

EVALUAREA BUNULUI IMOBIL CU VALOARE CULTURALĂ AMPLASAT ÎN MUNICIPIUL CHIȘINĂU (studiu de caz)

Otilia-Alexandra GOLUB,

otilia-alexandra.golub@imei.utm.md

Svetlana ALBU, ORCID ID: 0000-0002-8648-950X

svetlana.albu@emi.utm.md

Abstract. *This case study reflects the application of the methodology for the evaluation of immovable assets with cultural (architectural) value based on the study carried out by Albu Svetlana, dr.hab. univ. prof. regarding "The Economic Value and Valuation of Architectural Heritage". The foundation of the methodology for estimating the real value of cultural assets is the value creation mechanism, according to the entropic value theory. The implementation of the methodology being applied to the real estate "House of report with passage" located in the municipality of Chisinau, 35 Alexei Șciusev str., an architectural monument of national importance, included in the Register of Historical and Cultural Monuments.*

Keywords: *entropy, heritage, real value, methodology*

Introducere. Evaluarea bunurilor imobile cu valoare culturală reprezintă o adevărată provocare. Importanța, dar și actualitatea evaluării acestor tipuri de bunuri constă în asigurarea unei gestiuni economice adecvate a acestor bunuri și ar asigura o protecție pe măsură al acestora, întru-cât aceste obiecte trebuie protejate, conservate și restaurate în mod corespunzător. Aplicarea metodologiei de evaluare în cadrul studiului de caz oferind posibilitate evaluatorilor de a atrage atenția în procesul de evaluare la mai multe aspecte a bunurilor culturale.

Mecanismul creării valorii conform Teoriei Valoare Entropie

Teoria Valoare - Entropie consideră nivelul real al valorii bunului în momentul când bunul ca produs în urma procesului de producție, este consumat în procesul de consum, iar serviciile pe care le poate oferi bunul din produsul consumat sunt conservate într-un alt proces de producție, respectiv se creează un circuit drept "producție-consum-producție".

În Figura 1 este reprezentat mecanismul de creare a valorii în circuitul drept „producție-consum-producție”.

Conform [1] Teoriei Valoare Entropie se sugerează că Valoarea Reală a bunului se concepe din momentul inițial (t_0) a intrării

(determinării) bunului imobil drept bun patrimonial și pierderile entropice legate de lanțul de producție, fiind stabilite patru momente.

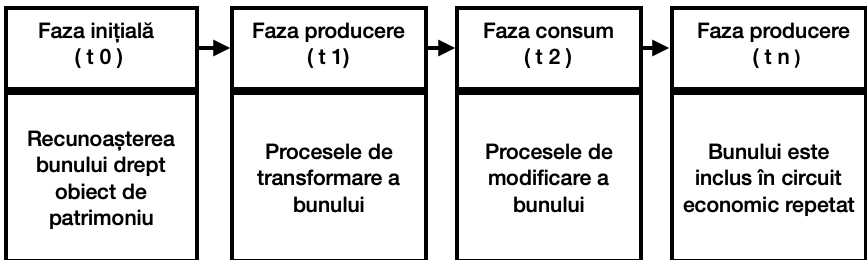


Figura 1. Mecanismul de creare a valorii în TVE

Sursa: elaborat de autor

Faza de Producție reprezintă momentul (t_1) care include procesele de transformare a bunului, restaurare/conservare a construcției pentru ca bunul să ajungă la o stare fizică exploatabilă și de transfer, când bunul se pune deja în funcțiune.

Faza de Consum reprezintă momentul (t_2), procesul de modificare a bunului, adaptările la cerințele moderne de utilizare a imobilului, aceasta poate însemna atât modernizarea utilităților cât și procesul de transformare a unei încăperi locuibile, în clădire comercială, oferind informație publicului larg despre utilitatea actuală, pe care bunul o deține.

Momentul (t_n) este faza de Producție, când bunul imobil este inclus în circuitul economic în mod repetat, fie ca muzeu, fie în scop turistic, etc. În această fază potențialul economic păstrat în procesul de producție este transferat sub formă de bani. Iar suma de bani de la final reprezintă valoarea reală propriu-zisă a obiectului patrimonial.

