



Universitatea Tehnică a Moldovei

**EVALUAREA TEHNICĂ A CLĂDIRILOR DIN
CENTRUL ISTORIC AL MUN. CHIȘINĂU
Teză de licență**

Student:

Bogdan Irina

Coodonator:

conf.univ., dr. Albu Ion

Chișinău, 2023

CUPRINS

INTRODUCERE	10
1 ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA TEHNICĂ A MONUMENTELOR ISTORICE	11
1.1 Noțiune de bază, aspecte teoretice și economice privind evaluarea unui bun imobil istoric.	11
1.2 Asigurarea informațională pentru inspectarea și examinarea stării tehnice a construcției.	17
1.3 Necesitatea și importanța evaluării tehnice.	24
2 ANALIZA CLĂDIRILOR ISTORICE DIN MUN.CHIȘINĂU	29
2.1. Analiza situației clădirilor istorice existente și cadrul legislativ	29
2.2. Analiza tehnică și arhitecturală a clădirilor cultural-istorice	40
2.3. Factorii care au contribuit la acumularea uzurii fizice a construcției și tehnicile de îmbunătățirii stării patrimoniului	55
3 EVALUAREA BUNULUI IMOBIL ISTORIC	64
3.1. Identificarea și descrierea obiectului evaluării	64
3.2. Metode de estimare a uzurii fizice și calcularea uzurii fizice a construcției	70
3.3. Estimarea valorii obiectului evaluării și aprecierea valorii bunului imobil istoric	81
CONCLUZII	89
BIBLIOGRAFIE	90
ANEXE	92
Anexa 1. Actele cadastrale ale bunului imobil	92
Anexa 2. Informația Băncii Naționale a Moldovei la data evaluării	94
Anexa 3. Caracteristica terenurilor libere analogice	94
Anexa 4. Extras din culegerea Indicatorilor Comasați ai Valorii de Reconstituire	95

					UTM 731.5.002 ME									
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	<i>EVALUAREA TEHNICĂ A CLĂDIRILOR DIN CENTRUL ISTORIC AL MUN. CHIȘINĂU</i>									
Elaborat		Bogdan I.								<i>Litera</i>	<i>Coala</i>			
Coordonator		Albu I.									8			
Consultant		Albu I.												
Contr. norm.														
Aprobat		Albu S.												

REZUMAT

EVALUAREA TEHNICĂ A CLĂDIRILOR DIN CENTRUL ISTORIC AL MUN. CHIȘINĂU

Teza de licență a fost realizată de către studentul grupei EDI-1904, Facultatea Construcții, Geodezie și Cadastru a Universității Tehnice a Moldovei, Bogdan Irina cu tema "EVALUAREA TEHNICĂ A CLĂDIRILOR DIN CENTRUL ISTORIC AL MUN. CHIȘINĂU".

Actualitatea temei: evaluarea/expertiza tehnică a clădirilor din centrul istoric din mun. Chișinău, analizarea detaliată a elementelor constructive a unui monument istoric.

Prezenta lucrare îmbina cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de evaluarea tehnică a clădirilor cultural-istorice și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

Scopul lucrării: acestei teze constă în aprecierea valorii obiectului istoric evaluat și evaluarea tehnică a uzurii fizice monumentului istoric amplasat pe str. Alexei Mateevici 60A .

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

1. Analiza statistică a centrului istoric existent
2. Analiza stării tehnice și arhitecturale a bunurilor imobile cu valoare istorică
3. Tehnici de îmbunătățire a stării centrului istoric
4. Identificarea și descrierea obiectului evaluării
5. Evaluarea tehnică și determinarea uzurii fizice
6. Estimarea valorii obiectului evaluării prin metoda costului

Cuvinte cheie: monument istoric, evaluare tehnică, uzură tehnică, reabilitare, restaurare

Structura lucrării: În introducere este argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului. Este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile cercetării.

Capitolul I – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA TEHNICĂ A MONUMENTELOR ISTORICE” –aspectele teoretice privind evaluarea tehnică

Capitolul II – „ANALIZA CLĂDIRILOR ISTORICE DIN MUN.CHIȘINĂU” – este prezentată o analiză a centrului istoric din mun. Chișinău .

Capitolul III – „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL ISTORIC ”– evaluarea uzurii fizice și determinarea valorii prin metode de evaluare.

Lucrarea dată are un volum de 99 pagini, 30 tabele, 110 figuri, 27 surse bibliografice, 4 anexe.

