

# VALOAREA BUNURILOR IMOBILE ISTORICE DIN MUNICIPIUL CHIȘINĂU VIS-A-VIS DE BUNURILE IMOBILE FĂRĂ VALOARE ISTORICĂ

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

[svetlana.albu@emi.utm.md](mailto:svetlana.albu@emi.utm.md)

Anna LEȘAN, ORCID ID: 0000-0003-3284-0525

[anna.lesan@emi.utm.md](mailto:anna.lesan@emi.utm.md)

Liliana JITARI, ORCID ID: 0000-0002-5236-6587

[liliana.jitari@emi.utm.md](mailto:liliana.jitari@emi.utm.md)

Irina BULAT, ORCID ID: 0000-0001-9967-3819

[irina.bulat@emi.utm.md](mailto:irina.bulat@emi.utm.md)

***Abstract:** This paper presents the results of the research on the influence of the inclusion of a building in the category of heritage buildings on its economic value. For this purpose the authors have developed and analysed a database of real estate exposed for sale in the period 2019-2022. A classification of built monuments according to their physical condition was proposed and the difference in value between the economic value of monuments and real estate that is not considered a cultural/historical monument was calculated.*

***Keywords:** real estate market, market value, value of built heritage.*

## **Introducere**

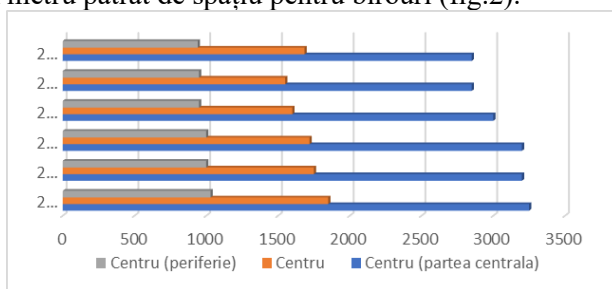
Una dintre multiplele posibilități de valorificare a patrimoniului cultural/arhitectural este aceea de a-l transforma pentru utilizare în folosul comunității sau a proprietarului.

În Republica Moldova cele mai rentabile bunuri imobilele sunt cele cu destinație comercială amplasate în mediul urban, în special, în municipiul Chișinău. Acest fapt se datorează concentrației mari a populației și a agenților economici, fapt demonstrat de cererea sporită de bunuri imobile cu destinație comercială. În centrul municipiului Chișinău se regăsește centrul istoric al orașului, acesta cuprinzând cea mai mare parte a monumentelor arhitecturale/istorice din țară.

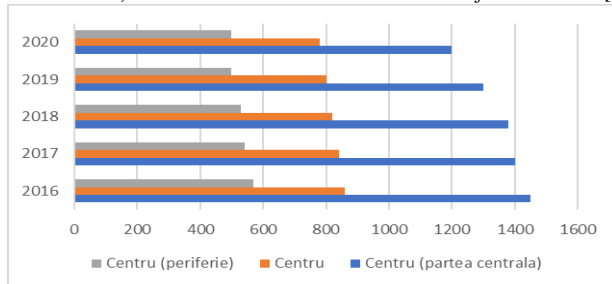
Conform anexei nr. 1 la decizia Consiliul municipal Chișinău nr.10/9 din 04.12.2014 [1], în municipiu sunt înregistrate puțin peste 450

de monumente istorice care fac parte din diferite segmente ale pieței imobiliare. Împreună cu bunurile imobile cuprinse în Registrul monumentelor de stat [2] în mun. Chișinău constatăm un număr de 821 monumente construite. Din totalitatea acestora 152 imobile (aproximativ 35% din totalul monumentelor istorice), aparțin segmentului de piață comercial. Din cadrul monumentelor istorice cu destinație comercială ale municipiului Chișinău fac parte: 18 case de raport cu unități comerciale; 102 case de raport; 2 complexe din două unități comerciale; 22 conace urbane sau unități industriale comerciale; 4 clădiri ale fostelor bănci sau imobile cu destinație comercial-hotelieră; 4 spații comerciale, ateliere sau depozite.

Aceste imobile sunt amplasate preponderent în sectorul administrativ Centru a or. Chișinău, unde prețurile depășesc valoarea de 3000 euro pentru un metru pătrat de spațiu comercial (fig.1) și 1400 euro pentru un metru pătrat de spațiu pentru birouri (fig.2).



