

# PARTICULARITĂȚI ALE ABORDĂRII COSTURILOR ÎN EVALUAREA BUNURILOR IMOBILE

**Autor: Olga POGONII**  
**Conducător științific: dr., conf. univ. Tatiana SĂNDUȚA**

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** Au fost efectuate investigații în determinarea particularităților abordării costurilor, factorii de influență asupra valorii de piață estimate și metodologia determinării acestuia.*

***Cuvinte-cheie:** abordarea costurilor, depreciere economică, depreciere funcțională, uzură fizică, valoare de reconstituire, valoare de înlocuire, principiul substituției.*

Abordarea costurilor este una din cele 3 abordări obligatorii stabilite de legislația Republicii Moldova aplicate de către evaluatorii din țară. Importanța acesteia depinde de bunurile imobile evaluate și specificul acesteia diferă de la caz la caz. Conform Standardelor Internaționale de Evaluare (versiunea 2011), abordarea costurilor oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

În Republica Moldova abordarea costurilor este reglementată de: Regulamentul provizoriu nr. 958 din 04.08.2003; HG nr. 156 din 15.06.1997; ICVR a clădirilor și construcțiilor pentru reevaluarea fondurilor fixe elaborate de institutele de proiectări ale ministerelor și departamentelor aprobate de Gosstroy în perioada anilor 1969-1971 (ulterior ICVR); C P L.01.01-2001, CP L.01.02-2000, CP L.01.03-2000, CP L.01.04-2000, CP L.01.05-2001; NCM L.01.03-2001; NCM L.01.04-2001, etc.

Despre particularitățile aplicării abordării costurilor s-au preocupat mai mulți savanți, printre care sunt Jack P. Friedman, N. Ordway, Henry S. Harisson, Tepman L. N., Gribovschii S. V., Ozerov E. S., Tarasevici E. I., Țîmbalov V. V., Greaznova A. G., Simonova N. E., etc. Cu toate că de problemele abordării costurilor s-a preocupat un șir de experți, totuși în cazul acomodării acesteia la legislația Republicii Moldova, situația economică din țară și la specificul bunurilor imobile construite până în prezent mai sunt și anumite lacune. În practica evaluatorilor practicieni mărimile obținute prin cele 3 abordări au specificul său de reflectare a valorii de piață a bunului imobil, printre care cea obținută prin abordarea costurilor diferă esențial de rezultatele abordării prin piață și cea prin abordarea veniturilor.

**Scopul** principal al acestui articol este efectuarea unei analize a particularităților valorii de piață a bunului imobil estimată prin abordarea costurilor, precum și propunerea unor recomandări privind micșorarea decalajului valorilor obținute prin cele 3 abordări. **Sarcinile** realizate în cadrul acestui articol au fost determinarea factorilor de influență a diferenței valorilor de piață pentru bunurile imobile estimate prin cele 3 abordări și studierea metodologiei de estimare a valorii de piață a terenului aferent bunului imobil, valorii de reconstituire, deprecierei acumulate a bunurilor imobile.

## **1. Factorii de influență asupra estimării valorii de piață a bunurilor imobile în cadrul abordării costurilor vizavi de cele prin piață și prin metoda veniturilor**

Deseori, în cadrul rapoartelor de evaluare, nu se iau în considerație rezultatele obținute prin abordarea costurilor, argumentele de bază fiind faptul că obiectul este deja construit și în interesele participanților la tranzacții nu este trecutul bunului imobil și cum s-a utilizat acesta, ci modalitatea de folosință a acestuia pe viitor [4]. Factorii care influențează asupra mărimii diferenței valorilor obținute în cadrul abordărilor reflectați în tabelul 1 denotă ideea că la baza estimării valorii de piață prin abordarea prin piață și prin venituri stau procesele ce au loc pe piață în ansamblu, iar în cadrul abordării prin costuri are loc o analiză mai detaliată a particularităților bunului imobil, și numai după acestea a influenței pieței prin prețurile de construcție [3]. Iată din care cauză la reconcilierea rezultatelor evaluatorul obține valori cu un decalaj pozitiv sau negativ mare sau foarte mare. Totodată, acest fenomen mai este cauzat și prin faptul că în cazul unui bun imobil construit în perioada sovietică, în estimări se folosesc valorile din ICVR date pentru anii 1969-1971 și actualizate la data evaluării, fapt care are o precizie mai mare doar pentru anumite zone ale spațiului postsovietic.[6]

