

# METODA VALORICĂ LA DETERMINAREA UZURII FIZICE A BUNURILOR IMOBILE

Ana CURTEAN, Irina BULAT

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Determinarea uzurii fizice, ca parte componentă a deprecierei acumulate, reprezintă un pas important în estimarea valorii de piață a bunurilor imobile atât pentru evaluator, cât și pentru proprietar. Pentru specialiști, etapa respectivă generează informație cu referire la diminuarea valorii, iar pentru proprietari – soluții de îmbunătățire a întreținerii și exploatării clădirilor. În acest context, se consideră important de a studia metoda valorică la calcularea uzurii fizice. Prezentul articol include necesitatea, scopul și metodologia de aplicare a metodei valorice. De asemenea, a fost studiat un caz concret, pentru a putea formula concluziile de rigoare.

**Cuvinte cheie:** depreciere acumulată, uzură fizică, uzură recuperabilă, uzura nerecuperabilă, valoare de reconstituire, metode de calcul a uzurii fizice, lucrări de reparație, reparație amânată

Deprecierea acumulată a bunurilor imobile este compusă din trei elemente: uzura fizică, deprecierea funcțională și deprecierea economică. Dacă ultimele două sunt determinate de condițiile pieței imobiliare, tehnologiile implementate în construcții și așteptările pe care le au consumatorii față de un bun anumit, atunci uzura fizică depinde în mare măsură și de modul în care a fost întreținută clădirea.

Conform Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile [1], uzura fizică reprezintă 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 poate fi recuperabilă și nerecuperabilă. Deprecierea recuperabilă reprezintă deprecierea, înlăturarea căreia este posibilă din punct de vedere fizic și eficientă din punct de vedere economic. Deprecierea recuperabilă include cheltuielile legate de înlăturarea elementelor uzate, în urma căreia valoarea bunului imobil va crește. Deprecierea nerecuperabilă este deprecierea, cheltuielile pentru îndepărtarea căreia vor fi mai mari decât creșterea probabilă a valorii bunului imobil în urma înlăturării elementelor deprecierei.

Conform aceleiași surse [1], metodele de determinare a uzurii fizice sunt: metoda normativă, metoda vârstei efective și metoda valorică. Dacă primele două se folosesc mai des, despre metoda valorică se poate spune că are o utilizare limitată.

Esența metodei este că se calculează suma cheltuielilor pentru înlocuirea elementelor de construcție (în valoare monetară) pentru a elimina uzura. Apoi, această sumă este comparată cu valoarea de reconstituire a bunului imobil la data evaluării, ținând cont de deprecierea acumulată pe care o are la moment. [4]

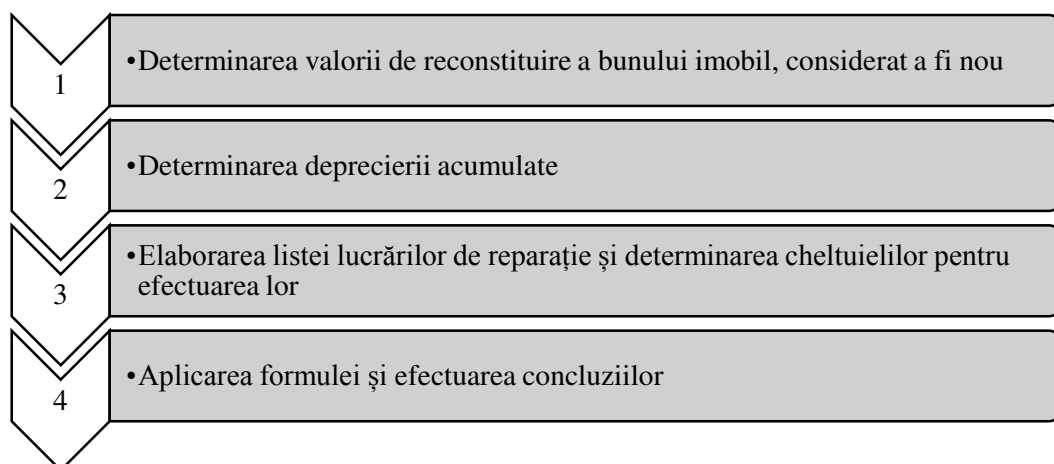


Fig. 1 Procesul de aplicare a metodei valorice la determinarea uzurii fizice recuperabile

