

PROPRIETATEA SPECIALIZATĂ – OBIECT AL EVALUĂRII

Autori: Ciprian GHEORGHE, Svetlana ALBU

Abstract: Pentru proprietatile imobiliare specializate este greu de elaborat o opinie asupra valorii de piata deoarece aceasta va trebui foarte bine argumentata. O proprietate cu piata limitata este una care are putini cumparatori, la un moment dat, uneori din cauza caracteristicilor sale unice sau din cauza schimbarii conditiilor de piata. Unele proprietati de acest gen sunt constructii de o conceptie unicat, din materiale special sau care au o dispunere in spatiu ce le face improprii pentru orice alta utilizare. De obicei, aceste proprietati se preteaza cu greu sau deloc la transformari, motiv pentru care sunt denumite proprietati imobiliare cu destinatie speciala.

Cuvinte cheie: proprietate specializată, valoarea proprietăților, factori de influență a valorii, managementul proprietăților imobiliare

Introducere

In Romania evaluarea proprietatilor specializate s-a dezvoltat in ultimii ani pe segmentul proprietatilor agricole, benzinarii, hoteluri, restaurante, fast food-uri, proprietati specializate care se tranzactionau pe piata, dar nu exista studii de cercetare care sa-si gaseasca aplicabilitate in domenii precum industria extractiva, industria chimica, industria alimentara etc. Evaluarea proprietatilor specializate din industria prelucrarii petrolului si petrochimiei sunt un domeniu care s-a dezvoltat odata cu dezvoltarea industriei specific si in zonele unde industria prelucrarii petrolului si petrochimiei este dezvoltata in zona Orientului Mijlociu, in Statele Unite si Canada.

Pentru proprietatile imobiliare specializate este greu de elaborat o opinie asupra valorii de piata deoarece aceasta va trebui foarte bine argumentata. O proprietate cu piata limitata este una care are putini cumparatori, la un moment dat, uneori din cauza caracteristicilor sale unice sau din cauza schimbarii conditiilor de piata.

Unele proprietati de acest gen sunt constructii de o conceptie unicat, din materiale special sau care au o dispunere in spatiu ce le face improprii pentru orice alta utilizare. De obicei, aceste proprietati se preteaza cu greu sau deloc la transformari, motiv pentru care sunt denumite proprietati imobiliare cu destinatie speciala.

Proprietatile cu piata limitata se pot evalua pe baza utilizarii lor curente sau a celei mai probabile utilizari alternative. Data fiind piata foarte restransa a acestora, dar si expunerea indelungata pana cand se gaseste un comparator, se poate intampla sa nu existe suficiente argumente care sa sustina o opinie asupra valorii de piata bazata pe utilizarea lor curenta. Diferenta dintre proprietatile cu piata si cele cu piata limitata este data de disponibilitatea datelor despre piata specifica. Daca pentru o proprietate cu piata limitata exista totusi o piata, evaluatorul trebuie sa colecteze cu rabdare toate informatiile pe care le poate identifica cu privire la valoarea ei de piata.

Daca utilizarea curenta a unei proprietati este atat de specializata incat nu se poate identifica o piata pentru ea, dar daca aceasta utilizare este viabila, evaluatorul, in masura in care permite si tipul de proprietate evaluate, va putea emite o opinie asupra valorii de utilizare sau a altui tip de valoare decat cea de piata. O astfel de estimare nu trebuie confundata cu o opinie asupra valorii de piata. Daca nu se poate identifica o piata sau daca nu exista datele necesare, evaluatorul nu isi va putea exprima o opinie cu privire la valoarea de piata si va trebui sa declare acest lucru in raportul de evaluare.

