

# METODE DE ANALIZĂ CELEI MAI BUNE UTILIZARI A BUNULUI IMOBIL

Ana CURTEAN, Tatiana SĂNDUȚA

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** *Principiile de evaluare reprezintă baza economică pentru determinarea valorii diferitelor tipuri de proprietate. Principiul celei mai bune utilizări a bunului imobil sintetizează toate principiile estimării valorii bunului imobil. El este principiu determinant la selectarea factorilor și caracteristici ale obiectului, ce influențează asupra valorii de piață. În lucrare se analizează principalii și factori ce determină cea mai bună utilizare, principalele criterii de analiză a celei mai bune utilizări, precum și metodele moderne de analiză celei mai bune utilizări a bunului imobil.*

**Cuvinte cheie:** *cea mai bună utilizare, criteriile analizei CBU, teren liber, teren construit, valoare reziduală, fezabilitate, productivitate*

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți, mai mult decât orice altceva, este ceea ce îi determină valoarea și se definește ca fiind cea utilizare care, dintre utilizările alternative corespunzătoare și probabile este cea mai profitabilă. [1]

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” [2].

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 unui 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.

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. [4]

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.

La luarea deciziei privind cea mai bună utilizare a bunului imobil este necesar de analizat următorii factori (Fig.1).

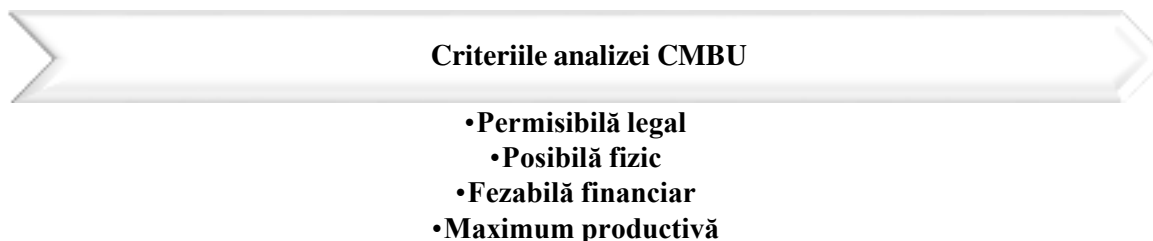


Fig. 1 Criteriile analizei celei mai bune utilizări a bunului imobil

## ***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.

Normativele de construcții și condițiile de impact asupra mediului, pot avea influențe asupra fezabilității utilizării, dacă nu o scot înafara legii:

- reglementările privind zonarea,
- restricțiile de construire,
- normativele de construcții,
- restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice,
- impactul asupra mediului [3, pag. 3]

#### ***Posibilă fizic***

Selecția celei mai bune utilizări a bunului imobil trebuie să se bazeze pe realizarea lui fizică. Principalii factori pentru analiza realizării fizice sunt dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și particularitățile naturale a terenului (topografia); flora, landsaft și designul clădirilor, starea terenului și căile de acces, atât și riscul calamităților naturale (cutremuri de pământ, inundații) influențează asupra variantei presupuse de utilizare a terenului.

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.

Este necesar de luat în considerare starea clădirilor și construcțiilor pentru determinarea posibilității exploatarea lor în viitor cu altă destinație. [4]

#### ***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. [5]

Criteriul de oportunitate financiară reprezintă o rentabilitate pozitivă a capitalului investit, adică un randament egal cu sau costuri mai mari pentru compensarea costurilor pentru întreținere, obligații financiare și investiții inițiale.

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 venitul operațional net. Se va calcula rata de capitalizare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piață, atunci utilizarea este fezabilă. [4]

#### ***Maximum productivă***

Productivitatea maximală – este valoarea maximală a terenului, care nu depinde de ceia este el liber (de facto sau condițional) sau cu clădiri și construcții.

Realizarea acestui criteriu presupune că din toate variantele permise de cadrul legal, posibile fizice, fezabile financiar se va alege așa un mod de utilizare, care asigură în primul rând valoare maximală a terenului, care este baza imobilului.

