

[https://doi.org/10.52326/jss.utm.2024.7\(1\).01](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2024.7(1).01)

UDC 657.922(478-25)



PECULIARITIES OF THE VALUE OF BUILT HERITAGE IN CHISINAU

Svetlana Albu, ORCID: 0000-0002-8648-950X,

Ion Albu*, ORCID: 0000-0003-2134-7065

Technical University of Moldova, 168 Stefan cel Mare Blvd., Chisinau, Republic of Moldova

*Corresponding author: Ion Albu, ion.albu@fcgc.utm.md

Received: 02. 23.2024

Accepted: 03. 15. 2024

Abstract. Valuation of privately owned real estate included in the Register of State Protected Monuments is a serious challenge for practicing values in the Republic of Moldova. The present research highlights methodological and conceptual peculiarities concerning the value and valuation of functional buildings, which cannot be modernized in accordance with the requirements and preferences of modern society. The objectives of the research include: identification of structural changes in the value of built heritage over time; identification of problems and recommendations on how to value a specific category of real estate. The authors find a negative economic value of the analyzed category of real estate, but a positive real value (especially market value). The peculiarities of the value of the land and the value of the building recognized as a national monument are highlighted. The influence of the value of the land on the value of the real estate and the structure of the value of the monument of local importance are illustrated.

Keywords: *economic value, cultural value, valuation, real estate, property rights.*

Rezumat. Evaluarea bunurilor imobile aflate în proprietate privată incluse în Registrul monumentelor ocrotite de stat este o provocare serioasă pentru evaluatorii practicieni din Republica Moldova. Prezenta cercetare scoate în evidență particularități metodologice și conceptuale privind valoarea și evaluarea clădirilor funcționale, care nu pot fi modernizate în conformitate cu cerințele și preferințele societății moderne. Obiectivele cercetării cuprind: identificarea modificării structurale în timp a valorii patrimoniului construit; identificarea problemelor și recomandarea modalității de evaluare a unei categorii specifice de bunuri imobile. Autorii constată valoare economică negativă a categoriei de bunuri imobile analizate, însă o valoare reală (în particular valoare de piață) pozitivă. Sunt scoase în evidență particularitățile valorii bunului imobil și valorii construcției recunoscute monument național. Este exemplificată influența valorii terenului asupra valorii bunului imobil și structura valorii bunului imobil monument de importanță locală.

Cuvinte cheie: *valoare economică, valoare culturală, evaluare, bun imobil, drept de proprietate.*

1. Introducere

Din punctul de vedere al evaluării economice, proprietățile vechi sunt bunuri ale patrimoniului istoric, cultural și/sau arhitectural, care pot beneficia de protecție legală sau statutară reieșind din importanța lor culturală și economică [1]. Aceste bunuri imobiliare sunt recunoscute de o comisie guvernamentală ca având semnificație istorică sau culturală. Proprietățile date sunt de obicei asociate cu patru caracteristici: 1) importanța lor istorică, culturală și/sau arhitecturală; 2) protecția juridică pe care o primesc; 3) limitări și constrângeri privind utilizarea, transformarea și transferul acestora; 4) cerința de a fi accesibile publicului.

În Republica Moldova statutul proprietăților istorice este recunoscut fie prin includerea în Registrul monumentelor ocrotite de stat [2], fie prin includerea în Registrul monumentelor locale [3]. Mai mult de jumătate (cca 53%) din numărul monumentelor ocrotite de stat sunt amplasate la nordul țării, iar cca 40% în centru, Tabelul 1.

Tabelul 1

Monumente incluse în Registrul monumentelor ocrotite de stat în profil regional la 13.01.2014

Locația Zona de Dezvoltare	Total	Inclusiv:		Inclusiv:		Ponderea în total, %
		De importanță națională	De importanță locală	Arheologie	Arhitectură / Istorie / Artă	
CENTRU	2276	2030	246	867	1409	39,95
NORD	3005	2034	971	1764	1241	52,75
SUD	416	287	129	59	357	7,30
TOTAL	5697	4351	1346	2690	3007	100

Sursa: elaborat de autori în baza [2].

În orașul Chișinău, sunt amplasate compact cca 821 monumente construite din care mai mult de jumătate sunt cu destinație locativă (Figura 1), iar cca 22% din acestea sunt în stare avariata sau deja demolate, Figura 2.

