

## EXPERTIZA TEHNICO-ECONOMICĂ A BUNURILOR IMOBILE ÎN CADRUL MANAGEMENTULUI IMOBILIAR PRIN PRISMA OBIECTIVELOR DE DEZVOLTARE DURABILĂ

**A. PALADI**

*Universitatea Tehnică a Moldovei*

**Abstract.** The main objective of this paper serves the brief analysis of the activity of technical and economical expertise of real estate in terms of the contribution of this activity to the basic objectives of sustainable development. Using analytical methods the advantages of developing the branch of technical and economic expertise of real estate are correlated with the established figures of the world commune on population welfare, poverty reduction, environmental protection, respect for rights, effective use of resources and other economic and social areas of the curriculum United Nations, launched for development for the current period.

The article reflects some shortcomings in the legal framework regarding the regulation of the real estate expertise activity, as well as the lack of developed infrastructure for training and promotion of the branch. The basic hypothesis of this article is "the promotion of the technical-economic expertise of real estate will contribute to the achievement of the sustainable development objectives set for the Republic of Moldova"

**Key words:** real estate, economical expertise, sustainable development, real estate management

### INTRODUCERE

Reieșind din conceptul de bază de Dezvoltare durabilă, precum că civilizația umană este un subsistem al ecosferei, se deriva ipoteza că orice activitate a omului are un impact direct și/sau indirect asupra mediului. Acceptarea acestei ipoteze va coagula orice acțiune umană din prisma influenței asupra ecologiei și problemelor legate cu schimbarea climei. Conceptul are o importanță vitală în vederea priceperii condițiilor de activitate economică, care la prima vedere nu reprezintă un element "virulent" față de problemele abordate ce țin de starea mediului înconjurător.

Activitate de expertiză tehnico-economică (în continuare – ETE) a bunurilor imobile prezintă un complex de acțiuni necesare unui management adecvat și efectiv la bunurile imobile (terenuri, construcții, soluri, plante multianuale, precum și încăperile izolate). Modulurile de creare, menținere, administrare și desființare a obiectului de cercetare (bunul imobil), sunt reglementate de un șir de norme și reguli naționale și internaționale, care la rândul său fac referințe la o analiză și expunerea specialistului în vederea stabilirii unor decizii importante.

În ansamblu, patrimoniul imobiliar prezintă cel mai important pilon economic al oricărui stat după cel uman. Indicatorii pieței imobiliare reflectă starea întregului sistem economic al țării. Eficiența utilizării fondurilor imobiliare prezintă un obiectiv de importanță majoră. Astfel, monitorizarea și reglementarea rapoartelor economice și juridice pe piața imobiliară pot fi considerate unele din principalele obiective ale strategiei naționale de dezvoltare durabilă.

Caracterul specific al bunurilor imobile (poziționare, alcătuire, infrastructură aferentă, etc.), cât și tendințele de dezvoltare a relațiilor în câmpul pieții imobiliare, determină complexitatea realizării diferitor scopuri scontate în cadrul proceselor pe parcursul a întregului ciclu de viață a bunului imobil. Astfel, tot mai mult se solicită aplicarea tehnicilor și metodelor de investigare a bunurilor imobile pentru diferite situații complexe. Managementul diferitelor tipuri de proprietăți imobiliare (terenuri cu diferită destinație cu sau fără construcții sau plantații multianuale, clădiri de birouri, spații comerciale, proprietăți rezidențiale, industriale etc.) presupune diferite aspecte de gestionare și asigurare a riscurilor, precum și elemente conceptuale importante legate de relația dintre proprietatea imobiliară și mediul ambiant. Conceptul de Managementul strategic presupune planificarea și implementarea acțiunilor administrative referitor la exploatarea bunului imobil fondată în baza unei analize profesionaliste a indicatorilor economici ce caracterizează dinamica de dezvoltare a

segmentului respectiv de piață imobiliară. Analiza descrisă poate fi executată în cadrul unei expertize economice a bunului imobil cu aplicarea diferitor tehnici de calcul și metode aplicative de analiza economică. De aici rezultă imperativul de crearea suportului metodologic în efectuarea expertizei economice a bunurilor imobile

### **MATERIAL ȘI METODĂ**

Metodologic, cercetarea se concentrează la descrierea cazurilor empirice din practica de dezvoltare a instrumentarului de management imobiliar în conformitate cu Obiectivele de Dezvoltare Durabilă (ODD) stabilite. Unele afirmări sunt formate cu ajutorul cercetărilor empirice și experimentale. Prin metoda de raționament inductiv, sunt sistematizate observațiile din practica reală. Luând în considerație punctul de vedere teoretico-științific, cercetarea a fost realizată în contextul abordării complexe și sistemice a conceptelor economice și sociale contemporane.