1. Tipuri de proprietăți specializate, clasificări

Proprietatile imobiliare specializate sunt acele proprietati imobiliare pentru care nu exista pe piata informatii despre proprietati comparabile astfel incat sa fie aplicata metoda de piata. Clasificarea proprietatilor specializate se face, dupa unii autori, dupa mai multe criterii de clasificare, si anume: - dupa destinatia proprietatii, - dupa tipul de proprietate; -dupa domeniul economic pe care il deserveste.

In functie de tipul de proprietate, proprietatile imobiliare specializate se pot imparti in proprietati generatoare de venit si proprietati care nu genereaza venit. Proprietatile generatoare de venit sunt benzinarii, spatii comerciale, mall-uri, cazinouri si cluburi, hoteluri, cladiri de birouri, proprietati industriale (din diferite segmente economice), ferme agricole (de animale sau legumicole), teren agricol, teren cu potential ridicat de extractie a minereurilor. Proprietatile care nu genereaza venit sunt scoli, gradinite, biserici, teatre si cinematografe, spitale, paduri etc.

Dupa domeniul economic pe care il deserveste, proprietatile specializate se pot imparti in: proprietati specializate din industria alimentara, proprietati specializate din industria procesarii alimentelor, proprietati specializate din industria medicala, proprietati specializate din industria chimica si petrochimica, proprietati

specializate din industria constructoare de masini de serie etc. Dupa destinatia proprietatii, proprietatile imobiliare specializate pot fi: terenuri agricole, terenuri cu potential ridicat de extractie a minereurilor, proprietati de agreement, proprietati comerciale, cladiri special de birouri, centre comerciale, constructii de interes public (spitale, scoli, biserici etc).

2. Industria prelucrării petrolului în România

În România există în acest moment mai multe combinate chimice și petrochimice, respectiv Arpechim Pitești, Petrobrazi, Doljchim Craiova (controlate de OMV Petrom), Oltchim, Petrotel – Lukoil Ploiești, Petromidia Navodari (componente ale trustului Rompetrol), Copsa Mica, Solventul Timisoara, Chimcomplex Borzesti și Carom Onesti, Rafinaria Vega, Rafinaria Astra (Steaua Romana).

Rafinaria Vega Ploiești a fost fondată în 1905 și este una dintre cele mai mici rafinării din România, fiind specializată în producția de uleiuri și bitumuri. În anul 1999 a fost preluată de Rompetrol. Din august 2008 a început producția de bitum rutier modificat cu polimeri, pentru construcția de drumuri și autostrăzi.

Rafinaria Astra Romana (situată lângă Ploiești) a fost fondată în 1880 și până în 1960, aceasta a fost cunoscută atât în plan intern cât și extern ca un important producător de carburanți și asfalt. Fluxul tehnologic al SC Rafinaria Astra Romana SA are în prezent două linii tehnologice principale.

Combinatul petrochimic Midia Navodari a fost înființat în 1975 pe o platformă de 480ha, în apropierea orașului Navodari. Proiectarea și construcția sa a avut loc între 1975-1977, pe baza tehnologiei românești performante de rafinare și a unor licențe străine.

Platforma Rompetrol rafinare SA cuprinde la acest moment 14 instalații de procesare, instalații ce produc utilități, conducte și rețele de utilități, parcuri de rezervoare, conducte de produse petroliere, rampe de încărcare/descărcare produse petroliere, lichide, solide și gazease, drumuri, anexe tehnico administrative