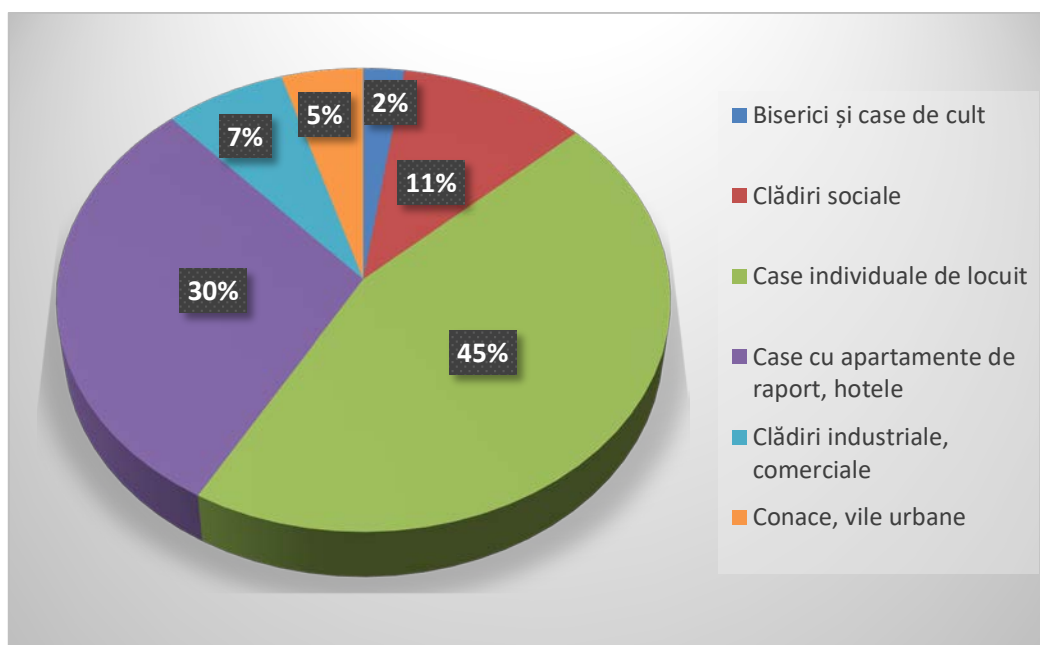


Figura 1. Structura patrimoniului construit amplasat în Chișinău

Sursa: elaborat de autor în baza [2, 3].

Din anul 1993, centrul capitalei Republicii Moldova este recunoscut ca monument de categorie națională cu denumirea oficială „Nucleul istoric al Chișinăului” în Registrul monumentelor protejate al Republicii Moldova. Granițele centrului au fost definite astfel încât să cuprindă zona în care orașul și-a luat naștere și a crescut până în 1812, precum și unele porțiuni din teritoriul ocupat de oraș la începutul secolului al XX-lea.

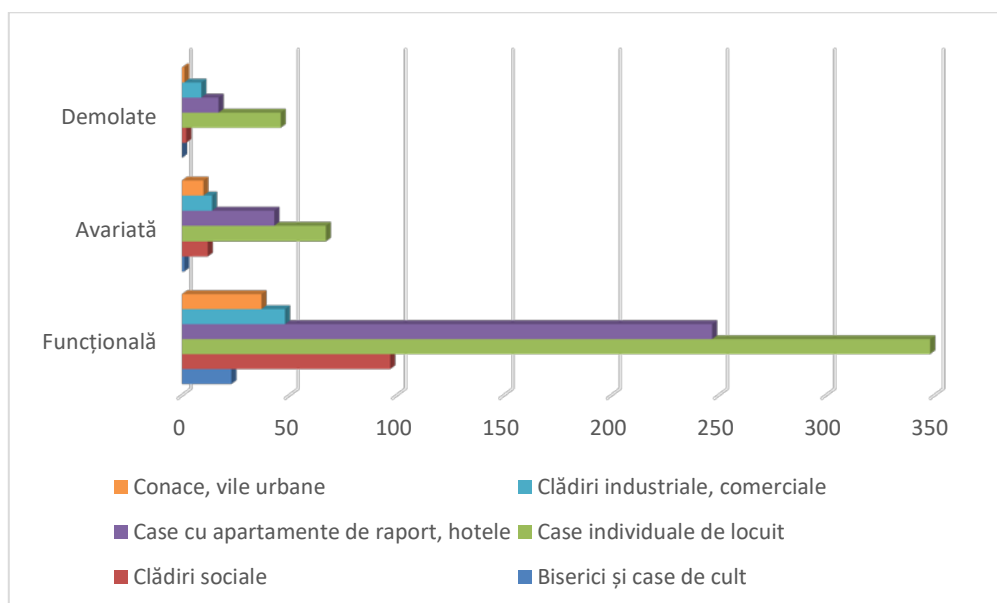


Figura 2. Starea fizică a patrimoniului construit amplasat în mun. Chișinău.

Sursa: elaborat de autori.

