

PROBLEMELE EVALUĂRII BUNURILOR IMOBILE DIN CENTRUL ISTORIC AL ORAȘULUI CHIȘINĂU

Autor: Adrian BURDUH
Conducător științific: conf. univ., dr. Tatiana SANDUȚA

Universitatea Tehnică a Moldovei

***Abstract:** Prezentul articol reprezintă o încercare de identificare a problemelor și particularităților evaluării bunurilor imobile cu statut de monument din Centrul Istoric al orașului Chișinău.*

***Cuvinte cheie:** cadrul legislativ, clasificarea, factorii de influență, particularitățile evaluării, Centrul Istoric, monumente de arhitectură.*

1. Introducere

Patrimoniul arhitectural constituie unul dintre cele mai importante componente ale moștenirii culturale naționale și universale. Elementele de arhitectură sunt cele mai reprezentative părți ale orașului istoric.

Scopul evaluării patrimoniului arhitectural este valorificarea sa, adăugarea unei valori noi celei existente. Evaluarea reprezintă un pas crucial în gestionarea patrimoniului arhitectural.

Evaluarea patrimoniului cultural se confruntă cu multe probleme complexe, atât de natură economică, cât și de natură socio-culturală.

În prezent accentul nu se pune atât de mult pe evidențierea importanței siturilor de patrimoniu, dar mai mult pe administrarea acestor site-uri. Din punct de vedere economic, am putea defini managementul patrimoniului arhitectural ca identificarea celei mai eficiente utilizări.

2. Prezentare generală a Centrului Istoric

Orașul Chișinău concentrează cea mai mare colecție a obiectelor de arhitectură din Republica Moldova. În intravilanul urbanist sunt amplasate 977 monumente istorice care sunt ocrotite de stat¹⁰. Dintre acestea, 236 obiecte și complexe sunt protejate ca monumente de importanță națională și 741 ca obiecte de patrimoniu local. Din numărul total de monumente istorice 857 edificii sunt amplasate în Orașul vechi denumit și Centrul Istoric Chișinău¹¹ [5].

Centrul Istoric Chișinău reprezintă un perimetru compact cu o suprafață de 120 ha și o populație de 46700 persoane (datele recensământului 2004), ce cuprinde 187 cartiere. În acest perimetru sunt 65 de străzi, cu cca 4 mii de case construite în diferite perioade, 24% sunt obiecte de patrimoniu protejate de stat. Doar 6% din totalul clădirilor sunt obiecte de patrimoniu național ocrotite de stat, iar fiecare a zecea construcție din lista obiectelor de patrimoniu național și local din Chișinău a fost distrusă în perioada 1994-2007 [5].

În Centrul Istoric sunt amplasate 19 biserici, 38 edificii administrative și școli, iar valoarea locației turistice importantă este deservită de 16 hoteluri, 70 restaurante și cafenele.

În mare parte, obiectele de patrimoniu sunt amplasate de-a lungul principalelor străzi ale capitalei, conservând fațadele unor edificii construite în diverse stiluri de arhitectură. Astfel, străzile și trama stradală au păstrat o anumită individualitate. Totodată, celelalte clădiri din zona istorică ce nu au valoare de obiect de arhitectură nu sunt întreținute pentru a evidenția piesele de patrimoniu din preajmă [5].

În lipsa unor planuri de amenajare și integrare a străzilor în ansamblul arhitectural, majoritatea cartierelor au conservat unele fațade ale clădirilor istorice, iar în interiorul cartierelor au fost amplasate construcții care, adeseori, nu armonizează cu peisajul urban. În mare parte, orașul vechi și zona istorică a Chișinăului nu are suficiente spații verzi (cu excepția Grădinii publice și Parcului Catedralei)[5].

¹⁰ Decizia nr.104/6366 din 18.08.1994 a Primăriei Chișinău, anexa 4.

¹¹ Hotărârea Consiliului de Miniștri al RSSM nr. 23 din 17 ianuarie 1986.

