

ARGUMENTAREA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI A TERENULUI

Autor: Natalia BURGHILA
Conducător științific: Tatiana SĂNDUȚA

Universitatea Tehnica a Moldovei

Rezumat: *Principiile de evaluare reprezintă baza economică pentru determinarea valorii diferitelor tipuri de proprietate. În lucrare se analizează metodele autohtone de aplicare a principiului de cea mai bună utilizare pentru un teren considerat liber și pentru terenul construit. În cadrul articolului se identifică criteriile de bază ale analizei celei mai bune utilizări și se sugerează câteva feluri de algoritmi de analiză în dependență de tipul terenului analizat: teren liber sau teren construit. În concluzie se indică varianta optimă determinată în urma efectuării analizei.*

Cuvinte cheie: *cea mai bună utilizare a terenului, criteriile de analiza a CMBU, teren liber, teren cu construcție, metoda capitalizării directe, metoda reziduală.*

Cea mai bună utilizare (CMBU) este un concept fundamental pe piața imobiliară fiind conturată de forțele competitive de pe piață, forțe care fundamentează și valoarea de piață. Pentru a estima valoarea de piață, analiza CMBU identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare, cea mai buna utilizare este definită ca fiind:

„utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.” [1]

Forțele de piață formează valoarea de piață, astfel încât analiza forțelor semnificative pentru determinarea celei mai bune utilizări este esențială pentru procesul de evaluare. Atunci când scopul efectuării unei evaluări este de a forma o opinie asupra valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare.

Cea mai bună utilizare a unei parcele de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă a deținătorului proprietății imobiliare, a constructorului sau a evaluatorului; cea mai bună utilizare este determinată de forțele competitive de pe piața în care este localizată proprietatea. [2]

1. Criteriile analizei celei mai bune utilizări

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maximum productivă. [2]

Testele de posibilitate fizică și permisivitate legală trebuie aplicate înaintea testelor de fezabilitate financiară și productivitate. Proprietatea este întotdeauna evaluată pe baza celei mai bune și profitabile utilizări, care poate fi sau nu poate fi utilizarea prezentă. Valoarea terenului este bazată pe cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind disponibilă și gata de a fi dezvoltată pentru acea utilizare. Îmbunătățirile sunt evaluate conform modului în care ele contribuie (sau nu) la valoarea terenului. Cea mai bună utilizare trebuie să apară într-un viitor rezonabil și nu poate fi îndepărtată sau speculativă. [1]



Figura 1. Criteriile analizei CMBU

Sursa: Elaborat de autor

a. Permisibilă legal

În toate cazurile, evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege. El trebuie să analizeze reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativele de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului.

Închirierea pe termen lung poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

Dacă nu există restricții cu caracter privat, atunci utilizările admise de certificatul de urbanism determină alternativele avute în vedere pentru cea mai bună utilizare. Evaluatorul poate avea în vedere - cu riscurile aferente - și eventualele modificări ale planurilor de urbanism, elemente ce trebuie clar explicate în raportul de evaluare.

normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot în afara legii. [2]

b. Posibilă fizic

Dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundații) afectează utilizările unei anumite proprietăți imobiliare. Unele loturi de teren pot atinge cea mai bună utilizare numai ca făcând parte dintr-un ansamblu. În acest caz, evaluatorul va analiza și fezabilitatea ansamblului.

Evaluatorul va considera capacitatea și disponibilitatea utilităților publice (canalizare, apă, linie de transport energie electrică, gaze, agent termic, etc.) Structura geologică a terenului poate împiedica (sau face foarte scumpă) anumite utilizări ale proprietății, cum ar fi: clădiri cu regim mare de înălțime, subsoluri multiple, etc.

Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare considerată mai bună. [2]

c. Fezabilă financiar

Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisibile legal și posibile fizic, sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ele ar produce un venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Pentru a determina fezabilitatea financiară, evaluatorul va prognoza veniturile generate de proprietate, din care se va scădea cheltuielile de exploatare (inclusiv impozitul pe profit), rezultând profitul net. Se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă. [2]

d. Maximum productivă

Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerută de piață pentru cea utilizare.

Valoarea reziduală a terenului poate fi găsită estimând valoarea utilizării propuse (teren și construcții) și scăzând costul materialelor, manoperei, regiei și al capitalului, necesare realizării construcției. Valoarea terenului poate fi estimată și prin capitalizarea venitului rezidual datorat terenului. Venitul datorat terenului este venitul rămas după scăderea cheltuielilor de exploatare și a recuperărilor capitalului investit în construcțiile alocate în proporțiile determinate pe piața imobiliară. Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizare pe termen lung și se presupune că va rămâne aceeași pe durata de viață economică sau utilă a construcțiilor.