Un număr considerabil al clădirilor istorice se află în proprietate privată, concomitent fiind amplasate pe terenuri din proprietate publică. După cum este prezentat în Figura 3, suprafața de teren în proprietate privată și aflată sub jurisdicția administrației publice locale (APL) (ilustrată în violet și galben) reprezintă aproape 50% din suprafața totală a Centrului Istoric al orașului Chișinău. De obicei, aceste terenuri din jurisdicția APL conțin construcții proprietate privată a persoanelor fizice și/sau persoanelor juridice. În majoritatea situațiilor proprietarii nu posedă mijloace financiare pentru a păstra construcțiile în stare autentică.



Figura 3. Patrimoniul construit conform drepturilor de proprietate asupra terenului în Centrul Istoric al or. Chișinău [4].

Concomitent în or. Chișinău, pe lângă clădiri cu valoare arhitecturală (Figura 4), constatăm un număr mare de obiective a căror elemente de valoare arhitecturală au fost distruse (Figura 5), precum și clădiri doar cu valoare istorică și culturală (Figurile 6, 7). În nucleul istoric putem observa și clădiri edificate din lut sau pământ, fără temelie, consolidarea cărora este dificilă sau uneori imposibilă la condițiile cerințelor actuale.



str. Alexei Mateevici, 72. Monument de arhitectură de importanță națională, construit în perioada anilor 1902–1903.

Sursa: elaborat de autori.



Str. Alexandru cel Bun, 36. Monument de arhitectură de importanță locală, edificat la mijlocul sec. XIX.

Sursa: elaborat de autori.

Figura 4. Monumente cu valoare arhitecturală.



a)

Str. Avram Iancu 29. Monument de arhitectură de importanță locală (cu fațade în stil neoclasic), construit în jumătatea întâi a sec. XIX.



b)

Figura 5. Monument cu valoarea arhitecturală pierdută în urma intervențiilor: a) starea curentă; b) starea în 2008 [5].



a)



b)

Str. Alexandru cel Bun 27/a și b. Monument de arhitectură de importanță locală, edificat în partea a doua a secolului XIX.

Figura 6. Monument cu valoare istorică și culturală: a) Starea curentă; b) starea în 2008 [5].



Figura 7. Casă în care a locuit atletul Ivan Zaikin (monument de arhitectură de importanță locală), edificată în primii ani a secolului XX. Starea curentă.

Sursa: elaborat de autori.

În conformitate cu Codului Civil al Republicii Moldova [6], ediția curentă, „*bun imobil se consideră terenul înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct*” (art.459 aliniatul 2), iar clădirile și construcțiile subterane reprezintă parte componentă a imobilului în calitate de „*lucruri și lucrări atașate permanent de teren*” (art. 460 aliniatul 1). Această definiție conceptuală a fost adoptată în 2019, varianta anterioară în contextul rigorilor istorice a permis situația prin care dreptul de proprietate asupra terenului poate aparține unei persoane, iar asupra construcțiilor - altei persoane fizice sau juridice, privată sau publică în orice combinație.

Recent a fost aprobat Codul urbanismului și construcțiilor [7] cu intrarea în vigoare pe 30 ianuarie 2025. Codul cuprinde reglementări și restricții pentru clădirile cu statut de monument național și local înscrise în Registrul monumentelor din Republica Moldova protejate de stat, precum și pentru cele situate în zonele de protecție a monumentelor. Astfel, conform art.253 se interzice a efectua lucrări de modificare a aspectului arhitectural al construcțiilor (fațade, elemente de tâmplărie exterioare, acoperiș).

Ministerul Culturii al Republicii Moldova a aprobat în anul 2021 un instrument de informare primară numit „*Ghid de intervenții asupra clădirilor istorice din Chișinău*” pentru a ajuta proprietarii de clădiri istorice, specialiștii și factorii de decizie în selectarea soluțiilor și abordărilor adecvate de conservare. În plus Ministerul a aprobat, în 2022 metodologia de elaborare a unui instrument considerat esențial pentru crearea de politici și strategii locale eficiente în managementul și dezvoltarea durabilă a localităților istorice. Acest instrument cuprinde planul de referință istorico-arhitectural și proiectul pentru zonele de protecție a localităților istorice [9]. Acest fapt va conduce nu doar la păstrarea monumentelor, dar și la încetinirea dezvoltării nucleului istoric.

Drepturile asupra bunului imobil, precum și diferențierea drepturilor pe părțile componente ale acestuia, dar și interdicțiile procedurale și reglementările tehnice influențează direct valoarea economică a patrimoniului construit.

2. Structura valorii drepturilor asupra bunurilor imobile - patrimoniu cultural

Proprietățile istorice (bunuri imobile recunoscute obiecte de patrimoniu istoric, cultural, arhitectural) cuprind diferite categorii de bunuri imobiliare. Unele au fost restaurate integral, altele restaurate parțial (cum ar fi doar fațada), iar altele nu au fost restaurate deloc. Unele proprietăți au fost parțial adaptate la standardele actuale, în timp ce altele au fost modernizate pe scară largă. Cu toate acestea, toate proprietățile istorice au un anumit nivel de caracter istoric.