Cercetarea se bazează pe abordări stabilite prin metodele de analiza, sinteza, logică și dialectica. Analiza, ca metodă de cercetare implică dezmembrarea mentală (descompunerea) oricărui fenomen complex (în ansamblu) în componentele sale - părți mai simple, elemente. Prin analiză, au fost descompuse procesele operaționale reglementate de legislația în vigoare, care presupun aplicarea tehnicilor de evaluarea bunurilor imobile pentru cazuri stabilite. Cazurile descrise, combinate cu exemple din practica urmează să fie induse într-o teorie de bază. Sinteza servește la atingerea acestui obiectiv. Esența sintezei constă în combinarea, reproducerea conexiunilor părților separate, elementelor, laturilor, componentelor unui fenomen complex și realizarea întregului în unitatea sa.

### **REZULTATE ȘI DISCUȚII**

Situația actuală a pieței imobiliare în Republica Moldova, caracterizată, conform Raportului 2020 al Departamentului de dezvoltare în cadrul Organizației Națiunilor Unite (UNDP Report, 2020), de criza politică, economică și socială, a creat o vacanță în servicii de expertiza economică profesională. Lipsa de servicii de analiza economică a bunurilor imobile servește cauza insuficienței în organizarea efectivă a exploatării bunurilor imobile, alterării circuitului financiar al businessului implicat în economia imobiliară, utilizarea neefectivă a potențialului economic al bunului administrat. Actual, deficitul de servicii de expertiza economică este acoperit cu activitățile similare ce țin de evaluarea bunului imobil, audit contabil și managerial, contabilizarea fluxurilor financiare, etc., prestate de specialiștii din diferite ramuri ale economiei naționale. Interpretarea dubioasă a rapoartelor de constatare a specialiștilor în vederea rezultatelor studiului, precum și a scenariilor de decizii administrative ce urmează, au un efect negativ asupra conceptului de expertiză, precum și asupra dinamicii de dezvoltare a relațiilor pe piață imobiliară.

Cauza predominantă a situației create este lipsa cadrului normativ legal privind definirea și reglementarea activității de expertiza economică a bunurilor imobile. Absența metodologiilor și normelor aplicative pentru utilizarea în practică a principiilor stabilite, formează situații litigioase și lasă loc pentru crearea fenomenului de corupție. În deosebit mod, acest fenomen se reflectă la utilizarea fondului public din patrimoniul statului și a autorităților publice locale/centrale. Utilizarea irațională a resurselor publice slăbește bugetele locale și cel național creând obstacole în reformarea și dezvoltarea durabilă.

Legislația în vigoare a Republicii Moldova, dese ori, se referă la noțiunea de expertiză tehnico-economică a bunurilor imobile în mod general și uneori ambiguu. Faptul dat necesită elaborarea unor acte normative de nivel inferior, cea ce uneori poate crea suprapuneri și neconcordanțe. O astfel de neconcordanță, ca exemplu se observă la expertiza bunurilor imobile în scopul partajării. Lipsa unor standarde și cerințe comune, creează o dispersare în rapoartele de expertiză executate de diferite instituții. Din motivul neacoperirii legale a activității de expertiza economică, instituțiile universitare nu completează curriculum specialităților cu acest gen de activitate și nu formează cadrul didactic în scopul asigurării pieței cu specialiștii din domeniul dat.

În aceasta ordine de idei, prezenta cercetare este focalizată pe promovarea unei activități economice noi sub esența noțiunii de expertiza economică a bunurilor imobile. Adoptarea unor tehnici de analiza economică poate servi un concept de bază pentru dezvoltarea ramurii noi. Aplicarea

metodelor cunoscute de evaluare a bunurilor imobile și legarea acestora cu principiile managementului economic, cu specificul pieței imobiliare va structura conceptul procedural la executarea expertizei economice.

Din punct de vedere al implicațiilor manageriale, rezultatele acestei cercetări înseamnă stabilirea unei clarități pentru solicitarea unor servicii de calitate de la agenți economici de pe piața imobiliară, oferindu-le acestora tot ceea ce au nevoie la momentul potrivit de-a lungul procedurii de expertizare.