Perioada de timp a unei utilizări specificate reprezintă un punct important al analizei celei mai bune utilizări. În multe cazuri, cea mai bună utilizare a unei proprietăți se poate schimba în viitorul apropiat. Tradițional, analiza celei mai bune utilizări a fost asociată cu analiza reziduală a terenului ce este cuprinsă în economia clasică. În această analiză, valoarea este dată de venitul ce rămâne după ce a fost amortizată construcția. [2]

În cursul analizei, evaluatorul trebuie să facă distincția între cea mai bună utilizare a terenului ca fiind liber și cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

2. Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor. În această ipoteză, pot fi identificate utilizări care crează valoare și evaluatorul poate începe selecția de proprietăți comparabile și apoi să estimeze valoarea terenului.

Dacă valoarea terenului liber e mai mare decât valoarea terenului construit, cea mai bună utilizare este terenul liber. Cea mai bună utilizare a unui anumit lot de teren nu este determinată printr-o analiză subiectivă de către proprietar, promotor sau evaluator; cea mai bună utilizare este conturată de forțele competitive pe piață care fundamentează și valoarea de piață. Când potențialii cumpărători doresc să achiziționeze o proprietate pentru folosință personală, motivația lor principală o reprezintă beneficiile obținute prin obținerea satisfacției dorite, prestigiu și intimitate. Cumpărătorii investitori sunt motivați de profitul net sau acumularea de capital și chiar de unele facilități fiscale

Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber trebuie să țină cont de utilizarea actuală și toate utilizările potențiale. Valoarea terenului este determinată de utilizarea potențială și nu de utilizarea actuală. Aproape orice clădire poate fi demolată (excepție pot fi cele din patrimoniu) și aceasta se face când ea nu mai adaugă valoare terenului. Reglementările referitoare la construcțiile din patrimoniu fac uneori imposibilă demolarea și prin urmare un regim fiscal special poate duce la creșterea valorii lor, păstrând utilizarea actuală ca fiind cea mai bună utilizare. Există două moduri pentru a identifica cea mai bună utilizare a terenului considerat liber, și anume:

- estimarea valorii separate a terenului;
- identificarea tranzacțiilor comparabile cu terenuri libere [2]

În cazul în care terenul este considerat liber, se aplică metoda capitalizării directe. În funcție de evaluarea unei rate de capitalizare pot fi utilizate trei metode.

Prima metodă presupune că ratele de capitalizare pentru terenuri și clădiri sunt diferite. Pentru a obține concluzia CMBU:

- 1) Se determină valoarea de pe piață a bunului imobil complex;
- 2) Se determină venitul brut potențial;
- 3) Se modificată, luând în considerare pierderile din neocuparea spațiilor și pierderile din neachitarea plăților de arendă;
- 4) Se determină fezabilitatea de a produce și cantități de alte venituri;
- 5) Se determină venitul brut real;
- 6) Se determină costurile de operare;
- 7) Se determină cheltuielile de capital de rezervă;
- 8) Se determină venitul net din exploatare;
- 9) Se calculează rata de capitalizare pentru clădire;
- 10) Se determină venitul generat de clădiri și structuri construite;
- 11) Se determină venitul atribuit terenului;
- 12) Se calculează rata de capitalizare a terenului;
- 13) Se determină valoarea terenului prin capitalizarea venitului generat de la sol.

A doua metodă caracterizează, de asemenea, terenul liber, dar ratele de capitalizare pentru clădiri și terenuri sunt la fel. Pentru a obține concluzia CMBU:

- 1) Se determină valoarea de pe piață a bunului imobil complex;
- 2) Se determină venitul brut potențial;;
- 3) Se modificată, luând în considerare pierderile din neocuparea spațiilor și pierderile din neachitarea plăților de arendă;
- 4) Se determină venitul brut real;;
- 5) Se determină costurile de operare și rezerva de cheltuieli de capital;
- 6) Se determină venitul net din exploatare;
- 7) Se determină raportul total de capitalizare pentru imobil estimat;
- 8) Se evaluează proprietatea prin capitalizarea venitului net din exploatare generat de bunuri imobiliare;
- 9) Se evaluează valoarea terenului ca fiind diferența dintre valoarea estimată a proprietății și costul de îmbunătățire.