Valoarea bunurilor imobile, conform practicii mondiale [10-14] și naționale [15] este estimată prin trei abordări, din trei puncte de vedere asupra valorii: abordarea prin piață, abordarea costurilor și abordarea veniturilor. Clădirile istorice pot fi evaluate folosind metodele din cadrul abordărilor respective, atâta timp cât caracteristicile și specificul metodelor se vor respecta, se vor lua în considerație materialele utilizate în construcțiile vechi, eficiența și performanța actuală a clădirilor istorice în comparație cu bunurile moderne, precum și considerarea caracterului adecvat al metodelor de reparare / restaurare sau restaurare / reabilitare a elementelor constructive și de decor a clădirilor, precum și amploarea protecțiilor legale sau statutare pe care le au.

Valoarea reală a patrimoniului cultural construit, după cum s-a demonstrat în cercetările noastre anterioare [16], se va determina (1) prin metoda actualizării veniturilor, dacă există suficientă informație pentru aplicarea acestei metode; sau (2) prin determinarea sumei valorii economice și a valorii culturale/arhitecturale a construcției. Metodologia propusă permite a estima valoarea construcției plus valoarea terenului ocupat de aceasta (suprafața terenului considerat este egală cu suprafața construcției la sol), cu alte cuvinte, permite estimarea valorii dreptului de proprietate asupra construcției.

Considerând prevederile definiției din Codul Civil al Republicii Moldova urmează a evalua drepturile depline de proprietate asupra bunului imobil. Astfel, valoarea bunului imobil trebuie determinată prin considerarea valorii întregului lot de teren „înregistrat în registrul bunurilor imobile sub număr cadastral distinct”. Rezultă că valoarea bunului imobil poate fi reprezentată astfel:

$$Vb.i. = Vt + Vp.c. = Vt + VE + VCA \quad (1)$$

unde: $Vb.i.$ – valoarea bunului imobil; Vt – valoarea terenului; $Vp.c.$ – valoarea de piață a clădirii; VE - valoarea economică a clădirii; VCA – valoarea culturală / arhitecturală a clădirii;

Prin urmare, în timp structura valorii bunului imobil recunoscut patrimoniu național se modifică, Figura 8. Dacă până în momentul m_0 valoarea construcției se diminuează preponderent sub influența factorilor fizici (uzura fizică) și modificării preferințelor consumatorilor, apariției tehnologiilor și materialelor noi (deprecierea funcțională). Apoi, în momentul includerii bunului imobil în Registrul monumentelor, valoarea economică se diminuează brusc. Această diminuare este condiționată de restricțiile cu privire la reparația, reconstrucția, modernizarea clădirii. În urma lucrărilor de restaurare, reabilitare și includere în circuitul economic valoarea economică va crește. Concomitent este recunoscută oficial valoarea culturală, care capătă o expresie bănească și în timp doar crește.

Valoarea lotului de teren, în conjunctura legislativă actuală, de asemenea, se va modifica la momentul înscrierii clădirii în Registrul monumentelor protejate de stat sau în registrele monumentelor istorice de însemnătate locală. Acest fapt este condiționat de prevederile articolelor 79 și 87 a Codului urbanismului și construcțiilor conform cărora „Amplasarea unor noi construcții pe terenurile adiacente monumentelor istorice și în zonele de protecție ale acestora se efectuează respectând documentația de urbanism aprobată și cu prevederile legislației în domeniul protejării patrimoniului cultural și arheologic” și „Autorizarea execuției construcțiilor pe terenurile din zonele protejate se efectuează în baza documentației de urbanism și de amenajare a teritoriului, conform prevederilor Codului urbanismului și construcțiilor și ale legislației cu privire la patrimoniul natural, cultural și construit protejate de stat”.

Restricțiile urbanistice și tehnice impuse de legislația în domeniul protejării patrimoniului cultural va influența direct valoarea terenului.

