



MANAGEMENTUL IMOBILIAR PRIN INTERMEDIUL SISTEMULUI DE EVALUARE A PERFORMANȚEI ȘI STĂRII BUNURILOR IMOBILE

Mariana BEJENARU

asistent universitar, departamentul IDEI, facultatea CGC, Universitatea Tehnică a Moldovei,
mariana.bejenaru@emi.utm.md

Rezumat. *In acest articol este descris si examinat procesul de administrare eficientă a proprietăților imobiliare in baza analizei stării tehnice, funcționale, și nivelul de performanță al clădirilor sau altor proprietăți imobiliare. Necesitatea acestui sistem riguros de evaluare a performanței și a stării tehnice a bunurilor imobile in prezent este dictată de complexitatea pieței imobiliare moderne și de nevoia de a echilibra siguranța structurală cu eficiența economică. În contextul actual, acest sistem nu este doar o opțiune de management imobiliar, ci o componentă strategică și legală esențială. Acest sistem este esențial în procesele de evaluare economică atât în scopuri fiscale (impozitare), cât și pentru managementul activelor sau decizii investiționale. Implementarea unui sistem de evaluare a performanței și a stării tehnice este esențială pentru transformarea unui bun imobil dintr-o simplă construcție într-un activ gestionat. Sistemului oferă asigurarea că bunurile imobile respectă reglementările legale și standardele de siguranță, protecția mediului și de eficiență energetică. Aceasta facilitează nu doar procesul de management imobiliar cat se procesul de evaluare a bunurilor imobile. Noile Standarde Internaționale de Evaluare (IVS 2025), pun un accent fără precedent pe datele tehnice obiective a bunurilor imobile, IVS 104 obliga integrarea ESG (factorii de Mediu, Social și Guvernanță).*

Cuvinte cheie: *administrare eficientă a proprietăților, sistem de evaluare, gestionarea sustenabilă, bunurilor imobiliare, managementul activelor imobiliare.*

Introducere

Guvernarea eficientă a bunurilor imobile reprezintă un element esențial al administrării moderne a patrimoniului, în special în sectorul public. În Republicii Moldova, acest proces este strâns legat de reformele administrative, digitalizarea evidenței bunurilor imobile și introducerea unor mecanisme de evaluare bazate pe performanță și stare tehnică. Managementul imobiliar prin intermediul sistemului de evaluare a performanței și stării tehnice a bunului imobil reprezintă procesul de administrare eficientă a proprietăților imobiliare pe baza analizei stării lor tehnice, funcționale și economice. Sistemului de evaluare a performanței și stării bunurilor imobile reprezintă un proces organizat prin care se analizează starea tehnică, funcțională, economică și nivelul de performanță al clădirilor sau altor proprietăți imobiliare. Acest sistem este utilizat în managementul proprietății, administrarea patrimoniului și în procesele de evaluare economică. Este esențial atât în scopuri fiscale (impozitare), cât și pentru managementul activelor sau a deciziilor de investiții. Necesitatea unui astfel de sistem de evaluare a performanței și a stării tehnice a bunurilor imobile rezulta din complexitatea pieței imobiliare moderne și de nevoia de a echilibra siguranța structurală a activelor imobiliare cu eficiența economică. Acest sistem nu reprezintă doar o opțiune de management, ci o componentă strategică și legală esențială. Un sistem integrat de evaluare permite autorităților să ia decizii strategice, să optimizeze utilizarea resurselor și să asigure transparența în gestionarea proprietății publice. Patrimoniul public al Republicii Moldova la începutul anului 2025 a atins valoarea totală a de 167,07 miliarde lei, în creștere cu peste 11 miliarde lei (6,74%) față de anul precedent. Administrarea patrimoniului public se realizează conform unui cadru normativ complex, care include Legea nr. 121/2007 privind administrarea și deetatzarea proprietății publice, Legea nr. 436/2006 privind administrația publică locală, Legea nr. 29/2018 privind delimitarea proprietății publice și hotărârile de Guvern aferente. Cu toate acestea, deficiențele în aplicarea legislației și insuficienta coordonare între instituții creează vulnerabilități semnificative în domeniu. Drept exemplu prezintă procesul de delimitare a terenurilor proprietate publică, realizat prin Programul de stat sprijinit de Banca Mondială, care,