În dependență de varianta selectată de utilizare a bunului imobil, metodele de estimare a terenurilor pot fi diferite. Alegerea metodei depinde de gradul de reorientare a destinației prezente imobilului evaluat, nivelului de risc variantei analizate, ratei de rentabilitate, perioadei de recuperare a capitalului, termenului de execuție a variantei de utilizare a bunului imobil presupusă.

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.

#### ***Cea mai bună utilizare a terenului liber***

Caracteristicile esențiale ale amplasamentului rămân neschimbate chiar dacă pe teren se află sau nu un imobil (destinația imobilului poate fi schimbată). Prin urmare, valoarea terenului este elementul conducător iar valoarea proprietății imobiliare este în funcție de venitul adus de acest teren. 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. [4, pag. 17]

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 creează 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. 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.

### **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.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți ca fiind construită poate fi continuarea utilizării existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o altă utilizare, demolarea parțială sau totală, ori o combinație a acestor alternative. [5]

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

- identificarea utilizării proprietății care va asigura cea mai înaltă fructificare a capitalului investit
- identificarea proprietăților

### **Metode de analiză CMBU**

*Terenul este considerat liber* și de la estimarea coeficientului de capitalizare se pot utiliza trei metode. [5]

*Prima metodă* se presupune că ratele de capitalizare pentru terenuri și clădiri sunt diferite. Aplicăm metoda reziduală.

Etapele aplicării acestei metode sunt:

- Se estimează venitul operațional net ce poate fi obținut în urma exploatării bunului imobil complex, în baza plăților de arendă de piață pentru bunurile imobile analogice bunului imobil complex parte componentă a căreia este terenul evaluat –  $VON_{bic}$ ;

- Se calculează valoarea de reconstituire sau valoarea de înlocuire a îmbunătățirilor existente pe terenul evaluat sau ce urmează a fi construit -  $V_c$ ;

- Se determină rata de capitalizare pentru construcții -  $r_c$ ;

- Se determină venitul operațional net anual alocabil construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente -  $VON_c$ ;

$$VON_c = V_c \cdot r_c \quad (1)$$

- De determină venitul operațional net anual rămas (rezidual), care este alocat numai terenului –

$$VON_t = VON_{bic} - VON_c \quad (2)$$

- Se determină rata de capitalizare pentru teren -  $r_t$

- Se estimează valoarea terenului prin capitalizarea venitulului operațional net alocat terenului la rata de capitalizare a terenului.

$$V_t = VON_t : r_t \quad (3)$$

*A doua metodă* caracterizează, de asemenea, terenul condițional liber, dar ratele de capitalizare pentru clădiri și terenul sunt egale.

Pentru a obține concluzia CMBU determinăm valoarea terenului după următorul algoritm:

- Se calculează valoarea de reconstituire sau valoarea de înlocuire a îmbunătățirilor existente pe terenul condițional liber sau ce urmează a fi construit -  $V_c$ ;

- Se estimează venitul operațional net ce poate fi obținut în urma exploatării bunului imobil complex, în baza plăților de chirie de piață pentru bunurile imobile analogice bunului imobil complex parte componentă a căreia este terenul evaluat –  $VON_{bic}$ ;

- Se determină coeficientul total de capitalizare -  $r_{tot}$ ;

- Se estimează valoarea bunului imobil complex prin capitalizarea venitulului operațional net generat de bunul imobil complex

$$V_{bic} = VON_{bic} : r_{tot} \quad (4)$$

- Se estimează valoarea terenului ca fiind diferența dintre valoarea estimată a proprietății și valoarea de reconstituire sau de înlocuire a îmbunătățirilor

$$V_t = V_{bic} - V_c \quad (5)$$

*A treia metodă* presupune că terenul este considerat liber și este cunoscut prețul de piață pentru vânzare bunurilor imobile cu aceeași destinație.