3. Cadrul legislativ

Actul normativ de bază care reglementează relațiile sociale din domeniul protecției patrimoniului cultural al Republicii Moldova este Legea privind ocrotirea monumentelor. Pe lângă această lege, mai există un șir de alte prevederi normative care abordează direct sau tangențial protecția monumentelor de cultură.¹²

Din lege evidențiem că *monumentele de arhitectură* sunt bunuri imobile, opere de arhitectură, sculptură sau pictură monumentală; construcții izolate sau grupate, clădiri, construcții, monumente în cimitire, tumuli, stele de piatră, fortificații, drumuri antice, poduri străvechi, apeeducte medievale, cetățui de pământ, memorialuri, ansambluri și rezervații de arhitectură urbană și rurală (orașe, centre orașenești, cartiere, piețe, străzi, cetăți, ansambluri monastice, curți boierești, parcuri, lanșafturi cu obiective de arhitectură) etc [1].

Monumentele de istorie sunt împărțite, după importanța lor, în două categorii de bază – monumente de valoare națională și monumente de valoare locală, ele fiind amplasate într-un anumit spațiu istoric, izolat sau în grup. Fondul construit reprezintă elementul esențial al patrimoniului arhitectural. Totodată, bunul cultural, inclusiv monumentul istoric, este protejat de lege împreună cu terenul adiacent acestuia, pe suprafața cărora este limitată orice activitate care contravine destinației lor speciale [2].

Un alt aspect privind protecția patrimoniului cultural al Republicii Moldova este înregistrarea și catalogarea obiectelor și siturilor istorice. Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat a fost aprobat de Parlamentul Republicii Moldova în anul 1993, însă a fost publicat în Monitorul Oficial abia în luna februarie 2010 [4].

Legea privind ocrotirea monumentelor în scopul preîntâmpinării actelor distructive obligă proprietarii monumentelor să le asigure, dar nu putem aduce aici vreun exemplu concludent în acest sens.

4. Clasificarea și factorii de influență asupra valorii patrimoniului arhitectural

Clădirile monumente istorice sunt în mare parte individuale, dar există anumite criterii pentru o asociere condițională în anumite grupuri.

Vom clasifica toate proprietățile imobiliare istorice conform divizării lor funcționale în șase grupe:

1. Obiecte, pe deplin orientate în scopuri comerciale (locuințe, sedii de bănci, oficii, case de odihnă, hoteluri, încăperi comerciale ș.a.);
2. Obiecte, parțial orientate în scopuri comerciale;
3. Obiecte de uz non-comercial;
4. Obiecte destinate pentru reprezentanțe diplomatice, consulare, religioase ș.a.
5. Obiecte, orientate spre obiective guvernamentale (amplasarea Guvernului, structurilor de forță, organelor fiscale ș.a.);
6. Obiecte distruse sau avariate, reconstrucția cărora la momentul actual nu este posibilă sau este nepractică.

Pentru evaluarea bunurilor imobiliare istorice în plus față de factorii economici și politici, factorilor de piață, amplasare și caracteristicile fizice este necesar să fie considerați și factorii care determină valoarea istorică și culturală a bunului imobil supus evaluării.

Factorii care determină valoarea istorică și culturală a bunului imobil pot fi combinate în cinci grupuri generale:

- data dării în exploatare;
- soluția autorului;
- realizarea structurală;
- impactul factorilor externi;
- amplasarea.

Proprietățile imobiliare istorice sunt supuse anumitor servituți, care afectează valoarea lor:

- deținătorii monumentelor cu orice titlu juridic sunt obligați să ia măsuri ce asigură protecția și paza monumentelor prin punerea în adăpost și supravegherea lor;
- proprietarii sunt obligați să coordoneze cu organele de stat abilitate întrebările privind schimbarea destinației monumentelor;
- proprietarii sunt răspunzători pentru amenajarea terenului adiacent monumentului istoric;
- este interzisă folosirea monumentului pentru construcții noi;
- proprietarul trebuie să asigure monumentul istoric și cultural în mod obligatoriu;

¹² Legea cu privire la proprietate; Legea privind principiile urbanismului și amenajării teritoriului; Legea privind expertiza ecologică și evaluarea impactului asupra mediului înconjurător; Legea privind fondul ariilor naturale protejate de stat; Legea despre cultură; Legea turismului; Legea muzeelor; Codul fiscal; Codul penal; Codul vamal; Codul contravențional; Codul funciar; Codul silvic; Codul subsolului, etc.