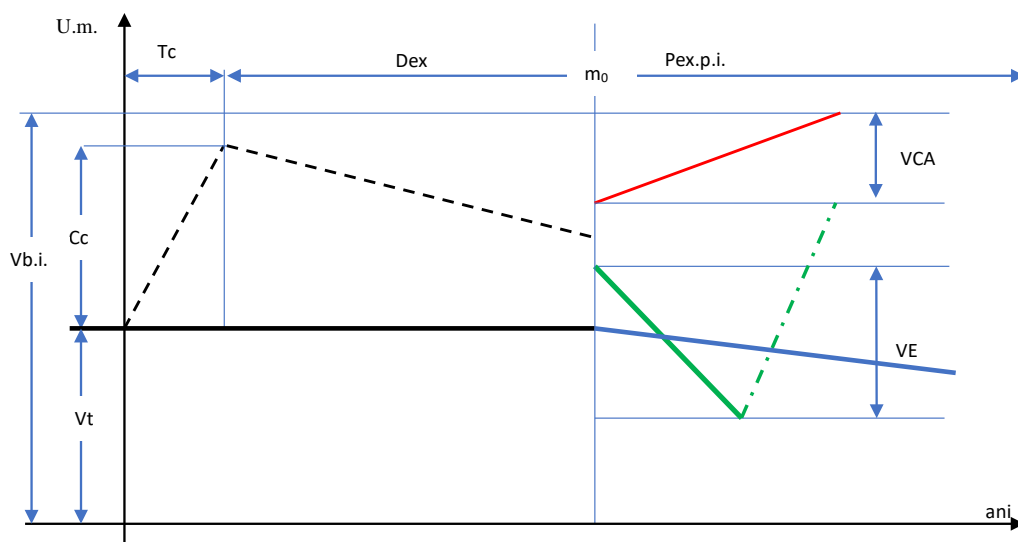


Figura 8. Structura în timp a valorii bunului imobil considerat patrimoniu cultural:

T_c – timpul de construcție; D_{ex} – durata de exploatare; $P_{ex.p.i.}$ – perioada de exploatare în calitate de proprietate istorică; C_c - costul inițial de construcție al clădirii (cost de reconstituire / cost de înlocuire); m_0 – data includerii în Registrul monumentelor.

Valoarea culturală a bunului imobil

Valoarea culturală, de regulă, este exprimată prin valoare spirituală, socială, istorică, estetică, simbolică sau de autenticitate și se apreciază aplicând metode de evaluare în termeni non-monetari, precum: cercetare etnografică, analiza experților, cercetarea primară axată pe informația din arhivă și scrierea narațiunilor istorice, cartografierea, analiza surselor literare secundare, statistica descriptivă [17].

Exprimarea valorii culturale (arhitecturale) în termeni monetari este destul de controversată și se bazează pe opiniile subiective ale experților sau proprietarilor transformate în expresie monetară prin intermediul unor metode statistico – matematice. Spre exemplu, metoda valorii de contingență se bazează pe prelucrarea informațiilor din chestionare în care respondenții își expun preferințele privind acordul sau dezacordul de a plăti sau la disponibilitatea de acceptare a măsurilor de compensare pentru pierderea de bunăstare suportată / suferită. În primul deceniu al sec. XXI, a fost propusă una dintre variantele metodei valorii de contingență - modelarea opțiunilor. Dacă metoda valorii de contingență estimează echivalentul maxim în bani pe care consumatorul ar accepta-o să o plătească, modelarea opțiunilor estimează valoarea marginală pentru unele caracteristici ale proiectului analizat. Prioritatea acestei metode este că respondenții nu au doar posibilitatea de a accepta sau respinge proiectul, ci dispun de posibilitatea de a personaliza datele proiectului în dependență de opțiunile proprii. Metoda modelării alegerii discrete de asemenea se bazează pe opinia respondenților. Participanților la chestionare le sunt prezentate 8-10 seturi, de regulă, fiecare din ele conținând două variante ipotetice pentru o situație concretă (status quo), respondenții fiind îndemnați să o selecteze pe cea preferată de ei. Cu referință la bunul imobil, el este prezentat sub forma unui set de atribute, iar fiecare atribut poate obține mai multe valori posibile, dintr-un interval prestabilit. Pentru a construi o matrice de scenarii ipotetice pentru un bun imobil, toate combinațiile posibile de atribute sunt agregate.

Metodele bazate pe chestionare posedă un șir de dificultăți în aplicare, precum: pentru a răspunde unui chestionar mai detaliat este necesar de ceva timp și răbdare;

dezacordul respondenților cu alternativă expusă spre alegere din chestionar; pentru anumite caracteristici ale bunului imobil valorile așteptate pot avea o credibilitate redusă. În mare parte, această formă de evaluare depinde și de situația financiară a respondenților, precum și de faptul dacă întrebarea este pusă ca: 1) o dorință de a accepta; sau 2) o dorință de a plăti. Dorința de a accepta are o probabilitate de rating mai mare, datorită efectului de renunțare, care este estimat mai înalt decât efectul unui câștig.

Un alt grup de metode recomandate pentru evaluarea patrimoniului cultural cuprinde modalitățile de transformare a indicatorilor economici (costuri, beneficii) în valoare. Ne referim la metodele: cost-beneficiu, costul de transport, metoda valorii monetare [18]. Al treilea grup de metode se axează pe analiza pieței imobiliare, inclusiv a construcțiilor noi. Ne referim la metodele: prețuri hedonice; valorii de înlocuire; valorii de reconstituire (producția repetată).