Dacă ar fi să facem o analiză a avantajelor și dezavantajelor aplicării acestei metode, se poate de menționat că acestea depind de tipul bunului imobil, cunoașterea prețurilor pentru înlocuirea unor materiale de

construcție. Această metodă permite calcularea imediată a uzurii elementelor sau a clădirii în ansamblu în valoare monetară. Întrucât calculul deprecierei se face pe baza costurilor reale rezonabile pentru aducerea obiectelor uzate într-o stare aproape nouă, rezultatul poate fi considerat destul de precis. [5]

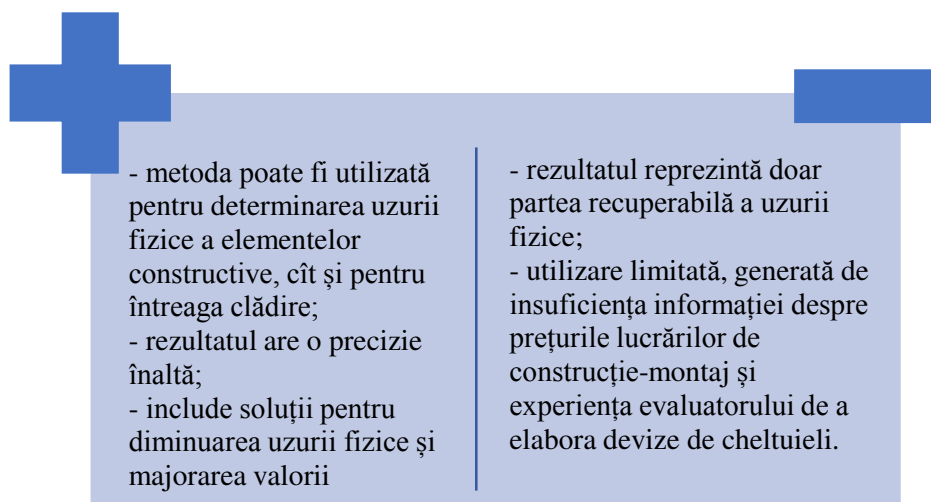


Fig. 2 Avantajele și dezavantajele metodei valorice la determinarea uzurii fizice a bunurilor imobile

Problemele de aplicare ar fi cele considerate mai sus drept dezavantaje care se completează cu necesitatea de a fi un evaluator competent, utilizând cunoștințe ample și din domeniul construcțiilor. Prin inspectarea bunului imobil se determină procentul de uzură al fiecărui element de construcție, care se transferă apoi în valoare. Metoda valorică este utilizată pentru a determina deprecierea fizică recuperabilă.

Pentru a observa procesul de calculare a uzurii fizice prin metoda valorică am simulat un studiu de caz în care drept obiect al evaluării a fost selectat un magazin cu două nivele amplasat în satul Trebisăuți, raionul Briceni. Clădirea a fost dată în exploatare în anul 1980, fiind construită din blocuri de calcar, acoperită cu foi de ardezie, gradul de capitalizare 1. Volumul constructiv este de 2725,5 m<sup>3</sup>.



Fig. 3 Obiectul supus evaluării

Tabelul 1 Calculul valorii de reconstituire a bunului imobil (magazin)

Denumirea indicatorilor	Valoarea pentru o unitate	Valoarea totală
Volumul clădirii, m <sup>3</sup>		2725,5
Costul construcției a unui m <sup>3</sup> în prețurile anului 1969, ruble	27,1	73861,05
Coeficientul de corecție la materialul de construcție autohton (piatră de calcar)	0,96	70906,61
Costul construcției în prețurile anului 1969 cu evidența seismicității, ruble	1,04	73033,81
Costul construcției în prețurile anului 1984, ruble	1,19	86910,23
Costul construcției în prețurile anului 1991, ruble	1,5	130365,3
Costul construcției la data evaluării (trimestrul III, anul 2017), lei	36,959	4818173
Valoarea clădirii cu evidența cheltuielilor indirecte, lei	1,05	5059081
Valoarea clădirii cu evidența beneficiului investitorului, lei	1,05	5312035
Valoarea clădirii cu evidența TVA, lei	1,2	6374443
Valoarea de reconstituire clădirii cu evidența deprecierei acumulate, lei		3751359

Valoarea de reconstituire a fost calculată cu ajutorul indicilor comasați ai valorii de reconstituire [6]. La costul construcției au fost adăugate cheltuielile indirecte și beneficiul investitorului, care au fost considerate de 5% fiecare. Uzura fizică a fost calculată cu ajutorul metodei normative fiind egală cu 41,15 % (tabelul 2). Depreciere funcțională și economică nu a fost depistată la obiectul evaluării. Astfel, valoarea de piață calculată în cadrul abordării prin cost reprezintă suma de 3751359 lei.