**Figura 1.** Prețurile în medie pentru un metru pătrat spațiu comercial în sectorul administrativ Centru, or. Chișinău, în perioada 2016-2020, euro. Sursa: elaborat de autor conform datelor [3]



**Figura 2.** Prețurile în medie pentru un metru pătrat spațiu pentru birouri în sectorul administrativ Centru, or. Chișinău, în perioada 2016-2020, euro. Sursa: elaborat de autor conform datelor [3]

Valoarea acestei categorii de bunuri imobile diferă de imobilele care nu sunt considerate monumente. Autorii și-au propus a identifica influența includerii bunului imobil în categoria monumentelor construite asupra valorii economice a acestuia.

## 1. Metodologia

În scopul identificării influenței catalogării bunului imobil în calitate de monument construit (de categorie locală fie națională) a fost creată și completată baza de date a ofertelor bunurilor imobile amplasate în or. Chișinău expuse spre vânzare în perioada 2019-2022.

Baza de date a fost completată cu 470 poziții. Au fost selectate bunurile imobile cu destinație comercială amplasate în sectorul Centru în număr de 165 poziții.

Au fost identificate pozițiile din baza de date (bunurile imobile) incluse în Registrul Monumentelor Republicii Moldova Ocrotite de Stat categorie națională și locală (Chișinău) în număr de 36 poziții.

După analiza informației existente (excluderea ofertelor repetate cu modificarea prețului, oferte la care nu a putut fi identificat prețul, ofertele care cuprindeau și teren) au fost selectate 30 poziții de bunuri imobile incluse în Registrul Monumentelor (tab.1) și 115 poziții de bunuri imobile fără valoare culturală (tab.2).

**Tabelul 1.** Prețurile de ofertă în medie pe categorii

| Starea fizică               | Preț ofertă, euro/m.p |      |       |
|-----------------------------|-----------------------|------|-------|
|                             | min                   | max  | medie |
| Bună                        | 1667                  | 3370 | 2264  |
| Satisfăcătoare              | 820                   | 1477 | 1063  |
| Nesatisfăcătoare            | 367                   | 622  | 493   |
| Varianta albă / reconstruit | 1361                  | 2966 | 2320  |

În urma examinării informației cuprinse în baza de date au fost identificate 4 grupuri în funcție de tipul și starea fizică a bunului imobil:

- **bună** – clădiri (sau încăperi în clădiri) după reparație capitală (sau construite în ultimele 2 decenii). În încăperi reparație de calitate înaltă, cu materiale moderne, existența tuturor dotărilor necesare pentru satisfacerea necesităților utilizatorului.

- **satisfăcătoare** - clădiri cu vârsta efectivă mai mare de 20 ani, încăperi amplasate la demisolul clădirilor. În încăperi reparație de calitate satisfăcătoare, existența dotărilor suficiente pentru exercitarea unor activități specifice (în special amenajarea birourilor).
- **Nesatisfăcătoare** - clădiri (sau încăperi în clădiri) care necesită reparație capitală. În încăperi este necesară reparație, lipsa dotărilor suficiente pentru exercitarea unor activități specifice.
- **„varianta albă”** – clădiri / încăperi în clădiri noi sau reconstruite. Lipsesc lucrările de finisări, rețelele ingineresti sunt parțiale.

**Tabelul 2.** Prețurile de ofertă în medie pe categorii 2019-2022

| Starea fizică    | Nr. oferte | Preț ofertă, euro/m.p |      |       |
|------------------|------------|-----------------------|------|-------|
|                  |            | min                   | max  | medie |
| Variantă albă    | 25         | 815                   | 4500 | 1473  |
| Bună             | 41         | 1000                  | 3000 | 1544  |
| Satisfăcătoare   | 25         | 713                   | 1300 | 929   |
| Nesatisfăcătoare | 24         | 373                   | 700  | 543   |

S-a constatat o diferențiere considerabilă în funcție de amplasare și la imobilele monumente construite analogic situației prezentate în figurile 1 și 2. Cele mai mari prețuri sunt în Nucleul Istoric pe bd. Ștefan cel Mare și Sfânt, precum și în zonele adiacente acestuia. Spre periferia zonei administrative Centru prețurile se reduc.

În urma analizei informației cuprinse în baza de date au fost identificate limitele prețurilor în funcție categorie cu scoaterea în evidență a situației privind bunurile imobile incluse în Registrul Monumentelor (tab.1).

