

# METODA CALITATIVĂ ÎN EVALUAREA TERENURILOR

Tatiana SANDUȚA, doctor, conf. univ.; Aliona ȘUȘU, studenta gr. EI – 1211

Universitatea Tehnică a Moldovei

**Abstract:** Evaluarea imobiliară a terenului are la dispoziție metode specifice de evaluare. Metoda calitativă în evaluarea ajustărilor include analiza relativ comparativă, metoda de evaluare a experților și altele. În baza analizei relativ comparative sunt parcurși următorii pași pentru a determina valoarea terenului: se selectează obiecte analogice și se analizează factorii de influență; se elaborează o scară calitativă de estimare a factorilor; se substituie valorile calitative a factorilor cu codurile respective; apoi urmează normarea factorilor; după care se determină ponderea factorilor în valoarea finală; în final se determină valoarea terenului destinat construcției.

**Cuvinte cheie:** teren, metoda calitativă, analiza relativ comparativă, factori calitativi, factori cantitativi, scară calitativă, codificarea valorii, normarea factorilor.

Teren – este o parte din teritoriu având hotare închise a cărei suprafață, al cărei amplasament și ale cărei caracteristici sînt reflectate în cadastrul bunurilor imobile.[1]

Metoda calitativă în evaluarea ajustărilor include:

- analiza relativ comparativă;
- metoda de evaluare a experților și altele.

Metoda analizei relativ comparative se efectuează în cazul când nu se poate aplica metoda comparației pare. Pentru a calcula ajustările, în continuare se va aplica metoda relativ comparativă, deoarece metoda comparației pare unde piața funciară este subdezvoltată este imposibilă. Metoda poate fi utilizată cu condiția că ajustările la primele patru elemente va fi aplicată.

Calitatea obiectelor analogice se determină prin măsurare – atribuind caracteristici calitative ale valorii numerice, după anumite reguli.

După selectarea obiectelor analogice, evaluatorul trebuie să analizeze factorii care influență valoarea bunurilor imobile. Factorii pot fi exprimați calitativ și cantitativ.

Factorii cantitativi sunt următorii: suprafața terenului; suprafața construcției; starea construcției.

Factorilor calitativi sunt enumerați în felul următor: amplasarea; accesibilitatea terenului; forma terenului; infrastructura socială a terenului.

Cele mai frecvent folosite scări de măsurare sunt următoarele: scară nominală (binară): da, nu; scară ordinală: mult mai rău, rău, identic, bun, mult mai bun; scară de interval: de la 0 la 20, de la 20 la 40, etc; scara relațiilor: avariată, rea, satisfăcătoare, bună, excelentă.

După structurarea scărilor se realizează codificarea lor numerică, cu cât mai mare este calitatea factorului, cu atît mai mare este codificarea numerică.

**Suprafața terenului.** Atunci când se achiziționează bunuri de diferite suprafețe acționează principiul cumpărării angro. De regulă, suprafețele pentru construcții cu dimensiuni mari, au valoare mai mică la un metru pătrat de suprafață, decât cele cu dimensiuni mai mici.

**Amplasarea.** Din punct de vedere a situației pe piața imobiliară, obiectele cu lichiditate înaltă sunt acele care au o amplasare de succes. Terenurile destinate construcțiilor comerciale sunt amplasate în marea majoritatea la periferiile orașului, în zonele industriale. Clasificarea după amplasare se face în felul următor: „prestigios” – reprezintă amplasarea în centrul orașului sau în apropierea centrului orașului; „bună” – reprezintă amplasarea obiectelor în zone rezidențiale; „cu neajunsuri în amplasament” – se atribuie obiectelor amplasate la periferiile orașului.

**Accesibilitatea terenului.** Accesibilitatea terenurilor: în apropierea magistrelor de transport, calitatea căilor tronsoanelor, posibilitatea de a manevra cu transporturi de dimensiuni mari, la fel și prezența căilor ferate au un impact pozitiv asupra bunurilor industriale. Clasificarea accesibilității terenurilor este următoarea: „prestigios” – reprezintă amplasarea în centrul orașului sau în apropierea centrului orașului; „bună” – reprezintă amplasarea obiectelor în apropierea magistrelor de transport; „satisfăcătoare” se atribuie obiectelor cu o accesibilitate rea la deplasare cu transportul.

**Forma terenului.** Forma terenului are influență la valoare. Dacă terenul este îngust, atunci în timpul construcției pot apărea probleme, hotărârea cărora va avea nevoie de elaborarea unui plan, deoarece va fi dificil de a depozita materialele de construcție și organizarea lucrului mecanizat. În aceste condiții este dificil și uneori chiar imposibil de a îndeplini toate cerințele care sunt indicate în normele de construcție în ceea ce privește distanța dintre construcțiile vecine. Este foarte important de a proiecta treceri antiincendiar și rupturi. Din păcate, amenajarea teritoriului nu întodeauna corespunde și poate fi contrar cerințelor antiincendiar. Astfel forma terenului este clasificată în regulată, neregulată.