Metodele incluse în aceste grupuri de asemenea posedă un șir de dificultăți în aplicare, precum imposibilitatea aplicării metodelor din al doilea grup în caz că clădirea nu generează venit și nu este inclusă în circuitul economic (inclusiv turistic); imposibilitatea aplicării metodelor din al treilea grup în cazul lipsei pieței imobiliare sau existența unei piețe rudimentare, nedezvoltate.

Prin urmare, în funcție de situația concretă, evaluatorilor practicieni li se recomandă [19-21] estimarea valorii culturale, arhitecturale prin metoda analizei comparative a vânzărilor, prin metoda datelor secundare (pentru zone compacte) și prin metodele practice în evaluarea obiectelor de proprietate intelectuală: metoda excedentului de profit, metoda eliberării de royalty sau metoda expert.

3. Particularități a valorii economice pentru unele categorii de bunuri imobile

Cercetările anterioare ale autorilor au demonstrat necesitatea reexaminării clădirilor din Registrul monumentelor protejate de stat și clasificării clădirilor pornind de la starea fizică a bunurilor imobile aflate în proprietate privată în vederea: 1) excluderii din Registrul monumentelor istorice (sau includerea parafei „lipsă”) în cazul în care construcția a fost demolată, iar pe acel teren s-a construit o nouă clădire; 2) identificarea situațiilor, pentru care se admite construcția noilor clădiri cu condiția păstrării sau restaurării fațadei autentice a clădirii vechi – în caz că clădirea este ruinată și există doar unele elemente a acesteia; 3) identificarea situațiilor, pentru care se permite doar reconstrucția clădirii – fără modificarea tehnico-arhitecturală; 4) identificarea clădirilor, pentru care se permite reconstrucția / reabilitarea cu modificarea parțială a unor indicatori tehnico-arhitecturali.

De asemenea, autorii au propus modalitatea de evaluare a patrimoniului construit care se află în stare funcțională [16, pp. 75-85]. Însă, în această categorie de clădiri putem identifica construcții a căror utilizare este inefficientă din punct de vedere economic. Ne referim la clădirile ce nu dispun de valoare arhitecturală, ce au fost construite din lut sau pământ, unde lipsește fundația, iar reabilitarea funcțională a acestora este imposibilă sau problematică în condițiile cerințelor curente.

Pentru astfel de clădiri (proprietate privată, fără valoare arhitecturală, imposibilitatea modernizării funcționale) expresia monetară a VCA este determinată doar de amplasare, iar VE adesea este negativă. Drept urmare, pentru astfel de bunuri imobile valoarea de piață este determinată preponderent de valoarea terenului.

Spre exemplu, valoarea de reconstituire a „apartamentului la sol” cu suprafața de 35,9 m² (parte din clădirea considerată monument de importanță locală construită în anul

1918 cu suprafața totală pe perimetrul interior de 289 m²) cu o cameră, bucatărie, nod sanitar și antreu constituie 24.000 euro. Deprecierea fizică determinată: prin metoda expert constituie 35%; prin metoda normativă în baza vârstei cronologice – 57%.

Deprecierea funcțională a fost determinată prin capitalizarea pierderilor din chirie. Au fost analizate ofertele de chirie a apartamentelor analogice amplasate în Centrul istoric în clădiri vechi (sf. sec. XIX - încep. sec. XX) și clădiri noi (sec. XXI). În urma calculelor deprecierea funcțională constituie cca 16400 euro sau 68,5% din valoarea de reconstituire a obiectului evaluării. Prin urmare, valoarea economică a construcției (apartamentului) considerând uzura fizică și deprecierea funcțională este negativă. Însă, analiza pieței indică că apartamentele amplasate în clădirile vechi din Centrul istoric sunt oferite pe piață cu 673 euro/m² – 1100 euro/ m² în funcție de starea fizică a clădirii și tipul reparației interioare a apartamentului.

A fost realizată o analiză comparativă a chiriei pentru apartamentele cu o odaie din clădirile noi amplasate în Centrul istoric și la periferia acestuia în sectorul administrativ Centru. S-a constatat o diferență lunară în medie de cca 240 euro. Astfel influența amplasării determinată prin metoda capitalizării surplusului de venit datorat amplasării în Centrul istoric a obiectului evaluării constituie cca. 26400 euro. Valoarea dreptului deplin asupra terenului (doar a cotei ce revine obiectului evaluării) estimată prin analiza comparației directe constituie 33500 euro.

