



**Universitatea Tehnică a Moldovei**

# **EVALUAREA PROPRIETĂȚILOR ISTORICE ARHITECTURALE**

**Student:**

**Luța Veronica**

**Conducător:**

**prof. univ., dr., hab. Albu Svetlana**

**Chișinău - 2020**

## REZUMAT

Patrimoniul arhitectural al unei țări reprezintă una dintre cele mai constitutive distincții ale moștenirii culturale umane. Republica Moldova se poate mândri în acest sens cu o serie de clădiri-monumente arhitecturale de o importanță majoră. Este o țară cu un patrimoniu bogat istoric, în care s-au păstrat în forma lor inițială multe biserici, mănăstiri, precum și alte monumente istorice semnificative. Valoarea unui obiect se determină datorită anume valorii arhitectural-istorice.

Lucrarea dată este formată din 3 capitole.

**Obiectivele lucrării:** Cercetarea problematici patrimoniului arhitectural. Obiective:

1. Studiarea patrimoniului arhitectural-istoric, scoaterea în evidență a cadrului legal din RM, clasificarea monumentelor, identificarea priorităților ce țin de salvagardarea monumentelor;
2. Examinarea situației ce ține de patrimoniul cultural de pe piața internațională, identificarea impactului monumentelor istorice asupra pieței imobiliare;
3. Evaluarea unui bun imobil cu statut de monument, apreciind valoarea arhitectural-istorică a acestuia.

**Importanța:** Importanța studierii valorii arhitectural-istorice a monumentelor rezultă din activitățile practice ale tranzacțiilor de pe piață, situația actuală care se întâmplă la moment, legislația care reglementează domeniul dat. Studiarea situației de pe piața a astfel de bunuri ajută la înțelegerea valorii timpului, istoriei, personalităților, perioadei, care formează așa numitul patrimoniu cultural, al unei țări.

**Capitolul 1 ” PROPRIETĂȚILE ISTORICE”** cuprinde referințe legale privind reglementarea patrimoniului cultural al RM, instituțiile care aduc aport incontestabil domeniului dat. Sunt descrise criteriile de clasificare a monumentelor ocrotite de stat. Deasemeni sunt analizate aspectele privind conservarea patrimoniului cultural.

În **Capitolul 2 ” EVALUAREA PATRIMONIULUI ARHITECTURAL”** este analizată experiența țărilor europene și Rusiei privind patrimoniul arhitectural, cum și la ce prețuri se evaluează de către agenți unele proprietăți cu însemnătate istorică. La fel, în acest capitol, este propus un studiu a stării materialelor fațadei, păstrării în timp a elementelor stilului arhitectural gotic și propunerea metodelor de protecție a acestora.

**Capitolul 3 ”RAPORTUL DE EVALUARE”** reprezintă partea practică. Partea practică este prezentată printr-un raport de evaluare, aplicând abordările de evaluare în măsura cuvenită și aplicând metode de determinare a valorii obiectului drept monument arhitectural.

Teza de masterat se desfășoară pe 78 foi (fără anexe) și cuprinde 31 surse bibliografice, 21 figuri, 19 tabele, 5 formule matematice.

## SUMMARY

The architectural heritage of a country is one of the most constitutive distinctions of human cultural heritage. The Republic of Moldova can be proud of this in a series of buildings-architectural monuments of major importance. It is a country with a rich historical heritage, in which many churches, monasteries and other significant historical monuments have been preserved in their original form. The value of an object is determined due to its historical architectural value.

This paper consists of 3 chapters.

**The objectives:** Research on architectural heritage issues

1. Studying the architectural-historical heritage, highlighting the legal framework in the Republic of Moldova, classification of monuments, identification of priorities related to the safeguarding of monuments;
2. Examining the situation related to the cultural heritage on the international market, identifying the impact of historical monuments on the real estate market;
3. The assessment of a real estate with monument status, appreciating its architectural-historical value.

**Importance:** The importance of studying the architectural-historical value of monuments results from the practical activities of the transactions on the market, the current situation that is happening at the moment, the legislation that regulates the given field. Studying the market situation of such goods helps to understand the value of time, history, personalities, period, which forms the so-called cultural heritage of a country.

**Chapter 1** "HISTORICAL PROPERTIES" includes legal references regarding the regulation of the cultural heritage of the Republic of Moldova, the institutions that make an indisputable contribution to this field. The criteria for classifying state-protected monuments are described. The aspects regarding the conservation of the cultural heritage are also analyzed.

**Chapter 2** "ASSESSMENT OF ARCHITECTURAL HERITAGE" is analyzed the experience of European countries and Russia on architectural heritage, how and at what prices are evaluated by agents some properties of historical significance. Also, in this chapter, it is proposed a study of the condition of the facade materials, the preservation in time of the elements of the Gothic architectural style and the proposal of their protection methods.

**Chapter 3** represents the practical part. The practical part is presented through an evaluation report, applying the evaluation approaches to the appropriate extent and applying methods for determining the value of the object as an architectural monument.

