

**Universitatea Tehnică a Moldovei**



# **EVALUAREA ȘI GESTIONAREA RISCURILOR ÎN ADMINISTRAREA IMOBILELOR**

**Masterand: Dorogan Ecaterina, gr. EAI-2202M**

**Coordonator: Albu Svetlana, prof. univ. dr.hab.**

**Chișinău 2024**

## REZUMAT

**la teza de master “Evaluarea și gestionarea riscurilor în administrarea imobilelor”  
a masterandului gr. EAI-2202M specialității “Evaluarea și administrarea imobilului”**

**Dorogan Ecaterina**

**Structura proiectului:** Lucrarea conține rezumate în limba română și enleză, cuprins, introducere, 3 capitole, concluzii și recomandări, 23 surse de bibliografie, 7 anexe, 60 pagini de text bază.

**Cuvinte-cheie:** bun imobil, administrare, riscuri, factori de influență, valoare, gestionare.

**Scopul cercetării:** este de a analiza și de a oferi o înțelegere detaliată a procesului de evaluare și gestionare a riscurilor specifice asociate cu administrarea unui imobil. Teza se concentrează pe identificare și evaluarea riscurilor legate de administrarea imobilului, cum ar fi riscurile de siguranță, riscurile financiare, riscurile de mediu și altele.

Prin intermediu cercetării, se urmărește să se evidențieze importanța evaluării și gestionării riscurilor în administrarea unui imobil, precum și să se ofere recomandări și soluții practice pentru a minimiza și controla aceste riscuri. Cercetarea poate explora, de asemenea, aspecte legate de legislația și reglementările relevante în domeniul administrării imobilelor și modul în care acesta influențează procesul de evaluare a riscurilor.

**Obiectivul cercetării:** identificarea și analiza riscurilor specifice asociate cu administrarea imobilului; evaluarea probabilității și impactul riscurilor identificate; identificarea și propunerea măsurilor de control și reducere a riscurilor; evaluarea eficacității măsurilor de gestionare a riscurilor.

**Metodele aplicate la elaborarea tezei:** Metodologia cercetării se bazează pe analiza detaliată a riscurilor care apar în administrarea imobilului și care sunt riscurile care apar atunci când bunurile imobile nu sunt administrate. În teza elaborată am identificat și evaluat riscurile implicate, precum și strategiile de gestionare a acestora.

**Rezultatele obținute** reprezintă identificarea riscurilor în administrarea imobilelor și măsurile care pot fi luate pentru soluționarea acestora. De asemenea și evaluarea unui bun imobil amplasat într-un bloc locativ satul Porumbeni, raionul Criuleni.

## SUMMARY

**the master thesis " Risk Assessment and management in real estate management”**  
**the master ' s degree gr. EAI-2202M specialty "Evaluation and administration of immovable property”**

**Dorogan Ecaterina**

**Project structure:** the paper contains abstracts in Romanian and English, contents, introduction, 3 chapters, conclusions and recommendations, 23 sources of bibliography, 7 annexes, 60 pages of basic text.

**Keywords:** immovable property, management, risks, influencing factors, value, management.

**The purpose of the research:** is to analyze and provide a detailed understanding of the process of assessing and managing the specific risks associated with the management of a real estate. The thesis focuses on identification and assessment of risks related to the management of the real estate, such as safety risks, financial risks, environmental risks and others.

Through the research, it aims to highlight the importance of risk assessment and management in the management of a building, as well as to provide recommendations and practical solutions to minimize and control these risks. The research can also explore issues related to relevant legislation and regulations in the area of property management and how it influences the risk assessment process.

**Research objective:** identification and analysis of specific risks associated with the management of the building; assessment of the probability and impact of identified risks; identification and proposal of control and risk reduction measures; evaluation of the effectiveness of risk management measures.

**Methods applied to the elaboration of the thesis:** The research methodology is based on a detailed analysis of the risks that arise in real estate management and what risks arise when real estate is not managed. In the developed thesis we have identified and evaluated the risks involved and the strategies to manage them.

**The results obtained:** represent the identification of risks in property management and the measures that can be taken to address them. Also the evaluation of a real estate located in a residential block in the village of Porumbeni, Criuleni district.