A treia metodă presupune că terenul este considerat liber și este cunoscut prețul de piață pentru vânzarea bunurilor imobiliare cu aceeași destinație. Pentru a obține concluzia CMBU:

- 1) Se determină valoarea de piață a proprietății la o anumită destinație, care pot fi analizate pentru a construi pe un teren;
- 2) Se determină costul de construcție și se adaugă profit;
- 3) Se evaluează valoarea terenului ca diferența dintre prețul de vânzare al proprietății, și costurile totale.

3. Cea mai bună utilizare a terenului construit

Cea mai bună utilizare a terenului construit este legată de utilizarea ce ar trebui dată unei proprietăți imobiliare prin construcțiile ce-i aparțin.

Utilizarea care maximizează valoarea unei proprietăți în funcție de rata de fructificare pe termen lung și riscul asociat este cea mai bună utilizare a terenului construit. În analiza celei mai bune utilizări a proprietăților ocupate de proprietar, evaluatorul trebuie să considere orice modernizare ce este în concordanță cu preferințele pieței. De exemplu, cea mai bună utilizare la o casă de lux trebuie să reflecte toate modernizările ce sunt necesare pentru a obține o maximă satisfacție.

Cea mai bună utilizare a terenului construit aici există două motive:

- identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit (de exemplu: transformarea unui bloc de apartamente în hotel);
- identificarea proprietăților comparabile (de exemplu: ar fi incorect să folosești o proprietate comparabilă ce are cea mai bună utilizare ca birouri, în evaluarea unei proprietăți ce are cea mai bună utilizare ca hotel) [2]

În cazul în care terenul este considerat ca fiind construit, se folosește metoda reziduală, prin două moduri.

Primul - terenul este considerată ca fiind construit, clădirile necesită unele îmbunătățiri. Atunci este necesar a efectua următoarele calcule:

- 1) se calculează venitul net din exploatare generat de bunuri imobiliare;
- 2) Se calculează rata totală de capitalizare;
- 3) Se evaluează valoarea proprietății prin capitalizarea veniturului net din exploatare;
- 4) Determinarea costului de îmbunătățire a instalației;
- 5) Se calculează creșterea valorii proprietăților în funcție de îmbunătățiri.

Al doilea- terenul este considerat ca fiind construit, dar nu are nevoie de ajustare. Pentru a obține concluzia CMBU:

- 1) se calculează venitul net din exploatare generat de bunuri imobiliare;
- 2) determinarea rata totală de capitalizare;
- 3) Se evaluează valoarea proprietății prin capitalizarea veniturului net din exploatare.

Metoda de analiză calitativă a cazurilor de utilizare include:

- 1) o analiză a pieței imobiliare teritoriale, identificarea competitivității variantelor de utilizare;
- 2) estimarea parametrilor obiectului în ceea ce privește adecvarea lor pentru fiecare opțiune considerată;
- 3) elaborarea unui aviz motivat cu privire la opțiunea cea mai eficientă a proprietății evaluate.

Utilizarea de caz, care a adunat punctajul maxim total este recunoscut ca cel mai eficient.

Prevederile de mai sus ale analizei standard a celei mai eficiente utilizari este aplicabilă la toate tipurile de bunuri imobiliare. Cu toate acestea, în procesul de revizuire și identificare a celui mai eficient tip de utilizare este necesar a citi specificul unei anumite proprietăți. În acest caz, metodele de analiză considerate CMBU este necesar să se adapteze.

Concluzie: Studiind subiectul, se poate menționa utilitatea aplicării metodei în practica de zi cu zi. Pentru argumentarea celei mai bune utilizări a terenului considerat liber se utilizează metoda capitalizării directe și a terenului construit, metoda reziduală, în urma analizei alegind varianta cu cele mai mici investiții și cel mai mare profit. La aplicarea metodei CMBU trebuie neapărat de ținut cont de anumite criterii: să fie permisibilă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar și maximum productivă.

Bibliografie:

1. <http://biblioteca.regieline.ro/proiecte/economie/analiza-celei-mai-bune-utilizari-studiu-de-caz-teren-barbu-vacarescu-122825.html>
2. <https://ro.scribd.com/doc/145695470/3-a-Analiza-CMBU>
3. Доломанов Б.А. *Применимость принципа наилучшего и наиболее эффективного использования (ннэи) в рамках определения ценности предприятия (бизнеса)*
4. Albu S. *Evaluarea drepturilor asupra proprietăților imobiliare*, Chișinău, Ed. “ Tehnica-UTM”, 2014.