**Infrastructura terenului.** Infrastructura terenului sunt acele terenuri care dispun de rețele ingineresti, drumuri, electricitate, gaz și unele case cu proiecte individuale

Se determină valoarea terenului destinat construcției comerciale cu suprafața de 23,6 ari, prin metoda analizei comparative a vânzărilor. Pentru estimarea mărimilor corecțiilor este necesar de a utiliza analiza relativ comparativă.

### 1. Evaluatorul va selecta obiecte analogice și va analiza factorii de influență asupra valorii terenului.

Caracteristica terenurilor analogice și terenului evaluat este prezentată în tabelul 1.

Tabelul 1 Caracteristica terenurilor analogice și terenului evaluat

Nr.	Elemente de comparație	Teren evaluat	Terenurile analogice		
			Analog 1	Analog 2	Analog 3
1	Prețul de vânzare, euro		317 200	531 000	672 500
2	Suprafața, ari	23,6	14,2	28,7	32,18
3	Prețul de vânzare a 1 ar, euro		22 388	21 498	20 898
4	Amplasarea	Bună	Prestigioasă	Bună	Bună
5	Infrastructura socială	Bine dezvoltată	Foarte bine dezvoltată	Bine dezvoltată	Slab dezvoltată
6	Accesibilitatea terenului	Excelentă	Bună	Excelentă	Satisfăcătoare
7	Distanța până la stația de transport public, m	310	280	430	230
8	Starea ecologică	Bună	Bună	Foarte bună	Bună
9	Forma terenului	Dreptun-ghiulară	Dreptun-ghiulară	Neregula-tă	Dreptun-ghiulară
10	Rețele ingineresti	Electricitate, apeduct, sistem de încălzire, gaz,	Electricitate, apeduct, sistem de încălzire, gaz, canalizare	Electricitate, apeduct, sistem de încălzire,	Electricitate, apeduct, sistem de încălzire

### 2. Se elaborează scara calitativă de estimare a factorilor (tabelul 2):

Tabelul 2 Scară calitativă și tipurile de factori

Nr.	Factori	Scară (în ordinea creșterii factorului)	Codul
1	Amplasare	Nefavorabilă	1
		Bună	2
		Prestigioasă	3
2	Infrastructura socială	Insuficient dezvoltată	1
		Slab dezvoltată	2
		Bine dezvoltată	3
		Foarte bine dezvoltată	4
3	Accesibilitatea terenului	Satisfăcătoare	1
		Bună	2
		Excelentă	3
4	Distanța până la stația de transport public, m	Peste 500	1
		400...500	2
		300...400	3
		200...300	4
		100...200	5
		Până la 100	6
5	Starea ecologică	Satisfăcătoare	1
		Bună	2
		Foarte bună	3
6	Suprafața terenului, ari	Peste 30	1
		26...30	2
		21...25	3
		16...20	4
		10...15	5
		Până la 10	6
7	Forma terenului	Neregulată	1
		Dreptunghiulară	2
8	Rețele ingineresti	Nu este valorificat	1
		Este electricitate	2
		Este electricitate, apeduct	3
		Este electricitate, apeduct, sistem de încălzire	4
		Este electricitate, apeduct, sistem de încălzire, gaz	5
		Este electricitate, apeduct, sistem de încălzire, gaz, canalizare	6

**3. Se substituie valorile calitative a factorilor cu codurile respective (tabelul 3):**

Tabelul 3 Codificarea valorilor inițiale a factorilor

Nr.	Elemente de comparație	Teren evaluat	Terenurile analogice			Valoarea maximă a codului
			Analog 1	Analog 2	Analog 3	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
1	Amplasarea	2	3	2	2	3
2	Infrastructura socială	3	4	3	2	4
3	Accesibilitatea terenului	3	2	3	1	3
4	Distanța până la stația de transport public, m	3	4	2	4	4
5	Starea ecologică	2	2	3	2	3
6	Suprafața, ari	3	5	3	1	5
7	Forma terenului	2	2	1	2	2
8	Rețele ingineresti	5	6	4	4	6

**4. Se efectuează normarea factorilor** prin împărțirea mărimii codului la valoarea maximă a codului din ultima coloană a tabelului precedent (tabelul 4):