## CUPRINS

<b>INTRODUCERE .....</b>	<b>7</b>
<b>1. ASPECTE METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA ȘI ADMINISTRAREA IMOBILELEOR.....</b>	<b>9</b>
1.2 Contextul și importanța evaluării tehnice în gestionarea riscurilor în administrarea imobilelor.....	16
1.3 Rolul și responsabilitățile administratorului de imobile în gestionarea riscurilor.....	21
<b>2. EVALUAREA RISCURILOR ÎN ADMINISTRAREA IMOBILELOR .....</b>	<b>26</b>
2.1 Identificarea și clasificarea riscurilor specifice administrării imobilelor.....	26
2.2 Analiza și evaluarea riscurilor identificate.....	33
2.3 Măsuri preventive și de reducere a riscurilor.....	36
<b>3. EVALUAREA BUNULUI IMOBIL DIN SAT. PORUMBENI, R-UL CRIULENI .....</b>	<b>42</b>
3.2 Descrierea obiectului evaluării din r-ul Criuleni, sat. Porumbeni, str. Crinilor, 3.....	49
3.3 Aplicarea metodelor de estimare a valorii unei odăi în cămin familial.....	53
<b>CONCLUZII .....</b>	<b>62</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>63</b>
<b>ANEXA 1. Amplasarea bunului imobil evaluat.....</b>	<b>65</b>
<b>ANEXA 2. Extrasul bunului imobil evaluat.....</b>	<b>66</b>
<b>ANEXA 3. Fotografii ale bunului imobil evaluat și a scării blocului .....</b>	<b>68</b>
<b>ANEXA 4. Obiecte analogice selectate pentru evaluarea evaluare .....</b>	<b>72</b>
<b>ANEXA 5. Extras din ICVR (culegere 26, tab. 22) .....</b>	<b>73</b>
<b>ANEXA 6. Indicii prețurilor la lucrările de construcții montaj la data evaluării.....</b>	<b>75</b>
<b>ANEXA 7. Indicatorii Băncii Naționale a Moldovei la 21.04.2024 .....</b>	<b>76</b>

					<b>UTM 073.1 001 ME</b>							
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<b>Evaluarea și gestionarea riscurilor în administrarea imobilelor</b>			<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>		
Elaborat		Dorogan E.									7	
Coordonator		Albu Ion										
Consultant		Albu Ion										
Contr. norm.												
Aprobat		Albu S.								UTM FCGC EAI-2202M		

## INTRODUCERE

Evaluarea și gestionarea riscurilor în administrarea imobilelor reprezintă un aspect esențial în asigurarea unui mediu sigur și protejat pentru proprietăți și persoanele implicate. Administrația imobilelor implică o serie de responsabilități și riscuri, cum ar fi riscul de incendiu, riscul de accidente, riscul de deteriorare a proprietății etc. Prin evaluarea și gestionarea adecvată a acestor riscuri, se pot identifica și implementa măsuri preventive și de intervenție care să minimizeze sau să elimine impactul negativ.

**Actualitatea temei.** Evaluarea și gestionarea riscurilor în administrarea imobilelor este o temă de actualitate și de importanță majoră în domeniul imobiliar. Imobilele reprezintă active valoroase și investiții semnificative pentru proprietari și administratori, iar identificarea și gestionarea acestora sunt cruciale pentru protejarea valorii și asigurarea unei administrări eficiente.

Evaluarea riscurilor în administrarea imobilelor implică identificarea și analiza potențialelor amenințări și vulnerabilități care pot afecta proprietatea sau operațiunile imobilului. Aceasta poate include riscuri precum daune structurale, incendii, inundații, probleme de securitate, probleme de sănătate și siguranță, probleme juridice sau probleme de mediu.

Gestionarea riscurilor în administrarea imobilelor implică implementarea măsurilor de control și monitorizarea lor continuă pentru a minimiza sau elimina riscurile identificate. Aceasta poate include asigurarea imobilului împotriva riscurilor, implementarea unui plan de gestionare a situațiilor de urgență, efectuarea inspecțiilor și întreținerii regulate a imobilului, precum și respectarea reglementărilor și standartelor relevante.