3. Factorii care influențează valoarea proprietăților specializate

Conform lucrării „Evaluarea proprietății imobiliare” Editia a II-a canadiană, adoptată și de ANEVAR, patru factori economici interdependenți creează valoare, și anume: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare. Utilitatea și raritatea sunt factori ce tin de oferta. Dorința și puterea de cumpărare sunt factori ce tin de cerere. Utilitatea este capacitatea unui bun de a satisface o nevoie sau o dorință a omului, de a suplini o lipsă. Beneficiile care decurg din proprietățile generatoare de venit se măsoară de obicei în fluxul de numerar. Influența apei care o are utilitatea asupra valorii depinde de caracteristicile proprietății. Raritatea este dată de raportul între cererea și oferta prezente sau viitoare, pentru o anumită categorie de bunuri. Dorința este nevoia omului de a avea un bun ce îi poate satisface cerințele firești (cum este aceea de adăpost, de îmbrăcăminte, de hrană, de tovarășie) sau de a-și îndeplini aspirațiile, ce depășesc nevoile de bază ale vieții. Puterea efectivă de cumpărare este capacitatea unei persoane sau a unui grup de persoane, de a lua parte la activitatea de pe piață, adică de a achiziționa bunuri și servicii cu numerar sau cu echivalent de numerar. O opinie întemeiată asupra valorii unei proprietăți are în vedere și estimarea corectă a capacității pieței de a plăti contravaloarea acelei proprietăți.

După unii autori factorii care influențează valoarea unei proprietăți se poate clasifica astfel:

- factori economici (nivelul veniturilor, dobânda bancară, politica bancară și accesibilitatea creditelor, investiții în construcții, costul chiriei, prețurile pentru locuințe);
- factori sociali (densitatea populației, mărimea familiei, nivelul educațional, nivelul infracțiunilor, grupare după vârstă);
- factori administrativi (zonarea, norme și reguli constructive, servicii municipale, cota impozitului local);
- factori mediului ambiant (topografia, forma lotului de pământ, solul, accesul liber spre parc, magazin, școală, edificii de cult, locul de lucru, stațiile de transport în comun, întreprinderile sferei de deservire).

Factorii principali care influențează valoarea unei proprietăți specializate din industria prelucrării petrolului și petrochimiei:

- Dependența funcționării instalației de material primă folosită
- Distanța față de materia primă folosită. Influența costurilor de transport asupra valorii. Transportul prin conducte
- Sistemul de transport al materiei prime și al produselor finite
- Influența capitalului uman, personal specializat, vârsta personalului
- Influența vechimii tehnologiei folosite în procesul de prelucrare, vârsta instalației, rețehnologizarea instalației în funcție de ultimile descoperiri în domeniu
- Gradul de poluare al instalației, investiția realizată de proprietarul instalației în reducerea poluării
- Gradul de risc al instalației
- Managementul prelucrării și depozitării deșeurilor.

- Influenta fata de cererea de produs finit pe piata de desfacere
- Factorii politici care influenteaza functionarea industriei in ramura.

4. Gestionarea proprietatilor specializate

Teoria de gestiune a valorii permite evidentierea rolului evaluarii in cadrul procesului. Gestionarea valorii proprietatii imobiliare se recomanda prin: monitorizarea permanenta a pietei imobiliare, sporirea fluxurilor de numerar si al ritmului de crestere a acestora, imbunatatirea imobilului (ajustarea la cerintele actuale arhitecturale, de utilitate si comoditate), aplicarea instrumentelor financiare (inchiriere, tranzactionare, leasing), gestionarea eficienta a imobilului in concordant cu strategia proprietarului acestuia, sporirea valorii investitiilor imobiliare in concordant cu cerintele pietei prin aplicarea de instrumente financiare.

Prin patrimoniu privat se intelege totalitatea drepturilor si obligatiilor patrimoniale, private ca o suma de valori active si pasive strans legate intre ele, apartinand domeniului privat.

In general prin gestiunea patrimoniului se intelege atingerea unor scopuri concrete, care pot fi grupate in scopuri operationale, comerciale, investitionale si sociale. Conceptele de baza ale gestiunii imobilului sunt imobilul ca bun economic (care poate fi considerat un activ material, care este exploatat pentru a produce venituri si care ulterior poate fi tranzactionat pentru a se obtine beneficii viitoare), imobilul ca marfa (care poate fi tranzactionata sau inchiriata), imobilul ca sursa de venit (conceptul de bun imobil ca sursă de venit este esențial, direcția dată implică utilizarea tehnicilor și metodelor moderne de analiză economico - financiară ale proiectelor investitiionale și aplicarea expertizelor de audit în procesul de exploatare).