- proprietarul trebuie să anunțe cât mai curând organele de stat cu privire la orice prejudiciu sau daună adusă monumentului și să ia măsuri imediate pentru a preveni deteriorarea monumentului în continuare s.a.

La evaluarea valorii servituților pentru imobilele istorice apar dificultăți în determinarea factorilor ce influențează majorarea sau reducerea valorii. Prin urmare, problema principală de reducere sau majorare a valorii imobilelor istorice este legată cu determinarea diferenței între două valori opuse:

$$\Delta = \text{Valoarea prestigiului} - \text{Valoarea servituții} \quad (1)$$

Cea mai simplă cale de a determina Δ este analiza comparației pare a vânzărilor în condițiile unei piețe dezvoltate, lucru care nu este posibil în Republica Moldova.

Un impact mare are factorul prestigiului, care trebuie luat în considerare în funcție de amplasare.

Amplasarea afectează valoarea imobilului istoric, principalul factor determinant al valorii fiind venitul întreprinzătorului sau prezenta uzurii exterioare a clădirilor analogice fără statut de monument. Ajustarea valorii obiectului poate fi efectuată prin introducerea coeficienților de majorare sau micșorare a costului de reconstrucție sau reconstituire a obiectului evaluat.

Tabelul 1 Factorii de influență

Factorii de influență	Impactul asupra valorii	Majorarea (+) și scăderea (-) valorii
Data dării în exploatare	- numărul obiectelor; - utilizarea funcțională a încăperilor; - prezența elementelor reconstruite, restaurate; - statutul monumentului	+ (-)
Soluția autorului	- statutul monumentului	+
Realizarea structurală	- unicitatea monumentului; - autenticitatea istorică; - caracterul de decor a interiorului și fațadelor; - structura planimetrică	+ (-)
Factori externi	- de istorie; - de cultură; - de religie, etc.	+
Servituți	- interzicerea modificării realizării planimetrice a clădirii; - nuanțarea normativă a fațadelor; - interzicerea construcției de anexe, niveluri adiționale, subsoluri; - interdicții de a schimba îmbunătățirile exterioare, etc	-
Prestigiu	- amplasarea; - gradarea socială a societății; - lichiditatea și creșterea valorii imobilelor	+
Amplasarea	- venitul întreprinzătorului; - uzura exterioară	+ -

Sursa [6].

5. Particularitățile aplicării metodelor evaluării bunurilor imobile cu statut de monument

Patrimoniul arhitectural are un caracter specific - este de obicei unic și nu poate fi înlocuit.

Metodele de evaluare reprezintă un instrument esențial pentru evaluarea patrimoniului arhitectural, comparând beneficiile economice potențiale, prejudiciile cauzate prin riscurile de mediu, precum și beneficiile unei utilizări eficiente.

Regulamentul provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile stabilește procedura de determinare a valorii bunurilor imobile, indiferent de tipul acestora și forma de proprietate asupra lor [3].

Conform Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile procedura de evaluare a bunurilor imobile se aplică tuturor bunurilor imobile, indiferent de tipul acestora și forma de proprietate asupra lor. Dar sarcina de evaluare a bunurilor imobile istorice este una complicată din motive obiective, după cum este necesar să fie considerate caracteristicile, particularitățile și specificul unor astfel de obiecte pentru o estimare mai fiabilă a valorii de piață a acestora.