Evaluarea Bunurilor Culturale prin prisma Teoriei Valoare Entropie

Estimarea valorii unui bun imobil cultural se bazează de regulă pe cele trei abordări bine cunoscute în procesul de evaluare. Abordarea prin piață, prin cost și prin venit, prin prisma Teoriei Valoare Entropie (figura 3), acestea sunt explicate în următorul mod, conform [2].

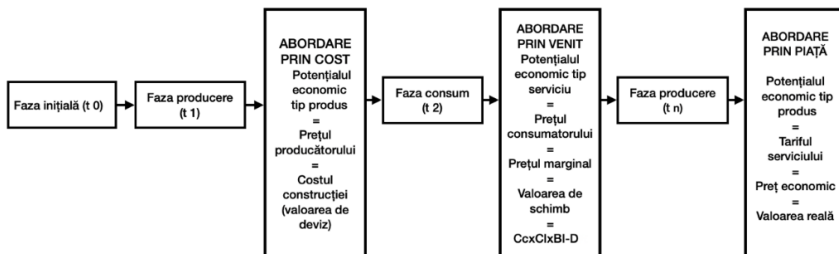


Figura 3. Estimarea Valorii pe baza Teoriei Valoare Entropie

Sursa: elaborat de autor

Abordarea costurilor va reflecta potențialul economic al bunului înainte ca aceasta să treacă de la faza de producere (t_1) până la faza de consum (t_2). Această abordare presupune achiziția unui echivalent al bunului cu aceeași utilitate, dar modern. Trebuie să admitem faptul că la abordarea prin cost persistă o multitudine de factori, care „smulg” din potențialul economic al bunului, aceștia fiind de natură fizică, sociali sau economici.

Abordarea prin piață și anume analiza comparativă a vânzărilor ia în considerație ofertele proprietăților similare, fie substituibile și informațiile pe piață, care sunt deschise către publicul larg [2].

Teoria Valoare Entropie (TVE) stabilește că abordarea prin piață, luând în considerație factorii enumerați anterior, determină potențialul economic de tip serviciu a bunului. În faza de consum potențialul economic al bunului fiind considerat la nivelul comparației modului de utilizare.

Abordarea prin venit în cadrul TVE la fel reprezintă o abordare comparativă care ia în considerare informații despre venituri și cheltuieli aferente proprietății evaluate, fiind estimate valoarea bunului imobil fie prin actualizarea fluxurilor de numerar și prognoza acestora conform ratei de actualizare, fie prin capitalizarea venitului net operațional în cazul când veniturile sunt constante.

Din punct de vedere teoretic și al TVE abordarea prin venit corespunde pe deplin cerințelor pentru determinarea valorii culturale a bunului, valoarea obținută reprezentând adevăratul potențial economic al bunului, care poate fi câștigat din faza de consum (t_2), bunul intrând în faza de producere repetată (t_n).

Respectiv valoarea reală al bunului poate fi determinată prin abordarea prin venit dacă vom lua în considerare determinarea potențialului economic, pe care îl deține bunul.

Totuși pornind de la idea că bunurile patrimoniale sunt de tip atât tangibile, cât și intangibile, iar obiect de studiu reprezintă bunul imobil tangibil construit, valoarea pe care o deține acesta include componenta materială, cât și imaterială, adică intangibilă, fiind subînțeleasă din punct de vedere spiritual.

Evaluarea bunurilor urmărește scopul estimării unei valori monetare, iar atunci când ne referim la patrimoniu, este necesar să determinăm dacă acea componentă imaterială adaugă valabilitate la valoarea materială sau scade din aceasta.

Valoarea materială, sau cu alte cuvinte economică, se creează în procesul de producție, iar valoarea intangibilă se creează în procesul de consum. Reieșind din cele stipulate anterior deducem că Valoarea Reală a Bunului Patrimonial se va determina prin două cai, reprezentate în figura 3.