Tabelul 4 Normarea factorilor

Nr.	Elemente de comparație	Teren evaluat	Terenurile analogice		
			Analog 1	Analog 2	Analog 3
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
1	Amplasarea	0,67	1,00	0,67	0,67
2	Infrastructura socială	0,75	1,00	0,75	0,5
3	Accesibilitatea terenului	1,00	0,67	1,00	0,33
4	Distanța până la stația de transport public, m	0,75	1,00	0,50	1,00
5	Starea ecologică	0,67	0,67	1,00	0,67
6	Suprafața, ari	0,60	1,00	0,60	0,20
7	Forma terenului	1,00	1,00	0,50	1,00
8	Rețele ingineresti	0,83	1,00	0,67	0,67

**5. Se determină ponderea factorilor în valoarea finală a terenului** (suma lor trebuie să fie egală cu 1) și se calculează ponderea factorului pentru fiecare obiect ca produsul între valoarea factorului din tabelul 4 și ponderii factorului respectiv. Calculile sunt efectuate în tabelul 5:

Tabelul 5 Ponderea factorilor

Nr.	Elemente de comparație	Teren evaluat	Terenurile analogice			Ponderea
			Analog 1	Analog 2	Analog 3	
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>
1	Amplasarea	0,13	0,20	0,13	0,13	0,20
2	Infrastructura socială	0,11	0,15	0,11	0,08	0,15
3	Accesibilitatea terenului	0,10	0,07	0,10	0,03	0,10
4	Distanța până la stația de transport public, m	0,08	0,10	0,05	0,10	0,10
5	Starea ecologică	0,07	0,07	0,10	0,07	0,10
6	Suprafața, ari	0,09	0,15	0,09	0,03	0,15
7	Forma terenului	0,07	0,07	0,04	0,07	0,07
8	Rețele ingineresti	0,11	0,13	0,09	0,09	0,13
9	Indexul obiectului (suma pe coloană)	<b>0,76</b>	<b>0,94</b>	<b>0,71</b>	<b>0,60</b>	<b>1,00</b>

**6. Se determină valoarea finală a terenului evaluat (tabelul 6) în următoarea ordine:**

- ❖ Se transferă în rândul 2 indicele obiectelor din tabelul 5, rândul 9;
- ❖ Se calculează valoarea absolută I Ia – Io I între idicele fiecărui analog Ia și indicele obiectului evaluat (rândul 3). Această diferență arată cu cât diferă obiectele analogice de obiectul evaluat;

- ❖ În rândul 4 se determină valoarea inversă  $1/I_{Ia} - I_o I$  acestor diferențe și se determină suma lor în rând;
- ❖ În rândul 5 se determină ponderea influenței fiecărui obiect analog asupra valorii finale a 1 ar ca raport între suma valorilor inverse la suma valorilor;
- ❖ Se calculează ponderea valorică a fiecărui obiect în valoarea finală a 1 ar ca produs între prețul de vânzare a 1 ar (rândul 2) și mărimea ponderii (rândul 5);
- ❖ Se determinăm valoarea finală a 1 ar (rândul 7) ca suma valorilor din rândul 6 și valoarea de piață a terenului (rândul 8) ca produsul dintre valoarea finală a 1 ar la suprafața terenului evaluat.

Tabelul 6 Estimarea valorii terenului

Nr.	Elemente de comparație	Teren evaluat	Terenurile analogice			Total
			Analog 1	Analog 2	Analog 3	
1	2	3	4	5	6	7
1	Prețul de vânzare a 1 ar, euro		22 388	21 498	20 898	
2	Indexul obiectului (suma pe coloană)	0,76	0,94	0,71	0,60	
3	$I_{Ia} - I_o I$		0,18	0,05	0,16	
4	$1/I_{Ia} - I_o I$		5,56	20,00	6,25	31,81
5	Ponderea		0,17	0,63	0,20	1,00
6	Valoarea, euro		3 806	13 186	4 180	
7	Valoarea a 1 ar, euro		21 172			
8	Valoarea terenului, euro		499 659			

Valoarea terenului destinat construcție cu suprafața de 23,6 ari care a fost supus evaluării prin analiza relativ comparativă, constituie 499 659 euro.

În final putem concluziona:

1. Metoda calitativă poate fi utilizată eficient pentru estimarea valorii de piață a bunurilor imobile, în condițiile pieții nedezvoltate.
2. Pentru evaluare trebuie profund de studiat factorii de influență asupra valorii bunului imobil.
3. Pentru determinarea ponderii factorilor valorii finale se parcurge mai mulți pași, începând cu scarificarea factorilor, apoi normarea lor conform codificării.

### Bibliografie

1. Hotărârea Guvernului R.M. cu privire la aprobarea Cadastrului nr. 264 din 03.04.2009. Monitorul Oficial al R.M. nr. 69-71 din 10.04.2009.