The master's thesis is developed on 78 sheets and includes 31 bibliographic sources, 21 figures, 19 tables, 5 mathematical formulas.

# CUPRINS

|   |                              |
|---|------------------------------|
| <b>INTRODUCERE</b> .....  | 5                            |
| <b>1. PROPRIETĂȚILE ISTORICE</b> .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 1.1 Definiții. Cadrul legislativ.....   | Error! Bookmark not defined. |
| 1.2 Clasificarea monumentelor istorice .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 1.3 Conservarea monumentelor istorice.....  | Error! Bookmark not defined. |
| <b>2 EVALUAREA PATRIMONIULUI ARHITECTURAL</b> .....   | Error! Bookmark not defined. |
| 2.1 Experiența țărilor europene .....   | Error! Bookmark not defined. |
| 2.2 Experiența Federației Ruse .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 2.3 Studiu de caz. Păstrarea obiectului în raport cu valoarea arhitecturală .....                             | Error! Bookmark not defined. |
| <b>3. RAPORT DE EVALUARE</b> .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.1 Identificarea obiectului evaluării .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.1.1 Descrierea și amplasarea obiectului evaluării.....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.1.2 Baza normativă.....   | Error! Bookmark not defined. |
| 3.2 Analiza pieții .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.3 Procesul și metodologia evaluării.....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.3.1 Noțiuni de bază .....   | Error! Bookmark not defined. |
| 3.3.2 Metodologia evaluării.....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.3.3 Abordarea prin comparația vânzărilor .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.3.2 Abordarea pe bază de venit.....   | Error! Bookmark not defined. |
| 3.3.3 Abordarea prin costuri .....  | Error! Bookmark not defined. |
| 3.3.4 Reconcilierea rezultatelor evaluării.....   | Error! Bookmark not defined. |
| 3.4 Valoarea arhitectural-istorică a bunului imobil cu statut de monument, de pe str. 31 august 1989, 15..... | Error! Bookmark not defined. |
| <b>CONCLUZII</b> .....  | Error! Bookmark not defined. |
| <b>BIBLIOGRAFIE</b> .....   | 6                            |
| <b>ANEXE</b> .....  | 7                            |

## INTRODUCERE

Monumentele de arhitectură reprezintă însăși istoria și imaginea unei țări. Pentru a păstra ambianța stilurilor arhitecturale, elementelor reprezentative ale clădirii, acestea trebuie salvate, ceea ce au în scop toate țările cu susținerea UNESCO. Există o mulțime de probleme în domeniul dat, cu care fiecare țară se confruntă, utilizând ca scut de protecție legislația atât națională cât și internațională. Cât de eficientă este?! Acest aspect se observă la nivelul fiecărei țări în parte.

Monumentele istorice reprezintă un gen distinct de bunuri imobile de patrimoniu cultural, protejate în calitate de mărturii ale istorie și culturii, de factor identitar și ambiental. Calitățile estetice, funcționale, materiale etc. ale monumentelor istorice sunt subsidiare calității de mărturii ale istoriei.

În ultimii ani patrimoniul cultural al Republicii Moldova este supus unei agresiuni fără precedent și se află în continuă degradare. Această situație a fost generată în special de nivelul de dezvoltare economică și de situația social-politică instabilă din țară. Un pericol real pentru patrimoniul arhitectural și natural din Republica Moldova îl constituie presiunea investițiilor imobiliare și a construcțiilor neautorizate ce au parvenit odată cu creșterea economică.

**Importanța:** Importanța studierii valorii arhitectural-istorice a monumentelor rezultă din activitățile practice ale tranzacțiilor de pe piață, situația actuală, legislația care reglementează domeniul dat. Studiarea situației de pe piață a astfel de bunuri ajută la înțelegerea valorii timpului, istoriei, personalităților, perioadei, care formează așa numitul patrimoniu cultural, al unei țări.

**Capitolul 1** ” PROPRIETĂȚILE ISTORICE” cuprinde referințe legale privind reglementarea patrimoniului cultural al RM, instituțiile care aduc aport incontestabil domeniului dat. Sunt descrise criteriile de clasificare a monumentelor ocrotite de stat. Deasemeni sunt analizate aspectele privind conservarea patrimoniului cultural.

În **Capitolul 2** ” EVALUAREA PATRIMONIULUI ARHITECTURAL” este analizată experiența țărilor europene și Rusiei privind patrimoniul arhitectural, cum și la ce prețuri se evaluează de către agenți unele proprietăți cu însemnătate istorică. La fel, în acest capitol, este propus un studiu a stării tehnice a materialelor fațadei, păstrării în timp a elementelor stilului arhitectural gotic și propunerea metodelor de protecție a acestora.

**Capitolul 3** ”RAPORTUL DE EVALUARE” reprezintă partea practică. Partea practică este prezentată printr-un raport de evaluare, aplicând abordările de evaluare în măsura cuvenită și aplicând metode de determinare a valorii obiectului drept monument arhitectural.

Teza de masterat se desfășoară pe 79 foi și cuprinde 31 surse bibliografice, 21 figuri, 19 tabele, 5 formule matematice.

