



Universitatea Tehnică a Moldovei

**SPORIREA VALORII CONSTRUCȚIILOR LOCATIVE PRIN
FINISAJE ȘI REPARAȚII MODERNE**

Teză de licență

Student:

Abu Ras Jafar

Coordonator:

conf. univ., dr. Albu Ion

Chișinău, 2023

REZUMAT

Abu Ras Jafar

Sporirea valorii construcțiilor locative prin finisaje și reparații

Structura prezentei lucrări se prezintă în corespundere cu scopul urmărit și sarcinile realizare și ordinea de îndeplinire a cercetărilor. Proiectul de licență cuprinde: cuprinsul, introducerea, trei capitole, concluzii, literatura folosită și anexe.

Cuvinte-cheie: *eficiență, analiză, proiect de construcții, manoperă, materiale pentru finisaje, indicatori economici.*

Proiectul de licență “Sporirea valorii construcțiilor locative prin finisaje și reparații”, prezintă o abordare a aspectelor teoretice privind eficiența proiectelor în construcții și anume evaluarea indicatorilor economici a unui proiect investițional în construcții.

Tratarea problematicii s-a executat prin intermediul metodelor de analiză și cercetare a ofertelor de materiale de construcții de pe piața autohtonă, analiza resurselor financiare necesare și manopera, de asemenea efectuarea calculelor ce țin de determinarea indicatorilor economici.

Scopul prezentului studiu constă în dezvoltarea soluțiilor de sporire a valorii construcțiilor locative prin finisaje și reparații moderne.

Pentru realizarea scopului propus au fost realizate următoarele **sarcini**:

1. Studiul conceptelor și definițiilor privind lucrările de finisaje și reparații a construcțiilor locative.
2. Evidențierea factorilor ce influențează costul lucrărilor la reparație și finisare a clădirilor rezidențiale.
3. Analiza pieței de resurse pentru lucrările de finisare și reparații a caselor de locuit.
4. Studiul de fezabilitate pentru efectuarea lucrărilor de finisaje, casă de locuit P+M, din or. Chișinău.
5. Tragerea concluziilor privind sporirea valorii imobilului locativ prin aplicarea finisajelor.

Obiectul de studiu - casă particulară de locuit, amplasată pe un teren cu o suprafață de 4 ari, în sectorul Rîșcani mun. Chișinău. Casa are un regim de înălțime P+M și o suprafață construită desfășurată de 204,34 m².

Rezultatele obținute reprezintă realizarea studiului de fezabilitate privind finisarea interioară a obiectului cercetării.

Proiectul de licență cu un volum de 68 pagini conține: 11 figuri, 28 tabele, 4 formule de calcul și 20 surse bibliografice.

SUMMARY

Abu Ras Jafar

Increasing the value of housing constructions through finishes and repairs

The structure of the present work is presented in accordance with the intended purpose and the tasks to be performed and the order of conducting the research. The license project includes: table of contents, introduction, three chapters, conclusions, used literature and appendices.

Keywords: efficiency, analysis, construction project, workmanship, finishing materials, economic indicators.

The degree project "Increasing the value of housing constructions through finishes and repairs" presents an approach to the theoretical aspects regarding the efficiency of construction projects, namely the evaluation of the economic indicators of an investment project in construction.

The treatment of the problem was carried out by means of the methods of analysis and research of the offers of construction materials on the domestic market, the analysis of the necessary financial resources and the labor, as well as the performance of calculations related to the determination of economic indicators.

The purpose of this study is to develop solutions to increase the value of housing constructions through modern finishes and repairs.

To achieve the proposed goal, the following tasks were carried out:

1. The study of concepts and definitions regarding the finishing and repair works of housing constructions.
2. Highlighting the factors that influence the cost of repair and finishing works of residential buildings.
3. Analysis of the resource market for finishing and repair works of residential houses.
4. Feasibility study for finishing works, P+M residential house, from Chisinau.
5. Drawing conclusions regarding increasing the value of the residential building by applying finishes.


The object of study - a private residential house, located on a plot of land with an area of 4 ares, in the Rîscani sector, Chisinau municipality. The house has a P+M height system and a constructed area of 204.34 m².

The obtained results represent the realization of the feasibility study regarding the interior finishing of the research object.

The undergraduate project with a volume of 68 pages contains: 11 figures, 28 tables, 4 calculation formulas and 20 bibliographic sources.