Tabelul 2 Calculul uzurii fizice a construcției prin metoda normativă

Denumirea elementului	Greutatea specifică a valorii elementelor, %	Uzura fizică a elementelor %	Ponderea uzurii fizice a elementelor în total, %
Fundații	6	30	1,8
Pereți	31	30	9,3
Planșee	10	25	2,5
Pardosea	12	50	6
Acoperiș	6	55	3,3
Goluri	11	55	6,05
Lucrări de finisare	4	55	2,2
Instalații tehnico-sanitare	17	50	8,5
Alte lucrări	3	50	1,5
Total	100		41,15

Pentru determinarea uzurii fizice recuperabile, a fost elaborată lista lucrărilor de reparație, efectuarea cărora ar putea majora valoarea bunului imobil:

- repararea rețelei electrice și instalarea sistemului de alimentare cu gaze naturale;
- înlocuirea acoperișului și a elementelor de scurgere;
- restaurarea finisării interioare;
- instalarea scării modulare pentru accesul în pod;

- înlocuirea golurilor de uși și ferestre.

Lista reparațiilor este într-o strânsă legătură cu doleanțele și așteptările beneficiarului de aceea, la acest capitol evaluatorul trebuie să preconizeze operații benefice, atât pentru îmbunătățirea stării construcției, cât și pentru satisfacerea așteptărilor beneficiarilor. Cheltuielile pentru reparația construcției trebuie să fie bine argumentate, luându-se în calcul o valoare medie a materialelor, cât și a forței de muncă. Pentru a determina suma cheltuielilor pentru reparații a fost utilizat un calculator online. [2, 3]

Următorul calcul a fost făcut pentru a însuma totalitatea cheltuielilor pentru reparația bunului evaluat.

Astfel, uzura fizică recuperabilă determinată prin metoda valorică constituie 1027875 lei.

Pentru a demonstra faptul că este recuperabilă, adică eficientă din punct de vedere economic, este necesar de a compara rezultatul cu valoarea de reconstituire existentă la data evaluării.

$$\Delta V = \frac{V_{tr}}{V_r} * 100\% = \frac{1027875}{3751359} * 100\% = 27,40\% \quad (1)$$

Cifra de 27,40% reprezintă creșterea minimă a valorii bunului imobil după efectuarea lucrărilor de reparație menționate, pentru ca suma de 1027875 lei să fie considerate uzură recuperabilă.

### Concluzie

Metoda valorică este una dintre cele mai precise metode la care evaluatorul are un volum mai mare de lucru. Acesta trebuie să dispună de cunoștințe atât în domeniul evaluării tehnice, cât și în domeniul fezabilității costului construcției. Rezultatul obținut prin această metodă exprimă valoare monetară de uzură care poate fi recuperată.

În urma calculelor s-a observat că efectuarea lucrărilor de reparație ar putea genera o creștere a valorii cu 27,4%. În cazul în care se constată creșterea respectivă se poate concluziona că efectuarea reparațiilor este eficientă din punct de vedere economic. În caz contrar, proprietarului nu i se recomandă efectuarea lucrărilor respective.

În scopul menținerii stării tehnice a construcțiilor, în corespundere cu prescripțiile tehnice, reducerea gradului de risc al construcțiilor, este necesar ca acestea să fie exploatate în conformitate cu legea privind calitatea în construcții.

### Bibliografie

1. Hotărârea Guvernului R.M. despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003. Monitorul Oficial al R.M. nr.177 din 15.08.2003
2. Calculator online de estimare a cheltuielilor de reparație  
Disponibil : <<http://www.calculatortermopan.com/calculator-pret-pvc/57/>> [Accesat 09 Noiembrie 2017].
3. Prețuri la lucrări de construcții și reparații  
Disponibil : <<http://construct.md/ro/pages>> [Accesat 09 Noiembrie 2017].
4. Определение износа объекта недвижимости  
Disponibil : <<http://market-pages.ru/ocenkanedvij/22.html>> [Accesat 05 Noiembrie 2017].
5. Износ объекта недвижимости  
Disponibil : <<http://www.ocenchik.ru/docs/3.html>> [Accesat 08 Noiembrie 2017].
6. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, по состоянию на 1 января 1969г.  
Disponibil : <<http://upvs.kwinto.ru/interpr.php?link= 000139.htm>> [Accesat 08 Noiembrie 2017].