deși a avansat, înregistrează întârzieri și rezultate parțiale: din peste 95 de mii de proprietăți contractate pentru înregistrare, doar 21% au fost finalizate, iar multe terenuri nu sunt reflectate în mod corespunzător în registrele conTabile și cadastrale [9]. La nivel local, ineficiența administrării terenurilor publice se reflectă direct în veniturile ratate la buget. În anul 2024, veniturile acumulate din arendă, redevență și vânzarea terenurilor au constituit circa 346,9 milioane lei conform Raportului anual din 2024 a CCMR. Un mod eficient de gestionare a patrimoniului public, domeniu care constituie un pilon fundamental al bunei guvernări, are un impact direct asupra dezvoltării economice durabile și echității sociale.

Sistemului de evaluare a performanței și stării tehnice a bunului imobil

Pornind de la faptul că evaluarea performanței reprezintă un element esențial al managementului modern, contribuind la transpunerea strategiilor în obiective operaționale măsurabile [2] iar managementul activelor imobiliare implică optimizarea utilizării resurselor și maximizarea valorii proprietăților pe termen lung [3], integrarea sistemelor de evaluare a performanței și a stării tehnice în cadrul managementului imobiliar conduce la o abordare strategică și sustenabilă a administrării bunurilor imobile.

Scopul principal al acestui sistem de evaluare constă în determinarea stării tehnice reale a bunului imobil, stabilirea gradului de uzură fizică și morală, evaluarea performanței funcționale și economice, fundamentarea deciziilor de întreținere, reparație, modernizare sau investiție, estimarea valorii și duratei de exploatare rămase.

Pentru realizarea acestora acest sistem de evaluare cuprinde următoarele direcții:

1.1 Evaluarea Performanței Bunurilor Imobile - evaluarea performanței se bazează pe modul în care bunul imobil generează valoare, prin intermediul măsurării eficienței economice și financiare a bunurilor imobile, precum și a impactului lor asupra afacerii sau investiției. Pentru a realiza aceasta este nevoie de a estima performanța energetică care se măsoară prin consumul anual de energie (kWh/m²/an) și este indicată în **Certificatul de performanță energetică a bunului imobil** - act obligatoriu în UE conform directivei 2024/1275 a Parlamentului European și a Consiliului din 24 aprilie 2024 privind performanța energetică a clădirilor (reformare) (JO L, 2024/1275, 8.5.2024). În Republica Moldova acest act devine obligatoriu începând cu anul 2027 conform Legii nr. 282/2023 privind performanța energetică a clădirilor și Regulamentului privind procedura de certificare a performanței energetice a clădirilor și a unităților de clădire HG621/2024 din 11.09.2024. În calitate de indicatorii generali de performanță a proprietăților imobiliare (KPI) pot fi:

- **RenTabilitatea Investițiilor Imobiliare (ROI)** - reprezintă veniturile obținute în raport cu costurile de achiziție și întreținere ale bunului imobil.
- **Rata de Ocupare** - pentru proprietățile comerciale sau rezidențiale, acest indicator reprezintă cât de bine este utilizată proprietatea, fiind un semn al performanței economice.
- **Venitul pe Metru Pătrat (RenTabilitatea pe Metru Pătrat)** - acesta indică eficiența unui spațiu imobiliar în generare de venituri.
- **Costurile de întreținere și operaționale** - monitorizarea costurilor de întreținere pentru a ne asigura că sunt eficiente în raport cu veniturile generate de bunul imobil.

1.2 Evaluarea Stării tehnice Bunurilor Imobile - starea fizică a unui bun imobil este importantă pentru a preveni degradarea acestuia și pentru a asigura o durabilitate pe termen lung. Evaluarea stării tehnice bunurilor imobile se poate realiza prin următoarele modalități:

- **Inspecții Periodice.** Se efectuează inspecții regulate pentru a verifica integritatea structurii clădirii, instalațiilor electrice și sanitare, și pentru a identifica potențiale probleme care pot necesita intervenții.
- **Clasa de Performanță Energetică.** Aceasta presupune evaluarea eficienței energetice a clădirii, incluzând izolarea termică, consumul de energie și impactul asupra mediului.