Prin evaluarea și gestionarea riscurilor în administrarea imobilelor, proprietarii și administratorii pot proteja investițiilor lor, pot asigura siguranța și confortul locatarilor sau utilizatorilor imobilului și pot minimiza potențialele pierderi financiare sau reputaționale. De asemenea, aceste practici contribuie la menținerea valorii imobilului pe termen lung și la creșterea încrederii și satisfacției clienților.

**Scopul tezei** este de a analiza și de a oferi o înțelegere detaliată a procesului de evaluare și gestionare a riscurilor în contextul administrării imobilelor.

Prin intermediul tezei, se urmărește să se evidențieze importanța evaluării și gestionării riscurilor în administrarea imobilelor, precum și să se ofere recomandări și soluții practice pentru a minimiza și controla aceste riscuri. Teza poate explora, de asemenea, aspecte legate de legislație și

reglementările relevante în domeniul administrării imobilelor și modul în care acestea influențează procesul de evaluare și gestionare a riscurilor.

Pentru atingerea acestui scop s-au propus și realizat următoarele **obiective**:

1. Analiza conceptelor și teoriilor legate de evaluarea și gestionarea riscurilor în administrația imobilelor.
2. Identificarea și evaluarea principalelor factori de risc în administrația imobilelor.
3. Studiarea legislației și reglementărilor relevante în domeniul și a responsabilităților legale ale administratorului de imobile.
4. Examinarea metodelor și instrumentelor utilizate în evaluarea și gestionarea riscurilor în administrația imobilelor.
5. Analiza impactului riscurilor asupra proprietății și persoanelor implicate și identificarea măsurilor preventive și de intervenție adecvate.
6. Studiarea celor mai bune practici și a studiilor de caz în evaluarea și gestionarea riscurilor în administrația imobilelor.
7. Propunerea de recomandări și strategii pentru îmbunătățirea procesului de evaluare și gestionare a riscurilor în administrația imobilelor

Această teză se va concentra pe importanța evaluării și gestionării riscurilor în administrația imobilelor, precum și pe metodele și instrumentele utilizate în acest proces. Se va analiza impactul riscurilor asupra proprietății și a persoanelor, precum și consecințele neglijării acestor riscuri. De asemenea se va explora legislația și reglementările relevante în domeniul și se vor examina cele mai bune practici și studii de caz în evaluarea și gestionarea riscurilor în administrația imobilelor.

Teza este structurată în trei capitole:

**În capitolul 1** „Aspecte metodologice privind evaluarea și administrarea imobilelor”, sunt indicate noțiuni de bază, importanța evaluării tehnice în administrarea imobilului și sunt indicate care sunt responsabilitățile unui administrator de locuințe.

**Capitolul 2.** „Evaluarea riscurilor în administrarea imobilelor”, sunt identificate și analizate riscurile care apar în administrarea imobiliară și de asemenea sunt prezentate o serie de metode și tehnici utilizate pentru evaluarea și prioritizarea riscurilor în domeniul administrării imobiliare.

**Capitolul 3** Evaluarea bunului imobil din sat. Porumbeni, r-ul Criuleni, este efectuată evaluarea bunului imobil locative din satul Porumbeni printre metode și determinate varianta finală.

La finalul lucrării sunt expuse concluziile și recomandările paralel cu domeniul de cercetare și sunt prezentate anexe, surse bibliografice care au contribuit la elaborarea tezei de master.

Teza data conține 15 tabele, 14 figuri, 2 formule, 23 surse bibliografice, 7 anexe și este expusă pe 76 pagini.