**Tabelul 1.** Factorii de influență asupra valorii de piață a bunurilor imobile evaluate

Nr .	Indicatorul	Abordarea prin costuri	Abord. prin piață	Abord. prin venituri
1	<b>Situația de pe piață</b>	Subdezvoltată sau inexistentă	Dezvoltată	Dezvoltată
2	<b>Perioada analizată</b>	Trecut (DCF) - vîrsta cronologică a imobilului; perioada proiectului de dezvoltare echivalentă, cu 2-4 ani	Perioada curentă (la data evaluării)	Perioada curentă și prognozată
3	<b>Surse de informație</b>	Piața tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a terenurilor, ICVR și devize de cheltuieli	Piața tranzacțiilor de vânzare-cumpărare a bunurilor imobile complexe	Piața tranzacțiilor de arendă; fluxuri de venituri generate și COG
4	<b>Generare de venituri</b>	Pasivă sau lipsește	Activă	Activă
5	<b>Integritatea imobilului</b>	Se estimează valoarea fiecărui element în parte	Se estimează bunul imobil în ansamblu	Se estimează bunul imobil în ansamblu
6	<b>Studiul deprecierei</b>	Gradul de uzură fizică, depreciere funcțională și economică (externă)	Absent	Absent

## 2. Metodologia de estimare a valorii de piață prin abordarea costurilor

Metodologia tradițională de estimare a valorii de piață a bunului imobil prezentă în majoritatea surselor presupunea însumarea valorii de piață a terenului considerat liber și disponibil pentru cea mai bună și eficientă utilizare cu valoarea de reconstituire sau de înlocuire a construcției ținînd cont de deprecierea acumulată [2]. Metodele de determinare a valorii de reconstituire impun și estimarea beneficiului investitorului. În ipostaza „investitorului” pot interveni mai multe funcții, așa precum antreprenor în construcții, beneficiar, developer, antreprenor în diferite ramuri ale economiei naționale, investitor, beneficiar tehnic, manager de proiecte, consultant, broker, etc. Mărimea beneficiului depinde de cantitatea acestora vizavi de aportul lor în realizarea proiectului și de un șir de alți factori (economici, fizici, etc.). [4]

În cadrul metodelor de estimare a uzurii fizice și a deprecierei funcționale și economice, evaluatorul deseori obține rezultate printr-un anumit interval de mărimi – fapt care denotă o marjă respectivă de eroare. Pentru evitarea acesteia și în pofida obținerii unei exactități mai mari, în practica evaluatorilor sunt aplicate metodele stocastice, printre care una dintre cea mai aplicabilă este metoda Monte-Carlo (cu utilizarea regulii distribuției dreptunghiulare, regulii lui Simpson și regulii lui Gauss). [5]

Astfel, în urma efectuării investigațiilor, recomandările privind problema analizată sunt efectuarea schimbărilor cu scopul înnoirii bazei de stabilire a costurilor unitare ale bunurilor imobile pentru majorarea exactității valorilor obținute și reglementarea legislativă a modului de estimare a valorii deprecierei acumulate cu o exactitate mai mare.

### Bibliografie:

1. Gribovshii S. V., *Оценка доходной недвижимости*, СПб.: Питер, 2001;
2. Ozerov E. S., *Экономический анализ и оценка недвижимости*, СПб.: „МКС”, 2007;
3. Sabina Zrobek, monografia științifică *Selected aspects of the cost approach in property valuation*, Olstzryn, 2011;
4. Savencov A., articolul *Прибыль предпринимателя в затратном подходе оценки недвижимости* accesat pe <http://www.abn-consult.ru/articles/pribil-predprinimatelia.html>;
5. Tarasevici E. I., Șapovalov O. E., Iahimovici S. Ț., articolul *Практическое применение метода Монте-Карлов задачах оценки недвижимости*, accesat pe site-ul <http://www.spbgpu-dreem.ru/rclub/arhiv/1999-4.djvu>;
6. Site-ul <http://xn--80affbonjlbedbun6f.xn--p1ai/articles/176-2012-01-26-07-16-31> accesat 19.11.12.