- **Întreținerea Preventivă.** Implementarea unui plan de întreținere preventivă care să prevină probleme majore și să asigure buna funcționare a echipamentelor și infrastructurii.
- **Evaluarea Riscurilor.** Se efectuează evaluări periodice pentru a determina riscurile la care poate fi expus bunul imobil, cum ar fi riscurile de incendiu, cutremur sau inundații.
- **Analiza Durabilității Materialelor și Construcției.** Se evaluează materialele utilizate în construcție pentru a determina dacă acestea îndeplinesc standardele de durabilitate necesare și dacă au fost afectate de trecerea timpului.

1.3 Sisteme de Monitorizare - Pentru o prelucrare eficientă a datelor selectate în procesul evaluării performanței și evaluării tehnice bunurilor imobile este esențial și util ca acestea să fie integrate într-un sistem de monitorizare continuă care poate folosi tehnologii moderne, cum ar fi:

- **Sisteme de Management al Proprietăților (PMS).** Acestea sunt folosite pentru a urmări în timp real performanța financiară și starea tehnică a bunurilor imobile.
- **Tehnologia Internet of Things (IoT):** reprezintă senzori încorporați în clădiri pentru a monitoriza consumul de energie, temperatura, umiditatea și alte condiții care pot afecta performanța și starea imobilului.
- **Software de Evaluare a Imobilelor:** care pot fi folosite pentru a calcula valoarea de piață probabilă, rentabilitatea și performanța unei proprietăți pe baza datelor economice și a inspecțiilor tehnice.

1.4 Rapoarte și Analize Periodice. În urma multitudinii de date obținute la etapele anterioare apare necesitatea de sistematizare care rezultă în crearea de rapoarte periodice care să includă:

- **Analiza Performanței Financiare** - informații detaliate despre venitul generat, costurile de operare, rentabilitatea și performanța globală a imobilului.
- **Starea Bunurilor Imobile** - evaluări detaliate ale stării fizice a imobilelor și recomandări pentru întreținerea acestora.
- **Sugestii pentru Îmbunătățiri** - propuneri pentru îmbunătățirea performanței economice sau a stării fizice a bunului imobil pe termen lung.

1.5 Conformitatea cu Reglementările și Standardele în vigoare. Aceasta direcție oferă asigurarea că bunurile imobile respectă reglementările legale și standardele de siguranță, protecția mediului și de eficiență energetică. Conformitatea reprezintă o componentă esențială a procesului de administrare a bunurilor imobile, deoarece asigură utilizarea legală, sigură și sustenabilă a acestora. Pentru asigurarea celor expuse mai sus aceasta ar trebui să includă:

- **Conformitatea legală** - aceasta constă în respectarea cadrului normativ privind proprietatea, utilizarea și administrarea bunurilor imobile prin intermediul înregistrării cadastrale corecte, respectarea dreptului de proprietate și a regimului juridic (public/privat), obținerea autorizațiilor de construire și exploatare, respectarea documentației urbanistice etc.
- **Conformitatea cu standardele de siguranță** - presupune asigurarea siguranței construcțiilor care este esențială pentru protecția utilizatorilor. Aceasta poate fi realizat prin **siguranța structurală** (rezistența la cutremure, stabilitatea construcției), **securitatea la incendiu** (sisteme de alarmă, evacuare), **siguranța instalațiilor** (electricitate, gaze, apă), **accesibilitate** (pentru persoane cu dizabilități)
- **Conformitatea cu standardele de protecția mediului** - vizează impactul imobilelor asupra mediului înconjurător și include gestionarea deșeurilor, reducerea poluării, utilizarea responsabilă a resurselor, respectarea normelor ecologice.