Pentru a obține concluzia CMBU determinăm valoarea terenului după următorul algoritm:

- Se determină valoarea de piață a bunului imobil finalizat cu o anumită destinație, care se poate construi pe un teren analizat -  $V_{bic}$ ;
- Se calculează valoarea de reconstituire sau valoarea de înlocuire a îmbunătățirilor existente pe terenul conațional liber sau ce urmează a fi construit -  $V_c$ ;
- Se determină valoarea terenului ca diferența dintre prețul de vânzare a bunului imobil și valoarea de reconstituire sau de înlocuire a îmbunătățirilor

$$V_t = V_{bic} - V_c \quad (6)$$

Terenul este considerat ca fiind construit, se folosesc două metode.

Prima metodă - *Terenul este considerată ca fiind construit, clădirile necesită unele îmbunătățiri.*

Pentru a obține concluzia CMBU:

- Se calculează venitul operațional net generat de bunul imobil -  $VON_{bic}$ ;
- Se calculează rata totală de capitalizare -  $r_{tot}$ ;
- Se evaluează valoarea proprietății prin capitalizarea venitul operațional net

$$V_{bic} = VON_{bic} : r_{tot} \quad (7)$$

- Determinarea costului de îmbunătățire a obiectului  $C_{rec}$
- Se calculează creșterea (scăderea) valorii proprietăților în funcție de îmbunătățiri

$$V_{bic\ rec} = VON_{bic} - C_{rec} \quad (8)$$

A doua metodă - *terenul este considerat ca fiind construit, dar nu are nevoie de îmbunătățiri*

Pentru a obține concluzia CMBU:

- Se calculează venitul operațional net generat de bunul imobil  $VON_{bic}$ ;
- Determinarea ratei totale de capitalizare  $r_{tot}$ ;
- Se evaluează valoarea proprietății prin capitalizarea venitulului operațional net

$$V_{bic} = VON_{bic} : r_{tot} \quad (9)$$

Prevederile de mai sus ale analizei standard a celei mai eficiente utilizări 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 pentru a citi specificul unei anumite proprietăți. În acest caz, metodele de analiză considerate CMBU este necesar să se adapteze. [5, pag. 79]

### Concluzii

Analiza celei mai bune utilizări identifică utilizarea cea mai profitabilă și cea mai competitivă a unei proprietăți imobiliare, determinarea căreia capătă o amploare pe piața imobiliară.

Alegerea metodelor de analiză CMBU se efectuează pentru terenurile considerate libere sau construite și depind de gradul de reorientare a destinației prezente imobilului evaluat, nivelului de risc variantei analizate, ratei de rentabilitate, perioadei de recuperare a capitalului, termenului de execuție a variantei de utilizare a bunului imobil presupusă.

Este rezonabilă de efectuat analiza CMBU în evaluarea bunului imobil cu scopul development-ului sau reconstrucției la elaborarea proiectului investițional și planului de afaceri. În alte cazuri analiza CMBU nu este eficientă deoarece nu este necesar ca fiecare evaluare să fie transformată în proiect investițional costisitor.

### 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. IVS, Standardele Internaționale de Evaluare 2011, editura ANEVAR, 2011;
3. Sanduța Tatiana. *Evaluarea terenurilor: Practicum*. Univ. Tehn. a Moldovei, Fac. Cadastru, Geodezie și Construcții, Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului. – Chișinău: Tehnica-UTM, 2017. – 196 p.
4. *Оценка недвижимости: учебное пособие* / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. –М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.
5. Criteriile analizei celei mai bune utilizări  
Disponibil: <<http://ruminref.eu/index.php?newsid=252705>> [ Accesat 7 Noiembrie 2017].
6. Cea mai bună utilizare a terenului liber precum și terenului cu construcții  
Disponibil: <<https://biblioteca.regielive.ro/proiecte/economie/analiza-celei-mai-bune-utilizari-studiu-de-caz-teren-barbu-vacarescu-122825.htm>>[Accesat 7 Noiembrie 2017].