacia/ Decebal	bd. Moscovei	str. I.Creangă	bd.Mircea cel Bătrîn
Prețul de ofertă,€/1m2	2000	1300	1100	944	970
Ajustarea prețului de ofertă la condițiile pieții,%	5	5	5	5	5
Prețul ajustat la condițiile pieții,€/1m2	1900	1235	1045	896,8	921,5
Impozitul pe bunuri imobile,%	0,1	0,1	0,1	0,1	0,1
Prețul ajustat cu impozitul pe bunuri imobile,€/1m2	1881	1223	1035	888	921
Plata de chirie,€/1m2/lună	25	15	13	10	8
Ajustarea plății de chirie pentru condițiile pieții,%	2	2	2	2	2
Plata de chirie ajustată la condițiile pieții,€/1m2/lună	24,5	14,7	12,7	9,8	7,8
Plata de chirie ajustată anuală, €/1m2/an	294	176,4	152,88	117,6	94,08
Rata de capitalizare,%	15,63	14,43	14,78	13,25	10,22

Sursa: completat de autor in baza datelor de pe piață

Înainte de a calcula rata de capitalizare prețurile de ofertă le-am ajustat la condițiile pieții cu 5%, ajustarea pentru prețul de ofertă am determinat-o în urma analizei condițiilor prezente de pe piață care în dependență de tipul bunului imobil se ia în intervalul de 5%-25%.

La calcularea prețului conform Codului Fiscal am aplicat și ajustarea pentru impozitul pe bunul imobil care este în marime de 0,1% la bunurile cu destinație comercială.

La fel și pentru plata chiriei am aplicat o ajustare la condițiile pieții în mărime de 2%, aceasta ajustare este necesară deoarece trebuie să ținem cont că în timpul negocierilor dintre persoanele implicate în tranzacție vânzătorul sau ofertantul poate să mai cedeze din preț.

După ce am aplicat toate ajustările necesare am determinat rata de capitalizare ca fiind raportul dintre venitul anual sau plata de chirie la valoarea de piață a bunului imobil.

Pentru calcularea ratei de capitalizare pe principalele artere am adunat informații despre bunurile care au caracteristici comune și se află în condiții asemănătoare.

Concluzii

În procesul de evaluare specialiștii în domeniu la determinarea ratei de capitalizare prin metoda analizei comparative a vînzărilor trebuie să țină cont în mare măsură de situația de pe piața imobiliară din sectorul unde se afla bunul imobil supus evaluării cît și de legislația R.Moldova din domeniu în vigoare la data evaluării. Important este și selectarea corectă a bunurilor imobile comparabile astfel încît să aibă cît mai multe caracteristici comune cu bunul imobil evaluat.

Bibliografie:

1. Hotărîrea Guvernului Republicii Moldova despre aprobarea *Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile* nr. 958 adoptat: 04.08.2003
2. Codul Fiscal, Titlul VI. Impozitul pe Bunurile Imobiliare
3. www.casa-ta.info
4. www.999.md
5. www.nikaimobil.md
6. <http://www.dp.md/rom/Analiza>
7. www.tranzac.md
8. www.case.md