## BIBLIOGRAFIE

1. Legea nr. 1530 din 22.06.1993 privind ocrotirea monumentelor;
2. Legea nr. 989 din 18.04.2002 cu privire la activitatea de evaluare;
3. H.G. nr. 1303 din 24.11.2004 despre aprobarea Regulamentului provizoriu cu privire la evaluarea bunurilor imobile;
4. Regulamentul privind criteriile de evaluare a patrimoniului cultural construit de categorie locală;
5. Ghid pentru intervenții asupra clădirilor istorice din Chișinău. Publicație elaborată de Urbanlab, 2019;
6. Standardele Internaționale de Evaluare. Ediția a opta 2007. GN 15
7. Registrul monumentelor al RM ocrotite de stat
8. Proiectul Hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea proiectului Legii protejării monumentelor istorice;
9. Organizația Națiunilor Unite pentru Educație, Știință și Cultură, (engleză: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization);
10. Îndrumar pentru regulamentul local de urbanism al zonei istorice Sibiu, 2003;
11. "Patrimoniul cultural al Republicii Moldova de la realitate la necesitate". Chișinău, 2011 [pag. 16-22]
12. "Стоимостная оценка зданий-памятников как недвижимых объектов культурного наследия" Монография. Т.Г. Касьяненко, А.Д. Краснова, 2018. Poate fi accesată pe <http://prospekt.org/> ;
13. Articol științific: "СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ СОХРАНЕНИЯ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ" Герцберг Л.Я. Poate fi accesată pe <https://cyberleninka.ru/article/n/sotsialno-ekonomicheskie-aspekty-sohraneniya-istoriko-kulturnogo-naslediya> ;
14. Articol științific: "Muzeificarea monumentelor în Moldova: realități și necesități". Dr. Elena Ploșnița. Poate fi accesat pe <http://rcchd.icomos.org.ge/?l=E&m=4-4&JID=3&AID=29&I2> ;
15. Articol științific: "The market value of cultural heritage in urban areas: an application of spatial hedonic pricing", 04 iulie 2013. Poate fi accesat pe <https://link.springer.com/article/10.1007/s10109-013-0188-1>
16. Monumente din RM: <http://moldovenii.md/md/section/360> ;

17. Conservarea monumentelor: <https://www.researchgate.net/publication/283672327>  
[Conservarea si restaurarea monumentelor istorice unele obiective si principii probleme ingineresti la monumente](#) ;
18. Restaurare în RM: <http://https://newsmaker.md/ro/intre-reconstructie-si-restaurare-ce-a-invatat-un-lector-moldovean-de-la-mesterii-italieni/> ;
19. Clădiri istorice spre vânzare: <https://www.loveproperty.com/gallerylist/76137/abandoned-buildings-for-sale-that-you-can-actually-buy> ;
20. Imobile istorice din or. Moscova: <http://www.kvartirimoskva.ru/kakie-byvayut-kvartiry-v-moskve-i-podmoskove-odnokomnatnye-i-mnogokomnatnye-kvartiry-taunkhausy-kott-edzhi-dom/istoricheskaya-nedvizhimost-v-moskve.html> ;
21. [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_37318/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) ;
22. Portalul de anunțuri : <https://999.md/ro/> ;
23. Harta monumentelor din centrul istoric al or. Chișinău : <http://www.monument.sit.md/> ;
24. Fondul de date geospațiale: <https://geoportal.md/> ;
25. Impactul patrimoniului cultural asupra pieței imobiliare [https://www.ehhf.eu/sites/default/files/REVEAL\\_Real%20estate\\_Ex.Sum\\_..pdf](https://www.ehhf.eu/sites/default/files/REVEAL_Real%20estate_Ex.Sum_..pdf) ;
26. Tranzacțiile efectuate asupra monumentelor istorice: <https://cpi.imobiliare.ro/piata-imobiliara/monumentele-istorice-si-oportunitatile-pentru-agenti> ;
27. Tranzacție asupra unui obiect de patrimoniu: <https://agora.md/stiri/56675/rise-moldova-statul-a-vandut-fosta-cantina-a-guvernului--o-parte-din-casa-presei-si-un-monument-istoric-la-preturi-mai-mici-decat-cele-de-pe-piata> ;
28. Granturi oferite de către ambasada USA: <https://md.usembassy.gov/education-culture/local-programs/culture-programs/ambassadors-fund-cultural-preservation/> ;
29. Developmentul asupra obiectelor culturale:  
[https://studme.org/64320/ekonomika/suschnost\\_printsipy\\_developmenta\\_obektov\\_nedvizhimos\\_ti\\_kulturnogo\\_naslediya](https://studme.org/64320/ekonomika/suschnost_printsipy_developmenta_obektov_nedvizhimos_ti_kulturnogo_naslediya) ;
30. Privatizarea monumentelor în Rusia: <https://wiseeconomist.ru/poleznoe/3179-privatizaciya-pamyatnikov-istorii-kultury> ;
31. Arenda monumentelor în Rusia: <http://auiipik.ru/activity/programma-arendy-okn-za-1-rubl/> .