Implementarea sistemului de evaluare a performanței și stării tehnice a bunului imobil

Aplicarea sistemului dat aduce multiple avantaje în procesul de administrare a bunurilor imobile, mai ales în contextul modernizării managementului patrimonial. Acest sistem transformă administrarea tradițională într-una bazată pe date, analiză și planificare strategică. Pentru administratorii de bunuri imobile acesta ajută în procesul decizional și la stabilirea priorităților. Printre principalele avantaje identificate pentru administratorii imobiliari în procesul utilizării sistemului dat ar fi următoarele: **administrarea eficientă a patrimoniului imobiliar care rezultă** din centralizarea datelor și automatizarea proceselor. Administratorii pot monitoriza în timp real starea imobilelor, contractele, plățile și alte aspecte relevante, reducând erorile și economisind timp. De asemenea, utilizarea acestor sisteme contribuie la **reducerea riscurilor tehnice și financiare**. Monitorizarea periodică a echipamentelor și a infrastructurii permite identificarea timpurie a problemelor, prevenind defecțiunile majore și costurile neprevăzute. În același timp, gestionarea financiară devine mai precisă, ceea ce reduce semnificativ riscul pierderilor. Un alt beneficiu important este **creșterea valorii bunului imobil**. Printr-o administrare eficientă și prin întreținerea corespunzătoare a clădirilor, proprietățile își mențin sau chiar își sporesc valoarea pe piață, devenind mai atractive pentru investitori și chiriași. Sistemul de management imobiliar facilitează și **planificarea corectă a investițiilor și reparațiilor**. Pe baza datelor colectate și analizate, deciziile privind lucrările de modernizare sau întreținere pot fi luate în mod strategic, evitând cheltuielile inutile și optimizând alocarea resurselor. Nu în ultimul rând, utilizarea acestor sisteme contribuie la **îmbunătățirea siguranței și confortului utilizatorilor**. Prin monitorizarea condițiilor de funcționare și intervențiile rapide în caz de defecțiuni, se asigură un mediu sigur și plăcut pentru locatari sau utilizatorii bunurilor imobile.

Concluzii

Utilizarea unui sistem integrat de evaluare a performanței și a stării bunurilor imobile are un impact semnificativ asupra eficienței managementului imobiliar. În contextul modernizării administrării patrimoniului construit, gestionarea eficientă a bunurilor imobile devine o condiție esențială pentru asigurarea unei guvernări responsabile, transparente și orientate spre rezultate. Integrarea sistemului de evaluare a performanței și a stării tehnice în managementul imobiliar contribuie semnificativ la transformarea modului tradițional de administrare a patrimoniului într-un proces bazat pe date, analiză și planificare strategică.

Analiza realizată evidențiază faptul că un astfel de sistem permite determinarea obiectivă a stării reale a bunurilor imobile, evaluarea eficienței economice și permite argumentare deciziilor privind întreținerea, modernizarea sau valorificarea acestora. Totodată, utilizarea indicatorilor de performanță și a instrumentelor moderne de monitorizare facilitează optimizarea utilizării resurselor și creșterea valorii patrimoniului pe termen lung. În același timp, analiza scoate în evidență existența unor deficiențe semnificative în administrarea patrimoniului public și privat, generate de aplicarea neuniformă a cadrului normativ, nivelul redus de digitalizare și coordonarea insuficientă între instituții în Republica Moldova. Aceste vulnerabilități afectează atât evidența corectă a bunurilor, cât și capacitatea autorităților de a valorifica eficient resursele disponibile.

Implementarea unui sistem integrat de evaluare a performanței și a stării tehnice a bunurilor imobile nu reprezintă doar o necesitate operațională, ci și o direcție strategică pentru consolidarea managementului patrimoniului public și privat. Acesta contribuie la creșterea transparenței, reducerea riscurilor, îmbunătățirea calității serviciilor publice și susținerea dezvoltării economice durabile. Permite transformarea patrimoniului construit din totalitatea de simple construcții în active gestionate. Managementul imobiliar actual nu mai poate fi conceput în absența unor instrumente de evaluare riguroase, care să asigure o administrare sustenabilă și orientată spre performanță.



Mulțumiri. Cercetarea a fost realizată în cadrul Centrului de Cercetare în Domeniul Dezvoltării Sustenabile al Universității Tehnice a Moldovei, subprogramul de cercetare nr. 020408 „Cercetări privind Asigurarea Dezvoltării Durabile și Creșterii Competitivității Republicii Moldova în Context European”.