CUPRINS

INTRODUCERE	9
1. LUCRĂRI DE FINISAJE ȘI REPARAȚII A CONSTRUCȚIILOR LOCATIVE – CONCEPTE, DEFINIȚII ȘI FACTORI DE INFLUENȚĂ	10
1.1 Rolul și importanța calității lucrărilor de reparații și finisaje a caselor de locuit.....	10
1.2 Fiabilitatea clădirii. Organizarea lucrărilor de întreținere, finisare și reparații.....	19
1.3 Factorii care influențează costul lucrărilor la reparație și finisare a clădirilor rezidențiale.....	25
2. ANALIZA PIEȚEI DE RESURSE PENTRU LUCRĂRILE DE FINISARE ȘI REPARAȚII A CASELOR DE LOCUIT.....	30
2.1 Analiza comparativă a lucrărilor de finisaje și reparații, etape și cerințe	30
2.2 Renovarea casei de locuit. Materiale, tehnologii, standarde de calitate	38
2.3. Analiza pieței ofertelor de resurse pentru lucrările de finisare și reparații	45
3. STUDIUL DE FEZABILITATE PENTRU EFECTUAREA LUCRĂRILOR DE FINISAJE, CASĂ DE LOCUIT P+M, DIN OR. CHIȘINĂU	52
3.1 Specificații privind casa particulară de locuit	52
3.2 Calculul suprafețelor și volumelor de lucrări de finisat	58
3.3 Estimarea prețului lucrărilor de finisare interioară a casei de locuit	65
CONCLUZII	73
BIBLIOGRAFIE	75
ANEXE	77
Anexa 1. Schițe de proiect a casei de locuit P-M, S = 204,34m ²	77
Anexa 2. Lista de prețuri pe activități de construcție (manoperă)	81
Anexa 3. Lista de prețuri pentru plafoane extensibile	89

					UTM 521.8 001 ME			
<i>Mod.</i>	<i>Coala</i>	<i>Nr. document</i>	<i>Semnăt.</i>	<i>Data</i>	Sporirea valorii construcțiilor locative prin finisaje și reparații	<i>Litera</i>	<i>Coala</i>	<i>Coli</i>
Elaborat		Abu Ras Jafar					8	77
Coordonator		Albu Ion						
Consultant		Albu Ion						
Contr. norm.								
Aprobat		Albu Sv.						
						UTM FCGC IMC-1902		

INTRODUCERE

În prezent o importanță deosebită se acordă lucrărilor de finisare a clădirilor de locuit noi și reconstrucției / reparațiilor capitale sau curente, unde vor fi folosite doar cele mai bune materiale și unelte, echipamente de înaltă calitate pentru uz profesional. Toate acestea sunt importante pentru că lucrările de finisare sunt cele care conferă interiorului și exteriorului clădirilor un aspect individual, unic. Și nu numai aspectul, ci și izolarea fonică și termică, proprietățile sanitare și igienice, protecția împotriva umezelii și multe altele depind de calitatea finisajului.

Reducerea costurilor de energie electrică și îmbunătățirea calității clădirilor rezidențiale, care actualmente reprezintă cel mai mare consumator de energie din Europa - aproximativ 40% din consumul total de energie. Atunci când se asigură izolația clădirii, necesarul de încălzire a unei locuințe poate fi redus cu până la 70%. Clădirile de locuit eficiente din punct de vedere energetic au multe beneficii: costuri reduse la energie, confort sporit în spațiile de locuit, prețuri mari pentru locuințe. Oamenii petrec aproximativ 90% din viața sa în diferite spații, ceea ce înseamnă că merităm să trăim, să studiem, să muncim și să fim asigurați cu case confortabile și sigure.

Scopul prezentului studiu constă în dezvoltarea soluțiilor de sporire a valorii construcțiilor locative prin finisaje și reparații moderne.

Pentru realizarea scopului propus au fost trasate următoarele *sarcini*:

1. Studiul conceptelor și definițiilor privind lucrările de finisaje și reparații a construcțiilor locative.
2. Evidențierea factorilor ce influențează costul lucrărilor la reparație și finisare a clădirilor rezidențiale.
3. Analiza pieței de resurse pentru lucrările de finisare și reparații a caselor de locuit.
4. Studiul de fezabilitate pentru efectuarea lucrărilor de finisaje, casă de locuit P+M, din or. Chișinău.
5. Tragerea concluziilor privind sporirea valorii imobilului locativ prin aplicarea finisajelor.

Obiectul de studiu - casă particulară de locuit, amplasată pe un teren cu o suprafața de 4 ari, în sectorul Rîșcani mun. Chișinău. Casa are un regim de înălțime P+M și o suprafață construită desfășurată de 204,34 m² și este alcătuită din: living; bucatarie și loc de servit masa; 4 dormitoare; camera tehnică; 2 bai; dressing; terasă; 2 balcoane și garaj alăturat casei.

Teza de licență va conține: introducere, trei capitole, concluzii, bibliografie și anexe.