Astfel, în termenii indicați în figura 2: $V_t = 33500$ euro, $VE = - 800$ euro, $VCA = 26400$ euro. Prin urmare, valoarea bunului imobil cu dreptul de proprietate privată (teren cu construcție) constituie 59100 euro, iar în caz că terenul aparține municipalității valoarea construcției aflate în proprietate privată constituie maxim 25600 euro. În cazul examinat, terenul valorează cu 30% mai mult decât construcția considerată monument național, iar valoarea dreptului deplin asupra bunului imobil structural este formată din 57% valoarea terenului și 43% valoarea construcției.

4. Discuții și limitări

Evaluarea bunurilor imobile aflate în proprietate privată incluse în Registrul monumentelor ocrotite de stat este o provocare serioasă pentru evaluatorii practicieni din Republica Moldova. În Centrul istoric a orașului Chișinău există multe bunuri imobile asupra cărora dreptul de proprietate este diferențiat pe componentele fizice. Ca regulă, dreptul asupra terenului aparține administrației publice locale sau centrale, iar dreptul asupra construcției aparține unei sau câtorva persoane fizice (sau juridice). În această situație valoarea dreptului privat asupra bunului considerat patrimoniu național nu va cuprinde valoarea lotului de teren aferent.

În cazul legiferării drepturilor parțiale asupra terenului aferent, valoarea acestor drepturi urmează a fi estimată separat.

În cazul evaluării bunului imobil (sau a încăperilor izolate) cu mai multe construcții aflate în proprietate privată, urmează a fi considerat dreptul deplin asupra construcției (încăperilor izolate) și doar dreptul fracționat, de folosință, asupra terenului, care se află în folosința comună a vecinilor.

O atenție deosebită urmează de atras modalității de aplicare a metodologiei de evaluare. Unii evaluatori practicieni nu aplică abordarea prin cost în cadrul evaluării bunurilor imobile cu o vârstă avansată argumentând prin faptul că vârsta cronologică a depășit durata de viață normativă respectiv metoda cheltuielilor nu oferă o indicație corectă

asupra valorii. Se invocă faptul că rezultatele căpătate prin diferite abordări nu se încadrează în intervalul de toleranță acceptabil și este suficientă aplicarea abordării prin piață. În prezentul studiu am demonstrat posibilitatea utilizării abordării prin cost, necesitatea și modalitatea considerării particularităților bunului imobil în procesul evaluării.

Aplicarea corectă a abordării prin cost este necesară în diverse situații practice, ea devine primordială în cazul apariției litigiilor judiciare (spre exemplu încălcarea normativelor de construcții pe terenurile vecine cu impact asupra obiectului evaluării), dar și în cazul evaluării bunurilor imobile cu drept de proprietate diferențiat pe componentele fizice.

Merită de atras atenție asupra faptului că clădirile de patrimoniu amplasate în Centrul istoric al orașului Chișinău nu posedă depreciere economică dar posedă valoare culturală condiționată primordial de amplasarea acestora.

5. Concluzii

Anterior înregistrării clădirilor în calitate de bun de patrimoniu național, valoarea acestora se diminuează preponderent sub influența factorilor fizici (uzura fizică) și modificării preferințelor consumatorilor, apariției tehnologiilor și materialelor noi (deprecierea funcțională). Apoi, în momentul includerii bunului imobil în Registrul monumentelor, valoarea economică se diminuează brusc. Această diminuare este condiționată de restricțiile cu privire la reparația, reconstrucția, restaurarea sau modernizarea clădirii. În urma lucrărilor de restaurare, reabilitare și includere în circuitul economic valoarea economică va crește. Concomitent, în momentul includerii în Registrul monumentelor, este recunoscută valoarea culturală a clădirii / construcției, care în timp doar crește.

Valoarea bunului imobil (în definiția Codului Civil al Republicii Moldova) patrimoniu național este compusă din valoarea economică, valoarea culturală / arhitecturală a clădirii și valoarea terenului.

În cazul clădirilor de patrimoniu (fără valoare arhitecturală), care nu pot fi (nu se permite din considerente tehnice) modernizate funcțional valoarea economică adesea este negativă, iar valoarea culturală este determinată doar de amplasarea bunului imobil. Valoarea terenului, pentru această categorie de bunuri imobile, prevalează asupra valorii construcției.

Conflicts of Interest: The authors declare no conflict of interest.

Referințe

1. Evaluarea proprietății istorice. Standardele Internaționale de Evaluare. Comitetul pentru Standarde Internaționale de Evaluare. Iroval, București, România, 2007, 457 p.
2. Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. Aprobate prin Hotărârea Parlamentului nr.1531-XII din 22 iunie 1993. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131512&lang=ro (accesat la 15.02.2024).
3. Registrul Monumentelor Istorice de Categorie Locală din Municipiul Chișinău. Disponibil: https://www.chisinau.md/files/anul_2014/registru_monumente/monumente_locale/Registru_Anexa_1.pdf (accesat 16.02.2024).
4. Chișinău Proiect: platformă cu Sistem Geografic de Nivel Local. Disponibil online: <https://gis-chisinauproiect.hub.arcgis.com/> (accesat la 16.02.2024).
5. Monumentele de arhitectură în Centrul Istoric al Chișinăului. Disponibil online: <http://www.monument.sit.md> (accesat 19.02.2024).