SUMMARY

**TECHNICAL EVALUATION OF THE BUILDINGS IN THE HISTORICAL CENTER OF
MUN. CHIȘINĂU**

The bachelor's thesis was made by the student of the EDI-1904 group, Faculty of Construction, Geodesy and Cadastre of the Technical University of Moldova, Bogdan Irina with the theme " TECHNICAL EVALUATION OF THE BUILDINGS IN THE HISTORICAL CENTER OF MUN. CHIȘINĂU".

The actuality of the theme: technical evaluation/expertise of the buildings in the historical center of the municipality of Chisinau, detailed analysis of the constructive elements of a historical monument.

The purpose of the work: this thesis is to assess the value of the evaluated historical object and the technical evaluation of the physical wear and tear of the historical monument located on str. Alexei Mateevici 60A.

To achieve this goal, the following objectives were proposed and achieved:

1. Statistical analysis of the existing historical center
2. Analysis of the technical and architectural condition of real estate with historical value
3. Techniques for improving the condition of the historic center
4. Identification and description of the object of the assessment
5. Technical evaluation and determination of physical wear
6. Estimating the value of the object of evaluation by the cost method

Keywords: historical monument, technical evaluation, technical wear, rehabilitation, restoration

The structure of the paper: In the introduction, the actuality of the research theme, the necessity and the importance of the study are argued. The aim is formulated and the tasks of the research are established.

Chapter I - "General and methodological aspects regarding the technical assessment of historical monuments" - theoretical aspects regarding the technical assessment

Chapter II - "Analysis of historical buildings in the municipality of chisinau" - an analysis of the historical center in the municipality of Chisinau is presented.

Chapter III - "Assessment of the historical property" - assessment of physical wear and tear and determination of value by assessment methods.

The given work has a volume of 99 pages, 30 tables, 110 figures, 27 bibliographic sources, 4 appendices.

INTRODUCERE

Orice construcție reprezintă un produs utilizat de societate precum și de fiecare persoană aparte, astfel calitatea construcției fiind foarte importantă și de neneghiat.

Expertiza tehnică și evaluarea stării tehnice a construcției reprezintă un complex de măsuri pentru determinarea și evaluarea caracteristicilor reale ale construcției, în scopul asigurării funcționării și posibilității utilizării în continuare a construcției.

Actualitatea și importanța temei abordate evaluarea/expertiza tehnică a clădirilor din centrul istoric din mun. Chișinău, analizarea detaliată a elementelor constructive a unui monument istoric.

Prezenta lucrare îmbina cunoștințele teoretice cu cele practice ce țin de evaluarea tehnică a clădirilor cultural-istorice și anume a celor discipline ce se află în strânsă legătură cu tema studiată.

Scopul acestei teze constă în aprecierea valorii obiectului istoric evaluat și evaluarea tehnică a uzurii fizice monumentului istoric amplasat pe str. Alexei Mateevici 60A .

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

1. Analiza statistică a centrului istoric existent
2. Analiza stării tehnice și arhitecturale a bunurilor imobile cu valoare istorică
3. Tehnici de îmbunătățire a stării centrului istoric
4. Identificarea și descrierea obiectului evaluării
5. Evaluarea tehnică și determinarea uzurii fizice
6. Estimarea valorii obiectului evaluării prin metoda costului

Scopul și sarcinile acestei cercetări au determinat următoarea structură a tezei: introducere, trei capitole ce reflectă conținutul de bază al cercetărilor, concluzii, bibliografie și anexe.

În introducere este argumentată actualitatea temei de cercetare, necesitatea și importanța studiului. Este formulat scopul și sunt stabilite sarcinile cercetării.

Capitolul I – „ASPECTELE GENERALE ȘI METODOLOGICE PRIVIND EVALUAREA TEHNICĂ A MONUMENTELOR ISTORICE” –aspectele teoretice privind evaluarea tehnică

Capitolul II – „ANALIZA CLĂDIRILOR ISTORICE DIN MUN.CHIȘINĂU” – este prezentată o analiză a centrului istoric din mun. Chișinău .

Capitolul III – „EVALUAREA BUNULUI IMOBIL ISTORIC ”– evaluarea uzurii fizice și determinarea valorii prin metode de evaluare.

Lucrarea dată are un volum de 99 pagini, 30 tabele, 110 figuri, 27 surse bibliografice, 4 anexe.