BIBLIOGRAFIE

1. Legea Nr. 721, din 02-02-1996, privind calitatea în construcții. Publicat: 25.04.1996 în Monitorul Oficial Nr. 25 art. 259, [accesat la 22.03.2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=16093&lang=ro
2. Cod departamental de construcție. (VSN 58-88 p) „Regulamentul privind organizarea și desfășurarea lucrărilor de reconstrucție, reparație și întreținere a clădirilor, instalațiilor comunale și socio-culturale”, [accesat la 22.03.2023]. Disponibil: <https://meganorm.ru/Data2/1/4294854/4294854822.pdf>
3. Cod departamental de construcție. (VSN 53-86 p) „Reguli pentru evaluarea deteriorării fizice a clădirilor rezidențiale”, [accesat la 25.03.2023]. Disponibil: <https://files.stroyinf.ru/Data2/1/4294854/4294854825.pdf>
4. Indicator de Norme de deviz pentru lucrări de reparații la construcții. RpC - Lucrări de reparații la construcții civile, industriale și social-culturale. Modificarea: MD 2,3,10,18,21,22. Ordin Nr. 50, din 28-07-2011 cu privire la aprobarea Modificării nr. 18 la Indicatoarele de norme de deviz “RpC”, “RpD”, “Ts”. Publicat: 19.08.2011 în Monitorul Oficial Nr. 135-138 art. 1146, [accesat la 22.03.2023]. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=43009&lang=ro
5. Ion Albu, Svetlana Albu. Evaluarea tehnică a construcțiilor: Curs de prelegeri. Chișinău: Tehnica-UTM, 2020. ISBN 978-9975-45-650-0, – 336 p., [accesat la 12.04.2023]. Disponibil: https://scholar.google.com/citations?view_op=view_citation&hl=ru&user=F_P6C6oAAAAJ&citation_for_view=F_P6C6oAAAAJ:aqIVkmm33-oC
6. Alina Stratila, Ion Albu, Liubov Usturoi. Economia construcțiilor. Suport de curs. Chișinău, Editura „Tehnica-UTM”, 2019. ISBN 978-9975-45-570-1, 124 p., [accesat la 10.04.2023]. Disponibil: http://repository.utm.md/bitstream/handle/5014/15160/EconomConstrucitiilor_SuportCurs_DS.pdf?sequence=1
7. Proiectul cadru al urbanismului, [accesat la 11.04.2023]. Disponibil: https://cancelaria.gov.md/sites/default/files/proiectul_codul_urbanismului_1.pdf
8. Componenta și descrierea lucrărilor de finisaje, [accesat la 12.04.2023]. Disponibil: <https://www.complex-safety.com>
9. Oferte de prețuri pentru lucrările sanitaro-tehnice, [accesat la 22.04.2023]. Disponibil: <https://nicstroy.ru/prajs-list-na-santekhnicheskije-raboty-rastsenki.html>
10. Renovarea subsolurilor clădirilor de locuit, [accesat la 22.04.2023]. Disponibil: <https://www.rockwool.com/ru/advice-and-inspiration/renovation/homeowner-renovation/#exterior>

11. Reparația curentă a acoperișului, [accesat la 25.04.2023]. Disponibil: https://www.profiz.ru/se/12_2006/planirnatekrem/
12. Norme specifice de securitate a muncii pentru lucrările de zidărie, montaj prefabricate și finisaje în construcții, [accesat la 25.04.2023]. Disponibil: <https://www.iprotectiamuncii.ro/norme-protectia-muncii/nssm-27>
13. Tipuri de reparații, materiale și tehnologii, [accesat la 22.03.2023]. Disponibil: <https://1ppa.ru/ro/accounting/cto-takoe-evroremont-materialy-tehnologii-standarty-cto/>
14. Prețuri comasate pentru diverse tipuri de lucrări de reparații și finisaje, [accesat la 15.04.2023]. Disponibil: <https://topmaster.md/ro/price/remontnyje-uslugi/remont-kvartir-pod-klyuch/>
15. Lucrări de tencuire și chituire pentru reparații și finisare, [accesat la 12.04.2023]. Disponibil: <https://construct.md/index.php?/ro/pages/price/#5>
16. Harta locației bunului imobil, [accesat la 22.04.2023]. Disponibil: https://map.md/ro/point?utm_source=999&utm_medium=module&utm_campaign=map&utm_content=ad-button#17/47.068805/28.86709
17. Magazin materiale de construcții și finisaje – specificații și prețuri, [accesat la 22.04.2023]. Disponibil: <https://supraten.md/gips-carton-si-accesorii-48-ro>
18. Федоров В. В., Федоров Н. Н., Сухарев Ю.В. Реконструкция зданий, сооружений и городской застройки: учебное пособие для вузов. – М.: ИНФРА-М, 2011.-224 с.
19. Гучкин И. С. Техническая эксплуатация и реконструкция зданий: учебное пособие для вузов / Ассоциация строительных вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство АСВ, 2013. – 295 с.
20. Иванов Ю. В. Реконструкция зданий и сооружений: усиление, восстановление, ремонт: учебное пособие для вузов / Ассоциация строительных вузов. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Издательство АСВ, 2013. – 312 с.