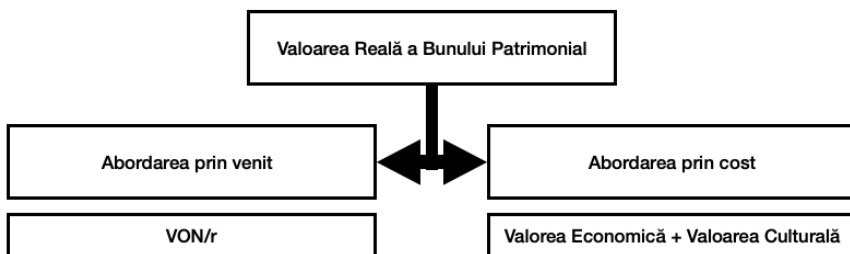


Figura 3. Estimarea Valorii Reale a Bunului Patrimonial

Sursa: elaborat de autor

1. Aplicarea Abordării prin venit;
2. Aplicarea Abordării prin cost.

Aplicabilitatea metodelor de evaluare a patrimoniului cultural prin prisma TVE

Teoria Valoarea Entropie a stabilit că abordarea prin venit corespunde pe deplin cerințelor pentru determinarea valorii culturale a bunului, valoarea obținută reprezentând adevăratul potențial economic deținut de acesta, fiind și prima modalitate pentru estimarea Valorii Reale a bunului. Aplicată de regulă este Metoda Actualizării Fluxurilor de Numerar, însă atunci când veniturile sunt constante, evaluatorul poate folosi Metoda Capitalizării Directe.

Abordarea prin venituri presupune stabilirea platei de locațiune, pentru a determina Venitul Operațional Net al bunului, respectiv în aplicarea acesteia se va analiza și lua în considerație media platei de chirie pentru obiectele clasate drept monumente, care se află în locațiune.

Metoda folosită pentru determinarea ratei rămâne la selecțiunea și discreția evaluatorului.

A doua modalitate de estimare Abordarea prin cost care presupune că mărimea Valorii Reale este suma dintre Valoarea Economică și Valoarea Culturală (intangibilă) a bunului.

Potrivit [2], **Valoarea economică** (tabel 1) a imobilului va fi determinată reieșind din potențialul de utilizare al acestuia, fie aceasta valoare de piață sau de investiție, prin intermediul Abordării Veniturilor. La fel, pentru determinarea Valorii Economice se va utiliza Abordarea Costurilor va fi utilizată de regulă atunci când obiectul nu generează venituri (venitul net din exploatare este egal cu zero sau este negativ), evaluarea acestuia fiind efectuată fără a considera că bunul include în sine componenta unei Valori Culturale.

Tabelul 1. Metodele de evaluare aplicate în funcție de stadiul de creare a valorii

Etapele procesului de creare a valorii	Faza de producție t 1	Faza de consum t 2	Faza de producție t n
Potențial economic	Prețul de producător	Prețul de consum	Taxa pentru servicii
	Cost de construcție	Prețul marginal	Prețul entropic
Tipul valorii	Valoarea estimată	Valoarea de schimb	Valoarea reală
Metoda de evaluare	Valoarea de reproducere	Valoarea de înlocuire	Metoda actualizării fluxurilor de numerar
		Comparativă a vânzărilor	Capitalizării Directe

Sursa: elaborat de autor în baza [2]

Unul dintre momentele cheie la care trebuie de atras deosebită atenție este plata de locațiune și cheltuielile operaționale, care diferă la

obiectivele monumente față de cele care nu reprezintă monumente culturale.

Aplicabilitatea Abordării Costurilor în cadrul evaluării bunurilor imobile cu Valoare Culturală cuprinde anumite caracteristici specifice, și anume:

- Durată de viață economică este nelimitată pentru acest tip de clădiri;

- Uzură fizică este semnificativă, în special pentru elementele portante (clădirile fiind construite majoritatea în sec XIX- începutul sec. XX);

- Depreciere funcțională (în special operațională);

- Depreciere economică (orientându-se la diferențele pe piață între clădiri cu valoare culturală și fără).

Potrivit [2], **Valoarea culturală** este determinată ca plusvaloare generată de existența caracteristicilor obiectelor cu valoare culturală și criteriilor de considerare a acestora.