### **OBIECTIVELE DE DEZVOLTARE DURABILĂ**

Conform Agendei 2030 a Organizației Națiunilor Unite, aprobate la ședința Cabinetul ONU din New-York, la data de 25 septembrie 2015 sunt stabilite Obiectivele de dezvoltare durabilă, altfel cunoscute ca Obiectivele Globale ( Agenda 2030, 2015). ODD prezintă un apel universal menit pentru a pune capăt sărăciei, susținerea ecologiei și asigurarea vieții pașnice. Datorită faptului că ODD promovate de Agenda 2030 sunt prea ambițioase pentru starea financiară a Republicii Moldova, din cele 126 ținte de adoptare a Agendei 2030 privind implementarea politicii Dezvoltării Durabile în Republicii Moldova se regăsesc careva divergențe de la obiectivele de bază. Divergențele sunt stipulate de specificul economic și cultural autohton. Ca exemplu, obiectivele cu caracter economic sunt axate mai mult decât cele cu caracter social. Astfel, Strategia de atragere a investițiilor și promovare a industriilor profitabile pentru anii 2016-2030 are ca scop creșterea calității sectoarelor principale industriale, inclusiv Dezvoltarea regională și construcții (HG nr.301, Anexa1, 2014).

În contextul celor spuse se evidențiază un rol important ce va avea practica serviciilor de Expertiza tehnico-economică a bunurilor imobile privind promovarea politicii și strategiei de Dezvoltare Durabilă. Promovarea nivelului de management în vederea utilizării patrimoniului imobiliar, urmează să asigure economii directe a resurselor pentru exploatare și dezvoltarea acestui patrimoniu.

În limita acestui articol se evidențiază principalele ODD din cadrul Agendei 2030, tangențiale activității de expertiza tehnico-economică ca parte componentă a managementului imobiliar. Proiecțiile primului obiectiv Global ”*fără sărăcie*”, menit majorării nivelului de trai se reflectă în demararea proiectelor sociale privind asigurarea populației cu locuință. Programele bugetare privind repartizarea locurilor pentru case individuale pentru familiile tinere, etatizarea spațiilor locative, denaționalizarea fondurilor funciare construcția blocurilor locative și căminelor familiare și alte programe de stat. Contribuirea ETE la programele de stat sunt necesare la toate nivele de desfășurare a proiectelor: analiza factorilor inițiali, planificarea, organizarea demararea și monitorizarea proceselor, precum și constatările specialistului în vederea corectitudinii executării acestor proiecte în privința unor litigii și/sau cazurilor controversate.

Obiectivul *Foamete „zero”*, menit satisfacerii necesităților nutriționale a populației Activitatea de ETE aplicată la proiectarea organizațională a teritoriului prezintă un imbold important pentru situațiile decizionale de plantare/defrișare a plantațiilor multianuale, păstrarea fertilității solurilor prin combinarea soiurilor de plante, evitarea coroziunilor de soluri prin proiectarea reliefului și nivelelor terestre, asigurarea menținerii apelor subterane și izvoarelor la proiectarea digurilor și rezervoarelor acvatice. Toate menționate mai sus sunt în legătura directă cu nivelul de productivitate a industriei naționale de agricultură, cea ce la rândul său este un factor de importanță majoră în realizarea obiectivului ODD2. În aceeași ordine de idei, ridicarea eficienței economice a resurselor imobiliare datorită analizei economice din cadrul ETE, va contribui la ridicarea nivelului de trai a populației.

Obiectivul ”*Apă curată și sanitație*” ce ține de probleme de calitate a apei este de caracter stringent pentru Republica Moldova. Actual, la solicitarea părților interesate, ETE include cercetarea cazurilor de distrugere a rezervoarelor naturale și celor artificiale (LEGE Nr.86, 2014). O altă sarcina a expertului este calcularea daunelor și cuantumului de compensații pentru cauzarea pagubelor la distrugerea surselor de apă, limitarea accesului, contaminarea izvoarelor, modificarea reliefului, etc.

Obiectivul ”*Industrie, inovație și infrastructură*” realizează tendințele construirii unui sector industrial robust care ar securiza generarea locurilor de muncă de producere de o valoare adăugată și pe termen lung. Expertiza ecologică de stat este efectuată pentru obiectele și activitățile economice

preconizate care nu au fost supuse evaluării impactului asupra mediului și influențează mediul și/sau prevăd folosirea resurselor naturale, indiferent de destinație, amplasare, tipul de proprietate și subordonarea acestor obiecte, volumul investițiilor capitale, sursa de finanțare și modul de execuție a lucrărilor de construcții (LEGE Nr. 851, 1996), art. 6, alin (1)).

Analogic celor 5 obiective menționate, ETE contribuie și la alte 12 din Agenda 2030. Conceptele de egalitate, pace, parteneriat, justiție, ecologia, responsabilitate se regăsesc în direct sau tangențial în obiectivele ETE a bunurilor imobile prin optimizarea bunăstării economice, condițiilor de trai, ecologiei de utilizare a fondurilor imobiliare, respectarea drepturilor și egalității gender la înregistrarea, formarea, partajarea sau transmiterea drepturilor.