## BIBLIOGRAFIE

1. Bazele evaluării obiectului imobiliar. [accesat la 04.12.2023] Disponibil: <https://old.kubsau.ru/upload/iblock/634/634211776e9c03f5c3d9afa9e9cef122.pdf>
2. Administrație publică, Etimologia cuvântului "administrație" [accesat la 04.12.2023] Disponibil: <https://administrare.info/domenii/administra%C8%9Bie-public%C4%83/6394-etimologia-cuv%C3%A2ntului-administra%C5%A3ie>
3. LEGE Nr. 187 din 14-07-2022cu privire la condominiu Moldova. [accesat la 05.12.2023] Disponibil: [https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=132437&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=132437&lang=ro)
4. Codul Civil Adnotat Articolul 177. Capacitatea de exercițiu a persoanei juridice. [accesat la 05.12.2023] Disponibil: <https://animus.md/adnotari/177/#>
5. Ion ALBU, Svetlana ALBU „Evaluarea tehnică a construcțiilor”, curs de prelegeri Tehnica-UTM, 2020. – 336 p
6. Manager de proprietăți. [accesat la 05.12.2023] Disponibil: [https://www.profguide.io/professions/upravlyaushiy\\_nedvijimostiu.html](https://www.profguide.io/professions/upravlyaushiy_nedvijimostiu.html)
7. Managementul proprietății: obiecte și participanți. [accesat la 05.12.2023] Disponibil: [https://aktavest.ru/informacziya-ob-uslugah/chto-vklyuchaet-upravlenie-obektami\\_nedvizhimosti/](https://aktavest.ru/informacziya-ob-uslugah/chto-vklyuchaet-upravlenie-obektami_nedvizhimosti/)
8. Bazele managementului proprietății, Principii și caracteristici de bază ale managementului proprietății: [accesat la 10.12.2023] Disponibil: <https://studfile.net/preview/3548418/>
9. Татарова, А. В. Оценка недвижимости и управление собственностью: учебное пособие. – Таганрог: ТРТУ, 2003
10. Скосырских, О. В. Инвестиции в недвижимость: как оценить риски портфеля? Управление риском портфеля недвижимости // Российское предпринимательство. – 2010. – № 7-1. – С. 114-118.
11. Managementul riscurilor în sistemul de management al proprietății [accesat la 10.01.2024] Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/upravlenie-riskami-v-sisteme-upravleniya-nedvizhimostyu/viewer>
12. Expertiza Tehnică a Bunurilor Imobile [accesat la 16.01.2024] Disponibil: <https://www.dev.elitexpert.md/expertiza-tehnica-a-bunurilor-imobile/>
13. Manager de proprietate profesionist [accesat la 20.01.2024] Disponibil: <https://jildom.com/konsultant/stranica/polskij-opyit-upravleniyazhilyom/professionalnyij-upravlyayushhij-nedvizhimostyu.html>
14. Manager de proprietăți [accesat la 23.01.2024] Disponibil:



- <https://vuz24.ru/profession/management/upravlyayushiy-nedvizhimostyu#>:
15. Profesie Manager imobiliar: cine este el? [accesat la 12.02.2024] Disponibil: [https://kedu-ru.translate.google.com/press-center/profgid/upravlyayushchiy-nedvizhimostyu/? x tr sl=en& x tr tl=ro& x tr hl=ru& x tr pto=wapp](https://kedu-ru.translate.google.com/press-center/profgid/upravlyayushchiy-nedvizhimostyu/?x_tr_sl=en&x_tr_tl=ro&x_tr_hl=ru&x_tr_pto=wapp)
  16. УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ, СПбПУ. – СПб., 2017. – 97 с. [accesat la 12.02.2024] Disponibil: <https://elib.spbstu.ru/dl/2/s17-183.pdf/download/s17-183.pdf>
  17. Riscuri în administrarea imobilului [accesat la 20.02.2024] Disponibil: <https://cyberleninka.ru/article/n/riski-v-upravlenii-nedvizhimostyu/viewer>
  18. Dicționar imobiliar – termeni imobiliari [accesat la 20.02.2024] Disponibil: <https://accesimobil.md/blog/dictionar-imobiliar-termeni>
  19. Dezvoltator imobiliar - Ce este, definiție și concept [accesat la 24.02.2024] Disponibil: <https://ro.economy-pedia.com/11032058-developer>
  20. Риски в управлении недвижимостью [accesat la 04.03.2024] Disponibil: <https://www.stud24.ru/investment/riski-v-upravlenii-nedvizhimostju/373837-1182866-page1.html>
  21. Curs valutar al Republicii Moldova [accesat la 21.04.2024] Disponibil: <https://www.bnm.md/>
  22. Fondul național de date geospațiale. Informație cu privire la amplasarea bunului imobil evaluat [accesat la 21.04.2024] Disponibil: <https://geoportal.md/ro/default/map#lat=223750.218123&lon=233285.874935&zoom=9>
  23. УПВС — Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений [accesat la 21.04.2024] Disponibil: <https://upvs-online.ru/>