În Republica Moldova nu există la nivel legal un document normativ care ar stabili criteriile de înglobare a bunurilor în categoria patrimoniului național arhitectural-cultural. La nivel local, în municipiul Chișinău, este aprobat "Registrul monumentelor de importanță națională și municipală", iar drept criterii de selecție a monumentelor poate fi considerat Ordinul Nr.380 din 27.12.2016 a Ministerului Culturii [3] cu privire la aprobarea „Regulamentului privind Registrul Național și Registrele Locale ale monumentelor de for public” potrivit cărora se evaluează semnificație și valoarea culturală a bunurilor imobile prin standarde calitative și cantitative. Elaborându-se categoriile:

- de importanță națională ;

- de importanță locală;

Fiind evaluate după criteriile :

- ✓ Vechimea construcției(factorul de timp);

- ✓ Valoarea memorial- simbolică;

- ✓ Valoarea artistică și urbanistică;

- ✓ Întruchiparea constructivă asupra clădirii;

- ✓ Factori externi ce influențează asupra clădirii;

- ✓ Locația ș.a.

Factorul de timp este aceea coasă care taie din valoarea obiectului cultural, cu toate că în unele cazuri din contra adaugă valoare și

splendoare obiectului, acesta fiind păstrat și protejat în condiții corespunzătoare. Factorul de timp influențează nu doar la pierderea din bunuri, cu cât sunt mai vechi cu atât mai sensibile la degradări constructive, la degradări ale elementelor decorative (pierderii stării inițiale), care scad din valoare. Factorul de timp influențează și la numărul utilizatorilor potențiali al acestui bun, la acumulare de depreciere funcțională care nu permit utilizarea bunului la standardele pieței (care sunt în curs de dezvoltare continuă).

Valoarea memorial-simbolică reprezintă legătura obiectului cu anumite personalități, evenimente sau locuri istorice, fie culturale, politice sau sociale. Dacă, cel puțin un criteriu este prezent, atunci se acordă calificativ în baza acestuia.

Valoarea artistică și urbanistică a monumentului evaluat în baza: plasticii și componenței artistice, elementele decorative, stilul arhitectural etc.

Întruchiparea constructivă asupra clădirii. Exclusivitatea realizării constructive definește obiectul drept monument și servește la determinarea stării în care se află obiectul. Statutul în care se va afla monumentul va fi asociat cu servitutea și prestigiul acestuia, ceea ce afectează valoarea obiectului. Realizarea constructivă se examinează pe criterii: unicitatea obiectului, rolul în urbanism, autenticitatea istoric (modificările intervenite, diferențele de la starea inițială a construcției. Tehnologiile moderne de construcție fac posibilă reproducerea unor copii ale clădirilor monumentale, ceea ce reprezintă baza în calculul valorii de înlocuire în abordarea costurilor.

Factorii externi definesc obiectul drept monument și servesc la determinarea stării în care se află obiectul. Statutul în care se va afla monumentul va fi asociat cu servitutea și prestigiul acestuia, ceea ce afectează valoarea obiectului.

Locația influențează clasificarea obiectului și afectează direct valoarea acestuia. Există un concept de locație istorică în care toate clădirile monumentale aparțin unui ansamblu. Exemplu fiind nucleul istoric al mun. Chișinău, atunci când ne referim la patrimoniu ca clădire cu valoarea arhitecturală nu putem omite faptul că acesta este încadrat într-un tot întreg.

Valoarea culturală se va calcula în baza:

Metodei Comparative a Vânzărilor. Se fac două calcule: (1) se evaluează bunul imobil cultural pe baza ofertelor de vânzări comparative

cu obiecte analog ce dețin statut de monument și valoare culturală, și (2) se evaluează bunul cultural drept obiect simplu drept comparație fiind analogi fără statut de monument și valoare culturală. *Valoarea culturală fiind egală cu diferența dintre acestea.*

Prestigiul deținerii unei clădiri cu valoare culturală. Evaluatorii ruși [4,5] consideră că valoarea culturală a bunului este direct proporțională cu prestigiul de deținere a acesteia și cu veniturile care le poate aduce acest tip de bunuri. *Valoarea culturală fiind calculată sub formula:*

$$V_c = \frac{\Delta \text{Chirie pe piață}}{r} \quad (1)$$

Unde: $\Delta \text{Chirie pe piață}$ - diferența chiriei între bunurile simple de cele cu valoare culturală;

r- rata (folosită pentru obiecte cu valoare culturală);

Toate cele stipulate mai sus fiind aplicate în mod practic în analiza pieței și calcule.