6. Codul Civil al Republicii Moldova nr.1107 din 06.06.2002. În: Monitorul Oficial nr. 66-75 art. 132, 2019.
7. Codul urbanismului și construcțiilor nr. 434 din 28.12.2023. În: Monitorul Oficial nr. 41-44 art. 61, 2023.
8. Efremov, D. Ghid pentru intervenții asupra clădirilor istorice din Chișinău. Chișinău, Urban Lab, 2021. Disponibil online: https://mc.gov.md/sites/default/files/ghid_chisinau_15.12_web.pdf (accesat la 19.02.2024).
9. Regulamentului privind conținutul și metodologia de elaborare a planului de referință istorico-arhitectural și proiectului zonelor de protecție a localităților istorice. Aprobata prin ordinul Ministerului Culturii nr. 217 din 26.10.2022. În: Monitorul Oficial Nr. 431-434 art. 1455, 2022. Disponibil online: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=134749&lang=ro (accesat la 22.02.2024).
10. Appraisal Institute. The appraisal of real estate. Russian Society of Appraisers, Moscova, Federația Rusă, 2007, 944 p.
11. International Valuation Standards (IVS). Disponibil online: <https://www.ivsc.org/new-edition-of-the-international-valuation-standards-ivs-published/> (accesat 22.02.2024).
12. TEGOVA. European Valuation Standards 'EVS 2020'. Disponibil online: <https://tegoval.org/translations-evs-2020> (accesat la 22.02.2024).
13. ANEVAR. Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2022. Disponibil online: <https://www.anevar.ro/p/despre-anevar/standarde-de-evaluare> (accesat la 22.02.2024).
14. RICS. Valuation Standards. Disponibil online: <https://www.rics.org/profession-standards/rics-standards-and-guidance/sector-standards/valuation-standards> (accesat la 22.02.2024).
15. Hotărârea Guvernului 958 din 04.08.2003 despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile. În: Monitorul Oficial Nr. 177, 2003, art. 1006. Disponibil: https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=28063&lang=ro (accesat la 24.02.2024).
16. Albu, S.; Ursu, V.; Croitoru, G.; Albu, I.; Leșan, A.; Marian, M.L.; Bejenaru, M.; Bostan, I.; Jitari, L. Patrimoniul construit: aspecte tehnice, economice și juridice: Probleme și propuneri. Ed-Color, Chișinău, Republica Moldova, 2023, pp. 75-85.
17. Iacob, M.; Alexandru, F.; Kagitci, M.; Crețan, G.C.; Iorgulescu, F. Evaluarea patrimoniului cultural: o restaurare a câtorva concepte critice aferente. *Economie teoretică și aplicată* 2012, 12(577), pp. 57-67. Disponibil online: https://store.ectap.ro/articole/807_ro.pdf (accesat la 24.02.2024).
18. Iorgulescu, F.; Alexandru, F.; Crețan, G.C.; Kagitci, M.; Iacob, M. Abordări privind evaluarea și valorificarea patrimoniului cultural. *Economie teoretică și aplicată* 2011, 12(565), p. 13-31. Disponibil online: https://store.ectap.ro/articole/666_ro.pdf (accesat la 24.02.2024).
19. Methodological recommendations for the appraisal of real estate objects classified in the prescribed manner as objects of cultural heritage, Approved for use by the Council for Appraisal Activities 23.06.2015. Disponibil online: <http://www.ocenchik.ru/docsg/2266-rekomendaciocenke-nedvizhimosti-kulturnogonaslediya.html> (accesat la 15.02.2024) [in Russian].
20. Kasyanenko, T.G.; Krasnova, A.D. Historical and cultural value and prestige of monumental buildings: comparison of concepts and methods of valuation. *Economic growth in conditions of globalization: competitiveness, innovation, sustainability*, pp. 197-203.
21. Seryakova, V.A.; Fedulov, A.A. Assessment of objects of cultural heritage. *Property relations in the Russian Federation* 2016, 2(173), pp. 52-63.

Citation: Albu, S.; Albu, I. Peculiarities of the value of built heritage in the city of Chisinau. *Journal of Social Sciences* 2024, 7 (1), pp. 6-16. [https://doi.org/10.52326/jss.utm.2024.7\(1\).01](https://doi.org/10.52326/jss.utm.2024.7(1).01).

Publisher's Note: JSS stays neutral with regard to jurisdictional claims in published maps and institutional affiliations.



Copyright: © 2024 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

Submission of manuscripts:

jes@meridian.utm.md