

INFLUENȚA CICLULUI DE VIAȚĂ A BUNURILOR IMOBILE ASUPRA EXPLOATĂRII SALE CORECTE

BULAT IRINA

Universitatea Tehnică a Moldovei

Gestionarea bunurilor imobile este un proces complex, prin care proprietarul sau utilizatorul încearcă să profite la maxim de avantajele proprietăților, în același timp, încercînd să majoreze durata de utilizare, dar și valoarea lor. Pentru o exploatare adecvată a obiectivelor de imobil, este necesar de a lua în considerație etapa ciclului de viață la care ele se află.

Ciclul de viață a bunurilor imobile este similar celorlalte bunuri economice, însă are și trăsături specifice. Principalele faze ale vieții bunurilor imobile sunt următoarele: conceperea, construcția, exploatarea și lichidarea proprietății. La rîndul lor, fiecare dintre aceste etape include o consecutivitate de procese care au drept scop mărirea calităților de consum, precum și diminuarea cheltuielilor de exploatare a bunului la fiecare etapă de existență a acestuia.

Pentru înțelegerea corectă a existenței bunurilor imobile, este necesar de menționat tipurile de viață pe care le poate avea. În context, pot fi enumerate următoarele: durata de viață fizică, vîrsta cronologică, vîrsta efectivă, durata de viață economică. Indicatorii dați sunt variabili în dependență de tipul bunului imobil, gradul de capitalizare, factorii externi, dar și de modalitatea de utilizare.

Atît etapele ciclului de viață a bunurilor imobile, cît și duratele de viață se află într-o interconexiune permanentă, astfel încît, în cazul modificării uneia dintre aceste componente, neapărat se schimbă și celelalte.

Sarcina primordială a proprietarului reprezintă studierea corectă a ciclului de viață a bunului său pentru determinarea etapei la care se află acesta, în vederea realizării măsurilor adecvate care ar asigura păstrarea sau majorarea rentabilității obiectivului.