Evaluarea Bunului Imobil de însemnătate națională

Obiectul supus evaluării este Bunul Imobil amplasat pe str. Alexei Șciusev 35 (Tabel 2) clasat ca monument de arhitectură de însemnătate națională introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău, alcătuit de Academia de Științe.

Obiectul supus evaluării face parte din cele două literale: A și B, a unei case de raport cu pasaj, în stil modern Arhitect fiind Elladi- Cujbă. Evaluat fiind literalul B.

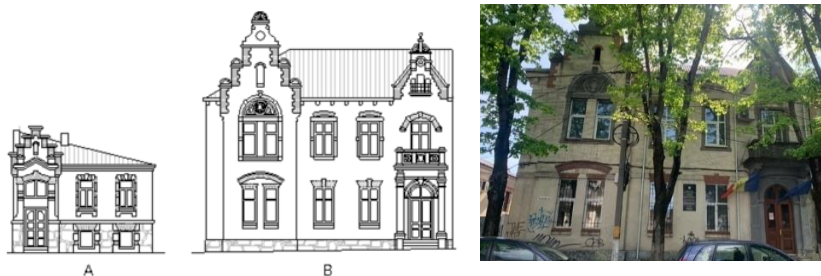


Figura 4 și Figura 5. Casă de raport cu pasaj amplasată pe str. Alexei Șciusev 35

Sursa: elaborat de autor, [8]

Tabelul 2. Descrierea bunului imobil evaluat

Nr.	Indicator	Descriere
1	Anul construcției	1913
2	Ultimele lucrări de reparație curentă	2021
3	Numărul etajelor	2
4	Suprafața totală, m.p.	178,8
5	Suprafața utilă (comercială), m.p.	176,6
6	Volumul clădirii, m ³	759,12
7	Starea tehnică a clădirii	Foarte bună

Sursa: elaborat de autor

Inițial a fost analizată piața imobiliară, ofertele de vânzări, locațiune, concentrate în zona nucleului istoric [6, 7]. Ulterior au fost constatate următoarele mărimi ale prețuri medii pe piață (figurile 6 și 7).

Analizând piața imobiliară concentrate în zona nucleului istoric am ajuns la următoarele valori pe piață, prețul maxim de vânzare pentru un obiect clasat drept monument constituie 2857 euro/m.p, în timp ce prețul maxim de vânzare a unui obiect simplu, dar amplasat în aceeași zonă a nucleului istoric constituie 1800 euro/m.p, diferența fiind de cca 58%.

Oferte vânzare

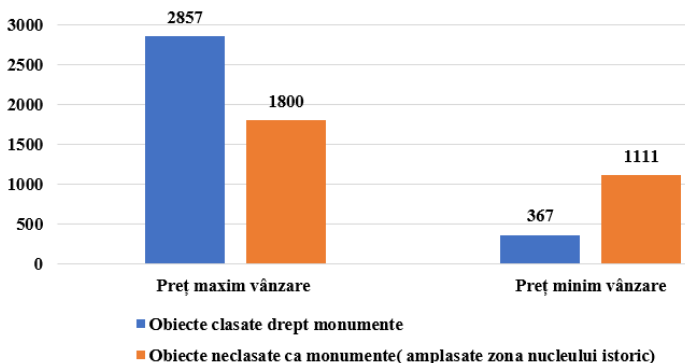


Figura 6. Dinamica prețurilor pe piața imobiliară (nucleului istoric)

Sursa: elaborat de autor, [6]

Prețul minim de vânzare a unui obiect clasat drept monument în cadrul analizei pieței constituie 367 euro/m.p, în timp ce a unui obiect simplu, dar amplasat în aceeași zonă a nucleului istoric, constituie 1111 euro/m.p, respectiv ajungem la concluzia ca diapazonul valorilor

maxime-minime a obiectelor simple este totuși mai mic, ceea ce formează o părere stabilă despre valoarea unui bun imobil în zona analizată, în schimb diapazonul valorilor maxime-minime a obiectelor clasate drept monumente este unul foarte mare, fapt care se este influențat de starea fizică și degradarea obiectelor.

Valoarea medie pe piață în cadrul analizei a obiectelor clasate drept monument constituie 1615 euro/m.p, iar a obiectelor simple constituie 1551 euro/m.p, diferența de cca 4%.