## CONCLUZII

Fiecare faza de creare, funcționare, desființarea a bunurilor imobile necesită la timpul său o analiză stării, capabilității, rezistenței, și altor factori caracteristici pentru luarea unor decizii importante. Urmărind conceptele stabilite de obiectivele de dezvoltare durabilă, toate activitățile urmează a fi comasate cu idea diminuării impactului asupra mediului, promovării tehnologiilor ecologice, protejarea patrimoniului cultural și etnic.

Teren ca bunul imobil și construcțiile legate de acesta reprezintă o necesitate vitală pentru activitatea umană. Prelucrarea resurselor existente necesită o supraveghere permanentă și obiectivă. Astfel, principiile de dezvoltare durabilă, exprimate în 17 obiective de bază, se regăsesc în mod amplu în activitatea de expertiza tehnico economică a bunurilor imobile.

Dezvoltarea metodologică a activității ETE a bunurilor imobile va completa neajunsurile în relațiile actuale pe piața imobiliară. Aprobarea unor norme va conduce la dispariția interpretării frauduloase a unor situații litigioase, create în scopul apărării unor interese individuale din contul societății și/sau mediului.

Stabilirea unor instituții profesionale de acordarea a serviciilor ETE va concentra practica și administrarea și asistența metodologică în structurile create. Acest fapt va avea un efect de coagulare a activității și va ridica nivelul de rapiditatea implementării normelor noi, va stabili responsabilitățile pentru activitatea și deciziile primite.

Dezvoltarea metodologică presupune ridicarea accesului la serviciile de expertiză, stabilirea responsabilităților, lărgirea gamei de servicii și, respectiv încurajarea antreprenorialului din sectorul privat.

## REFERINȚE BIBLIOGRAFICE.

- Agenda 2030. (2015). <https://mecc.gov.md/>. Retrieved 08 17, 2021, from Consiliul European online: [https://mecc.gov.md/sites/default/files/obiectivele\\_de\\_dezvoltare\\_durabila.pdf](https://mecc.gov.md/sites/default/files/obiectivele_de_dezvoltare_durabila.pdf)
- Anderson, E., Thompson, J., & Austin, R. (2005). LIDAR density and linear interpolator effects on elevation estimates. *Int. J. Remote Sens.* 26, 3889–3900.
- Căteanu, M., & Ciubotaru, A. (2020). Accuracy of Ground Surface Interpolation from Airborne Laser Scanning (ALS) Data in Dense Forest Cover. *ISPRS International Journal of Geo-Information* (9), 4.
- Chen, Z., Gao, B., & Devereux, B. (2017). State-of-the-Art: DTM Generation Using Airborne LIDAR Data. *Sensors*, 17(150). doi:10.3390/s17010150
- Davidović, M. (2015). *Analyses interpolation methods for creating digital elevation model*. Novi Sad, Serbia: Faculty of Technical Sciences, University of Novi Sad.
- Garnero, G., & Godone, D. (2013). COMPARISONS BETWEEN DIFFERENT INTERPOLATION TECHNIQUES. *The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, XL-5/W3, 139-144.
- Hartkamp, A. D., De Beurs, K., Stein, A., & White, J. W. (1999). *Interpolation techniques for climate variables*. Mexico: CIMMYT.
- HG nr.301, Anexa1. (2014). *cu privire la aprobarea Strategiei de mediu pentru anii 2014-2023 și a Planului de acțiuni pentru implementarea acesteia*. Chișinău: Monitorul Oficial al R. Moldova, 104-109/328, 06.05.2014.

- LEGE Nr. 851. (1996). *privind expertiza ecologică*. Monitorul Oficial al R.Moldova nr.52-53 art.494 din 08.08.1996.
- LEGE Nr.86. (2014). *privind evaluarea impactului asupra mediului*. Chişinău: Monitorul Oficial nr.174-177 art.393 din 04.07.2014.
- Manu, C., Boroica, I., Tivig, D., & Costea, M. (2017). Digital Terrain Model In Mining Topography Applications. *RevCAD 22/2017*, 157-162.
- Polidori, L., & El Hage, M. (2020). Digital Elevation Model Quality Assessment Methods: A Critical Review. *Remote Sens.* , 12, 3522.
- UNDP Report. (2020, august 12). *Inequalities in urban and rural Moldova, Beyond incomes and averages, looking into the future of inequalities*. Retrieved 08 16, 2021, from National Human Development Report 2020: Moldova: <http://hdr.undp.org/en/content/national-human-development-report-2020-moldova>
- Zhang, W., Qi, J., Wan, P., Wang, H., Xie, D., Wang, X., & Yan, G. (2016). An Easy-to-Use Airborne LiDAR Data Filtering Method Based on Cloth Simulation. *Remote Sensing*, 8(6).
- 1.