BIBLIOGRAFIE

1. Codul Civil: nr. 1107 din 06 iunie 2002. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2002, nr. 82-86 art. 661.
2. Codul Fiscal: nr. 1163 din 24 aprilie 1997. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 1997, nr. 62 art. 552.
3. Legea cadastrului bunurilor imobile: nr. 1 543 din 25 februarie 1998. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2021. nr.88-95 art. 79.
4. COMITETUL PENTRU STANDARDE INTERNAȚIONALE DE EVALUARE. IVS 2020. Standardele de evaluare a bunurilor. Aprobate: 2020-31-07.
5. SANDUȚA, Tatiana. Teoria evaluării: suport de curs. Chișinău: Tehnica-UTM, 2019. 228 p. ISBN 978-9975-45-566-4.
6. Hotărârea Guvernului cu privire la evaluarea și reevaluarea bunurilor imobile în scopul impozitării: nr. 827 din 18 noiembrie 2020. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2020. nr.313-317 art. 990.
7. BUZU O., MATCOV A. Evaluarea bunurilor imobiliare: teorie și practică. Chișinău: F.E.T. „Tipogr. centrală”, 2003. 258p.
8. Legea cu privire la locuințe: nr. 75 din 30 aprilie 2015. În: Monitorul oficial al Republicii Moldova, 2015. nr.131-138 art. 249.
9. ALBU, Ion. Suport de curs: la disciplina Evaluarea imobilului locativ, Tema 2: Activitatea de evaluare.
10. Monografia Albu Svetlana [citată 19.03.2023]
Disponibil: <http://cris.utm.md/bitstream/5014/657/3/Monografie-Albu-Svetlana-2020.pdf>
11. Descrierea CHISINAU-PROIECT [citată 19.03.2023] Disponibil: <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/>
12. MANAGEMENTUL SISTEMELOR INFORMAȚIONALE [citată 19.03.2023]
Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/4370/MI_2006_1_pg_61_64.pdf?sequence=1&isAllowed=y
13. Registru monumentelor istorice [citată 19.03.2023]
Disponibil: <https://www.chisinau.md/ro/registru-monumentelor-locale-20466.html>

14. ALBU Ion., SVETLANA Albu. Evauarea tehnică în construcții (curs de prelegeri) Chișinău Editura „Tehnica-UTM” 2020, 334 p, ISBN 978-9975-45-650-0

15. Expertiza tehnică [citată 19.03.2023] Disponibil:<https://www.expertproiect.com/articol/ce-este-expertiza-tehnica-si-de-ce-este-necesara-pentru-imobilul-meu>

16. Hotărârea de Guvern nr.936, din 16.08.2017, pentru aprobarea Regulamentului privind expertiza tehnică în construcții [citată 19.03.2023]

Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=103648&lang=ro#

17. LEGE Nr. 1530 din 22-06-1993 privind ocrotirea monumentelor, publicat: 30-01-1994 în Monitorul Oficial Nr. 1 art. 3, 1993. [citată 19.03.2023]

Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=133730&lang=ro#

18. Consiliului municipal Chișinău, REGULAMENTUL OBLIGAȚIEI PRIVIND PROTEJAREA MONUMENTULUI ISTORIC, 2014. [citată 19.03.2023]

Disponibil:https://www.chisinau.md/ro/regulamentul-obligatiei-privind-protejarea-monumentului-istoric-20384_265931.html

19. ALBU Ion., SVETLANA Albu, URSU Viorica, Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice, Chișinău Editura „Tehnica-UTM” 2020, 324 p, ISBN 978-9975-3481-2-6

20. I. ȘTEFĂNIȚĂ, „Păstrarea patrimoniului cultural istoric al Moldovei, o provocare a modernității,” POLICY BRIEF, 2011

21. Monumentele de arhitectură în Centrul Istoric al Chișinăului [citată 19.03.2023]

Disponibil: <http://www.monument.sit.md/>

22. Starea clădirilor istorice în Chișinău [citată 19.03.2023]

Disponibil: <https://agora.md/stiri/61270/chisinaul-de-fatada-sau-cum-au-ajuns-cladirile-istorice-intre-demolari-si-neant-foto>

23. Moara Roșie, 5 A,B Clădirea fostei mori de aburi citat [19.03.2023]

Disponibil: <http://www.monument.sit.md/moara-rosie/5/>

24. Alexei Mateevici, 85, Clădirea fostului gimnaziului pentru fete fondat de baronesa Iulia A. von Gheiking [19.03.2023] Disponibil: <http://www.monument.sit.md/alexei-mateevici/85/>

25. Columna, 110 Vila urbană a familiei Nazarov [19.03.2023]

Disponibil: <http://www.monument.sit.md/columna/110/>

26. Reabilitarea și restaurarea Circului [19.03.2023]

Disponibil:<https://moldova.europalibera.org/a/a-%C3%AEnceput-reconstruc%C8%9Bia-circului-din-chi%C8%99in%C4%83u/32333232.html>

27. Alexei Mateevici, 60 A Castel de apă [19.03.2023]

Disponibil: <http://www.monument.sit.md/alexei-mateevici/60/>