Referințe

1. KYLE, R. C.; F. M. BAIRD and M. S. SPODEK. *Property management*. Dearborn Real Estate Education, 2000. 480 p. ISBN 0793131170, ISBN 9780793131174. Disponibil: https://books.google.md/books/about/Property_Management.html?id=GgFMvkuRO4IC&redir_esc=y [accesat 2026-03-07].
2. KAPLAN, R. S. and D. P. NORTON. *The balanced scorecard. Translating strategy into action*. Harvard Business School Press, 1996. 336 p. ISBN 0875846513. Disponibil: https://www.thriftbooks.com/w/the-balanced-scorecard-translating-strategy-into-action_robert-s-kaplan_david-p-norton/249151/#edition=1630440&idq=3017962 [accesat 2026-03-07].
3. HAYNES, B.; N. NUNNINGTON and T. ECCLES. *Corporate real estate asset management*. 2nd ed. Routledge, 2017. 298 p. ISBN 978-1138940413. Disponibil: https://books.google.md/books/about/Corporate_Real_Estate_Asset_Management.html?id=6sX6SXJrfNoC&redir_esc=y [accesat 2026-03-07].
4. MINISTERUL ENERGIEI. *Metodologia de calcul a performanței energetice a clădirilor, deschizând calea spre aplicarea certificatelor de performanță energetică*. Site web. Disponibil: <https://energie.gov.md/ro/content/fost-aprobata-metodologia-de-calcul-performantei-energetice-cladirilor-deschizand-calea-spre> [accesat 2026-03-07].
5. HOTĂRÂREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA pentru aprobarea Regulamentului privind expertiza tehnică în construcții: nr. 936 din 16.08.2006. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=146047 [accesat 2026-03-07].
6. HOTĂRÂREA GUVERNULUI REPUBLICII MOLDOVA cu privire la asigurarea calității construcțiilor: nr. 361 din 25.06.1996. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=146046 [accesat 2026-03-07].
7. MONITORUL FISC. „Registrul prețurilor bunurilor imobile”: conceptul SI, aprobat de Guvern. Site web. Disponibil: [https://monitorul.fisc.md/ru/-registrul-preturilor-bunurilor-imobile-conceptul-si-aprobat-de-guvern-/](https://monitorul.fisc.md/ru/-registrul-preturilor-bunurilor-imobile-conceptul-si-aprobat-de-guvern/) [accesat 2026-03-07].
8. RAY ENGINEERING. *The Importance of PCAs for Real Estate Investments*. Site web. Disponibil: <https://ray-engineering.com/the-importance-of-property-condition-assessments-for-real-estate-investments/> [accesat 2026-03-08].
9. CCRM. *Gestionarea patrimoniului public – un domeniu strategic pentru buna guvernare și dezvoltarea țării*. Site web. Disponibil: https://www.ccrm.md/index.php/ro/gestionarea-patrimoniului-public-un-domeniu-strategic-pentru-buna-80_93831.html [accesat 2026-03-29].
10. UNIVERSITATEA „1 DECEMBRIE 1918” DIN ALBA IULIA. *Sisteme informaționale cadastrale și management imobiliar*. Site web. Disponibil: <https://www.uab.ro/admitere/programe-de-studiu/facultatea-de-informatica-si-inginerie/41-sisteme-informationale-cadastrale-si-management-imobiliar> [accesat 2026-03-29].
11. SCARRETT, D. *Property asset management*. 3rd ed. Routledge, 2010. ISBN 9781136884818. Disponibil: https://www.researchgate.net/publication/298012671_Property_asset_management_Third_edition [accesat 2026-03-29].
12. EUR-LEX. *Performanța energetică a clădirilor*. Site web. Disponibil: <https://eur-lex.europa.eu/RO/legal-content/summary/energy-performance-of-buildings.html> [accesat 2026-04-05].
13. LEGE privind performanța energetică a clădirilor: nr. 128 din 11.07.2014. Monitorul Oficial al Republicii Moldova. 2014, nr. 297-309, art. 609. Disponibil: <https://www.legis.md/cautare/downloadpdf/21474> [accesat 2026-04-05].