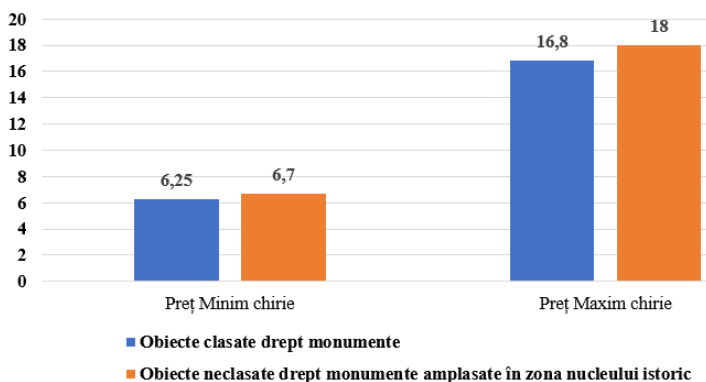


Figura 7. Dinamica chiriei pe piața imobiliară (centrul istoric)

Sursa: elaborat de autor în baza [7]

Analizând piața imobiliară concentrate în zona nucleului istoric am ajuns la următoarele valori pe piață, prețul maxim de chirie pentru un obiect clasat drept monument constituie 16,8euro/m.p, în timp ce prețul maxim de chirie a unui obiect simplu, dar amplasat în aceeași zonă a nucleului istoric constituie 18 euro/m.p, diferența fiind de cca 7%. Prețul minim de chirie a unui obiect clasat drept monument în cadrul analizei pieței constituie 6 euro/m.p, în timp ce a unui obiect simplu, dar amplasat în aceeași zonă a nucleului istoric, constituie 7 euro/m.p, diferența fiind de cca 15%. Valoarea medie a ofertei pentru locațiunea obiectivelor clasate ca monumente culturale este de 11 euro/m.p., față de 12 euro/m.p pentru cele care nu sunt monumente. Respectiv, chiria în clădirile monumente este cu cca. 9 % mai mică. Aceasta se poate explica prin deprecierea funcțională care o au obiectele clasate ca monumente, dotări învechite, poduri joase etc.

Evaluarea Bunului a fost realizată pe baza metodologiei sugerată de Teoria Valoare Entropie (Figura 8) și în baza rezultatelor analizei pieței

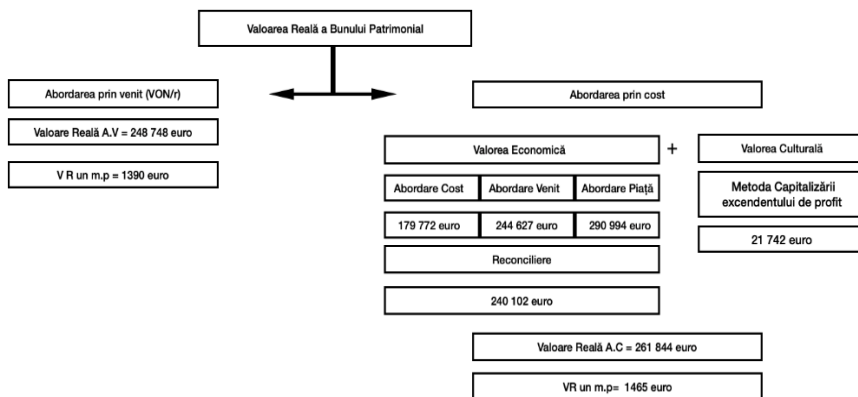


Figura 8. Algoritmul de evaluare a obiectului Casa de raport cu pasaj amplasat în mun. Chișinău str. Alexei Șciusev 35

Sursa: elaborat de autor

În urma realizării evaluării bunului imobil Casa de raport cu pasaj amplasat în mun. Chișinău str. Alexei Șciusev 35, bazată pe metodologia oferită de Teoria Evaluare Entropie, am obținut ca Valoarea Reală a acestuia care constituie 249 mii euro sau 1390 euro/mp). Pentru verificarea evaluării a fost aplicată abordarea prin cost, conform căreia valoarea reală a bunului imobil constituie 262 mii euro sau 1465 euro/mp. Diferența dintre rezultatele căpătate constituie 5%, fapt care confirmă corectitudinea evaluării realizate.

