



**Ministerul Educației al Republicii Moldova  
Universitatea Tehnică din Moldova  
Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții  
Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului**

# **Teza de master**

## **Metode de estimare a deprecierilor**

**Student: Rață Valeriu**

**Conducător: conf. univ.,**

**dr. Albu Ion**

**Chișinău – 2016**

**Ministerul Educației și Tineretului al Republicii Moldova**  
**Universitatea Tehnică a Moldovei**  
**Facultatea Cadastru, Geodezie și Construcții**  
**Catedra Evaluarea și Managementul Imobilului**

**Admis la susținere**  
**Șef de catedră: conf. univ., dr.hab.**  
**Albu Svetlana**

„\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_ 2016

## **Metode de estimare a deprecierilor**

### **Teza de master**

**Student:** \_\_\_\_\_ (Rață V.)

**Conducător:** \_\_\_\_\_ (Albu I.)

**Consultant:** \_\_\_\_\_ (Albu I.)

**Chișinău – 2016**

## Rezumat a tezei de master cu tema „ Metode de estimare a deprecierilor ”

Cunoștințele evaluatorului pot să se limiteze doar la cunoștințe generale privind expertiza construcției, iar metodele de analiză a stării construcțiilor și interpretarea corectă a rezultatelor expertizei. Inspectarea, la rândul său, poartă un caracter mult mai general și superficial și reprezintă vizitarea și examinarea bunului imobil în scopul obținerii informației necesare pentru formularea unei opinii profesionale privind valoarea proprietății imobiliare, necesitatea efectuării unor lucrări necesare pentru a aduce bunul imobil în conformitate cu cerințele pieței sau privind alte aspecte.

Pentru Republica Moldova proiectarea clădirilor instituțiilor de învățământ se face conform Regulilor și normativelor sanitaro-epidemiologice "Igiena instituțiilor de învățământ primar, gimnazial și liceal", revizuite în conformitate cu Legea nr.424-XV din 16 decembrie 2004 privind revizuirea și optimizarea cadrului normativ de reglementare a activității de întreprinzător (Monitorul Oficial al Republicii Moldova, 2005, nr.1-4, art.16).

Măsurile de siguranță durabilității clădirilor de școli ce se proiectează și se execută din materialele de folosință curentă, pereții portanți din zidărie de cărămidă înlocuitori, piatră, panouri de beton armat, cu structură (schelet) de beton armat sau metal și planșee din beton armat, au durata de serviciu 100 ani. Clădirile de școli existente, cu pereți portanți din zidărie de cărămidă, înlocuitori, piatră și planșee din lemn au durata de serviciu de 70 ani. Clădirile de școli existente, cu pereți portanți din lemn sau schelet din lemn, au durata serviciu 40 ani.

Cheltuielile pentru funcționare, întreținere și reparații, sunt direct proporționale cu principala exigență economică, durata, în care clădirile de școli trebuie să-și păstreze calitățile proiectate pentru a corespunde scopului, denumită durata de serviciu

Aprecierea justă a fundațiilor nu este posibilă deoarece nu este acces direct la aceste. Starea pereților este bună, fisurile observate nu afectează integritatea și capacitatea portantă a acestora. Planșee se află în stare bună, nu există porțiuni avariate, defectele observate țin de stratul de finisare a planșeelor. Acoperișul se află în stare satisfăcătoare, ținând cont de lucrările de înlocuire a învelitorii din 2007. În dependență de tipul pardoselei starea acestora este bună sau destul de bună. Cele mai defectate sunt pardoselile finisate cu lenoleum. Ferestrele din lemn sunt în stare preponderent detriorate, ferestrele termopan sunt în stare bună dar constituie doar 5% din nr. Total al ferestrelor. Finisarea atât exterioară cât și cea interioară se află în stare bună, porțiunile defectate constituie în mediu 5-10% din suprafața finisajelor. Toate rețele sunt funcționale și se află într-o stare bună.

## Summary of master's thesis on the topic „ estimation methods impairments "

Evaluator knowledge may be limited to general knowledge construction expertise, methods of analysis of the state construction and the correct interpretation of the survey findings. Inspection, in turn, bears a character more general and superficial and is visiting and examining real estate in order to obtain information necessary to formulate a professional opinion on the value of the property, the need to conduct works necessary to bring the real estate in accordance with requirements market or other issues.

For designing buildings Moldova educational institutions is done according to the Rules and sanitary-epidemiological norms "Hygiene education institutions Primary and secondary education", revised in accordance with the Law nr.424-XV of 16 December 2004 to review and improve the regulatory framework regulating entrepreneurial activity (Official Gazette of the Republic of Moldova, 2005, nr.1-4, article 16). Precautions durability of buildings of schools that is designed and built from the materials of everyday use, the bearing walls of brick replacements stone panels reinforced concrete structure (skeleton) of reinforced concrete or metal and slabs of reinforced concrete, have life of 100 years. Existing school buildings with load-bearing walls of brick, artificial, stone and wooden floors have service life of 70 years. Existing school buildings with load-bearing walls of wood or wooden frame, they last 40 years service.

The expenses for operation, maintenance and repair are directly proportional to the main economic stringency, duration, the school buildings have their benefits chassis

designed to meet the purpose, called service life

Findings fair foundations is not possible because there is no direct access to it. Status is good walls, cracks observed not affect their integrity and capacity. Exhibits are in good condition, no damaged portions, observed defects related to the finish of the floors. The roof is in satisfactory condition, considering the replacement of roofing work in 2007. Depending on the type of floor their condition is good or fairly good. The floors are finished with lenoleum damaged. Wooden windows are mostly state deteriorate windows windows are in good condition but constitutes only 5% of no. Total of windows. Finishing both outside and inside as it is in good condition, damaged portions constitute 5-10% of the average finishes. All networks are functional and are in good condition.

## CUPRINS

proiectate pentru a corespunde scopului, denumită durata de serviciu.....	4
<i>Concluzie:</i> .....	13
1.2 Deprecierea construcțiilor sub aspect teoretic .....	13
1.3 Metodele instrumentale de expertiză a construcțiilor .....	19
<i>Concluzie:</i> .....	24
2. DESCRIEREA PARAMETRILOR TEHNICI ȘI CONSTRUCTIVI AI OBIECTULUI INSPECTAT ..	24
2.1 Cerințele tehnice față de clădirile instituțiilor educaționale.....	24
2.2 Descrierea stării tehnice a elementelor structurii de rezistență ale clădirii .....	30
<i>Concluzie:</i> .....	38
2.3 Descrierea finisării și rețelelor ingineresti.....	39
<i>Concluzie</i> .....	43
3. ESTIMAREA UZURII FIZICE A LICEULUI TEORETIC “DACIA” DE PE STRADA P. ZADNIPRU 16/4 .....	44
3.1 Selectarea metodelor de estimare a uzurii fizice a obiectului examinat .....	44
<i>Concluzie:</i> .....	49
3.2 Estimarea uzurii fizice a liceului „ Dacia” de pe strada Zadnipru 16/4, sectorul Ciocana, municipiul Chișinău .....	49
<i>Concluzie:</i> .....	57
3.3 Analiza rezultatelor obținute.....	57
CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI.....	60
BIBLIOGRAFIE.....	62
Anexa 1 Parametrii construcției.....	64
Anxa 2 Extras din Registrul bunurilor imobile.....	66