Un alt aspect important este ciclul de viata al proprietatii imobiliare, care ca orice bun economic are curba ciclului de viață similară cu al altor bunuri economice, dar are și specificul său. Din momentul fundamentei tehnico - economice până în momentul uzurii morale sau fizice, bunul imobil parcurge trei etape de bază: Etapa de construcție (fazele pre - investitiională și investitiională); Exploatarea bunului până la momentul recuperării investitiilor; Exploatarea ulterioară a bunului, investitiile ulterioare. Durata ciclului de viață a bunului imobil poate fi prelungită efectuând regulat reparații capitale și curente.

In teoria managementului imobiliar este important de studiat conceptul de Surveying, ce include un ansamblu de factori cu o anumită influență asupra pieții și asupra bunului imobil. Una din principalele caracteristici ale acestui concept sunt caracteristicile din punct de vedere a utilizării bunului imobil. Dacă proprietatea imobiliară este considerat ca un bun ce este doar utilizat atunci valoarea lui descrește ceea ce nu este specific pentru bunul imobiliar - factor de producție sau bunul imobiliar -sursa de venit.

Ritmul schimbării în diferite perioade ale ciclului de viață a bunului imobiliar sunt diferite. In fiecare etapă influența factorilor este complexă, diferită, ceea ce îngreunează determinarea valorilor. In acest sens trebuie facute mai multe analize si anume:

Expertize tehnice - toate tipurile de expertize asupra caracteristicilor fizice a bunului imobil - ele sunt vitale pentru determinarea diferitor tipuri de valori și deci sunt obligatorii în orice circumstanțe. De asemenea în această grupă se referă expertize din domeniul cercetării parametrilor tehnici de reproducere (utilizarea mașinilor, utilajelor, mecanismelor etc.)

Expertizele economice - în această grupă se referă analizele ce țin de influența factorilor economici sau financiari. De exemplu, acestea poate fi schimbările in economia națională, inflația, determinarea mărimii cheltuielilor pentru lucrările de renovare, aspecte ale taxării imobilului și riscurile lansării unui proiect investitiional în direcția dată.

Expertiza amplasării bunului imobil. Este bine cunoscută influența amplasării asupra valorii de piață a bunului imobil dar de acest important factor mai sunt legate și alte aspecte: amplasarea; situația ecologică; infrastructura; căi de acces; regulamentele de construcție in zona dată. In linii generale se poate spune ca esența acestor expertize reprezintă „evaluarea” bunului imobil într-o anumită perioadă a ciclului vietii lui.

Bibliografie

1. Appraisal Institute & ANEVAR - Evaluarea Proprietatii Imobiliare, Editia a doua canadiana, nov 2004
2. MIHAILESCU Irina Ana Maria, Facultatea de constructii Bucuresti, teza de doctorat cu tema Contributii asupra metodologiei de evaluare a proprietatilor imobiliare, 2010
3. BENE Irina Ana Maria, Evaluarea bunurilor imobile, Ed. Conspress, Bucuresti, 2012
4. Albu, Ion; Albu, Svetlana; Turcanu, Nicolae , Analiza factoriala a valorii de piata a imobilului residential, Chisnau 2007
5. GRAMESCU, Ana Maria - Training of valuers for specialized properties, 2008
6. FRENCH, Nick – The valuation of Specialised Properties: *A review of valuation methods*.
7. ANGHEL, Ion – Dezvoltarea Imobiliară. Analiza si principia, Ed. Economica, Bucuresti, 2013
8. ALBU, Svetlana; Evaluarea si gestiunea eficienta a patrimoniului public in Republica Moldova, Autoreferatul tezei de doctor habilitat în economie, Universitatea Tehnica a Moldovei, Chisnau 2012