Prin urmare, conform opiniei evaluatorului, *valoarea reală a bunului imobil monument național constituie 249 mii euro sau 1390 euro/mp). Abordarea prin venituri oferind cel mai obiectiv rezultat, luând în calcul adevăratul potențial economic al bunului.*

Concluzii:

În urma Evaluării Bunului Imobil cu Valoare Culturală amplasat în mun. Chișinău prin metodologia axată pe Teoria Valoare Entropică am ajuns la următoarele concluzii:

1. Conform TVE Valoarea Reală a Bunului Imobil monument cultural se estimează prin metodele abordării prin venit, iar în cazul lipsei informației abordării prin cost – prin însumarea valorii economice și celei culturale.

2. În semestrul I al anului 2023 prețul mediu a ofertelor de vânzare a imobilelor comerciale monumente amplasate în Nucleul Istoric al or. Chișinău este de 1615 euro/m.p, iar a bunurilor imobile fără statut de monument este de 1551 euro/mp. Respectiv valoarea obiectelor cu valoare culturală depășește cu cca 18% valoarea celor fără valoare culturală.

3. Prețul mediu a ofertei pentru locațiunea obiectivelor comerciale monumente culturale este de 11 euro/m.p. față de 12 euro/m.p pentru cele care nu sunt monumente. Respectiv, chiria în clădirile monumente este cu cca. 9 % mai mică.

4. Valoarea reală a monumentului de pe str. Alexei Șciusev 35 constituie 249 mii euro.

5. În procesul evaluării bunurilor imobile monumente se va ține cont de faptul procesul de evaluare nu este unul standardizat, evaluatorul trebuie să țină cont de specificul bunului, caracteristicile acestuia, precum și de factorii individuali care influențează valoarea monumentului.

6. La fel ar fi binevenit ca evaluatorul să se consulte cu persoane calificate (arhitecți ș.a) privind determinarea la nivel teoretic dacă bunul reprezintă interes pentru publicul larg din perspectiva valorii culturale ale acestuia sau nu.

Referințe:

1. ALBU S., ALBU, I., URSU, V., et al. Patrimoniul arhitectural: aspecte legale, tehnice și economice. Ch: MS-Logo, 2020. Disponibil: <http://cris.utm.md/bitstream/5014/657/3/Monografie-Albu-Svetlana-2020.pdf>

2. ALBU S. The Economic Value and Valuation of Architectural Heritage, Journal of Building Construction and Planning Research, 9,1-11. Disponibil:

<https://www.scirp.org/journal/paperinformation.aspx?paperid=107551>

3. Ordin Nr. 380 din 27.12.2016 cu privire la aprobarea Regulamentului privind Registrul național și Registrele locale ale

monumentelor de for public, publicat: 10.03.2017 în Monitorul Oficial Nr. 73-77 art. 505 Disponibil:

https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=97999&lang=ro

4. Орлов, А.В (2004) Очерки общей экономической теории. Рационалистический подход. Изд-во СПбГПУ, СПб. Disponibil: http://enbv.narod.ru/text/Econom/econom_theory/orlov_ocherk/index.html

5. Орлов, А.В (2005) Энергосодержащие продукты – материальная основа стоимости и ценности. Проблемы современной экономики. No. ¾ (15/16). Disponibil: <http://www.m-economy.ru/art.php?nArtId=787>

6. Makler utilizat pentru analiza pieței imobiliare ofertele de vânzări a imobilelor clasate ca monumente și simple, dar concentrate în zona nucleului istoric. Disponibil: <https://999.md/ro/75229034>

7. Makler utilizat pentru analiza pieței imobiliare ofertele de locațiune a imobilelor clasate ca monumente și simple, dar concentrate în zona nucleului istoric. Disponibil: <https://999.md/ro/81272440>

8. Informația deschisă privind istoria Monumentului de arhitectură de însemnătate națională, introdus în Registrul monumentelor de istorie și cultură a municipiului Chișinău, alcătuit de Academia de Științe. Disponibil: <http://www.monument.sit.md/sciusev/35/>

Articolul a fost realizat în cadrul proiectului de cercetare nr. 20.80009.0807.34 „*Sporirea valorii patrimoniului cultural din Republica Moldova*”.