Aplicând abordarea prin cost pentru evaluarea bunurilor imobile istorice este necesar să fie considerat nu numai costul de înlocuire, dar și costurile pentru elaborarea unui proiect individual de reproducere și costurile de coordonare a acestui proiect. De asemenea trebuie considerate cerințele și normele de calitate impuse de către organele de stat cu privire la reconstrucția bunurilor imobile istorice. Aplicarea abordării prin cost este limitată de schimbările în tehnologia de construcție, materialele utilizate, iar unele elemente structurale nu mai sunt reproductibile în condițiile actuale [7].

Posibilitatea aplicării abordării prin venit este condiționată de destinația sa. Este necesar să se ia în considerare că aceste imobile suportă cheltuieli operaționale suplimentare, dar pe de altă parte aceste imobile sunt de mare prestigiu, astfel încât pot crea venituri suplimentare datorită semnificației sale istorice.

Particularitățile aplicării analizei comparative a vânzărilor pentru evaluarea bunurilor imobiliare istorice sunt determinate de unicitatea lor. În prezent piața imobilelor istorice în Republica Moldova se află la etapa de formare, de aceea este dificil de găsit informații despre obiecte analogice. Valoarea de piață va depinde de numărul și calitatea obiectelor analogice și cererii pe piață la aceste obiecte.

Particularitățile evaluării bunurilor imobile istorice necesită o analiză suplimentară, deoarece aceste probleme sunt de mare importanță practică.

6. Concluzii

1. Nepublicarea timp de 17 ani a Registrului monumentelor Republicii Moldova a lipsit monumentele istorice de dreptul de a fi ocrotite de stat, deoarece punctul 1 din articolul 1 atribuie calitatea de monument doar acelor situri care sunt înscrise în Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. Prevederile punctului 2 al aceluiași articol contravin punctului 1, deoarece afirmă că **toate monumentele** situate pe teritoriul Republicii Moldova fac parte din patrimoniul ei cultural și natural și **se află sub protecția statului**. Pe de altă parte, Legea privind ocrotirea monumentelor stabilește, în p. 2 al articolului 7, dreptul administrației publice locale și centrale de a dispune de monumentele de stat, iar în p. 6 al aceluiași articol, în cazul când monumentul constituie proprietate privată, acest drept este rezervat proprietarului. În contextul eschivării de la răspundere pentru deteriorarea sau distrugerea unor bunuri culturale, în cele mai dese cazuri se făcea apel la faptul că monumentul nu este inclus în Registru sau că Registru nu a fost publicat în Monitorul Oficial și respectiv nu are valoare juridică.

2. Legislația națională este destul de sumară la capitolul protecția patrimoniului cultural, în general, și a celui arhitectural, în special.

3. Evaluarea patrimoniului arhitectural nu se poate baza pe tehnici de evaluare generale, dar trebuie să fie realizată prin metode adaptate care să abordeze specificul bunurilor istorice.

Bibliografie

1. Legea privind ocrotirea monumentelor, nr. 1530-XII, 22.06.1993.
2. Codul funciar, nr. 828-XII din 25.12.91, republicat în Monitorul Oficial, nr. 107 din 04.09.2001.
3. Hotărârea Guvernului despre aprobarea Regulamentului provizoriu privind evaluarea bunurilor imobile nr. 958 din 04.08.2003, MO art.1006 nr. 177 15.08.2003.
4. Arama C., Crețu E., Cherdivară A., Cartea neagră a patrimoniului cultural al municipiului Chișinău, Agenția de Inspectare și Restaurare a Monumentelor, Chișinău 2010.
5. Asociația "Plai Resurse", Concept privind revitalizarea integrată a Centrului Istoric al orașului Chișinău, Chișinău 2008.
6. Яскевич Е.Е, Теория и практика оценки зданий – памятников культурного наследия, Научно-практический центр профессиональной оценки.
Disponibil < <http://срса.ru/Publications/021/> >
7. Мирзоян Н.В., Проблемы оценки стоимости объектов недвижимости, относящихся к историко-культурному наследию.
Disponibil < http://c-pp.ru/r/scientific/Articles/invest_proekt/?id_4=223 >