Autorii consideră că obiecte incluse în Registrul monumentelor expuse spre vânzare sunt insuficiente pentru a identifica influența factorului „monument istoric” asupra valorii de piață a bunului imobil.

Însă, acceptând unele supoziții (precum: presupusa uniformitate a parametrilor bunurilor imobile incluse în grupurile selectate) a putut fi identificată diferența în medie a prețurilor de ofertă pentru bunurile imobile amplasate în sectorul administrativ Centru. Astfel pentru perioada 2019-2022 (tab.3):

- Pentru bunurile imobile incluse în categoria „stare bună” diferența constituie +47%.
- Pentru bunurile imobile incluse în categoria „stare satisfăcătoare” diferența constituie +14%.
- Pentru bunurile imobile incluse în categoria „stare nesatisfăcătoare” diferența constituie -9%.
- Pentru bunurile imobile incluse în categoria „varianta albă” diferența constituie +58%.

**Tabelul 3.** Rata prețurilor de ofertă a bunurilor imobile cu valoare culturală față de bunurile imobile analogice fără valoare culturală în medie pe categorii

| Starea fizică    | Preț ofertă, euro/m.p |      |       |
|------------------|-----------------------|------|-------|
|                  | min                   | max  | medie |
| Varianta albă    | 1,67                  | 0,66 | 1,58  |
| Bună             | 1,67                  | 1,12 | 1,47  |
| Satisfăcătoare   | 1,15                  | 1,14 | 1,14  |
| Nesatisfăcătoare | 0,98                  | 0,89 | 0,91  |

## 2. Studiu de caz

Pentru verificarea concluziilor a fost efectuată analiza individuală a unui bun imobil inclus în Registrul monumentelor, inclus în categoria „*stare bună*” prin metoda „analiza comparativă a vânzărilor”.

Obiectul evaluării reprezintă un bun imobil nelocativ amplasat în mun. Chișinău, sect. Buiucani, str. Alexei Șciusev, 82 care face parte din categoria „Monument de arhitectură de însemnătate *națională*”.

Clădirea a fost construită în 1888 și aparține negustorului Hristofor Ivanovici Serbov-Sarbu. În ea a locuit academicul N.P. Frolov (1908–1987), specialist în domeniul economiei.

La parter se afla vestibulul și șase odăi. În demisol – două odăi și două magazine pentru lemne tăiate. În anexă se aflau antreul, bucătăria și o odaie mică cu spălătorie.

Este o casă construită într-un nivel, ridicată pe un plan unghiular, pe un demisol în partea curții, cu fațada principală aliniată liniei roșii a străzii. Un perete longitudinal împarte spațiul interior în două părți egale,

fiecare divizată în odăi, legate în anfiladă circulară, planimetrie evidențiată în exterior prin leșine. Fațada este asimetrică, cu unsprezece axe compoziționale, dintre care trei sunt goluri de ușă (una construită cu zidărie). Intrările sunt umbrite de copertine cu console din fontă. Ferestrele au păstrat ancadramentele cu „urechiușe” și bolțarul central, cu plita de pervaz comună; pereții au păstrat friza netedă.



**Figura 1.** Imaginea cu fațada obiectului str. A. Șciusev, 82

Sursa: [4]

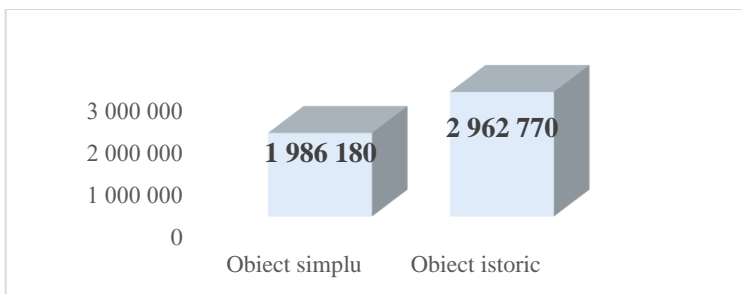


**Figura 2.** Imagini cu fațada obiectului str. A. Șciusev, 82

Sursa: elaborat de autor

În procesul evaluării au fost aplicate metodele abordării prin piață. A fost analizată piața și selectate obiecte analogice incluse în categoria monumentelor istorice amplasate în vecinătatea obiectului evaluării. La fel au fost selectate obiecte analogice amplasate în vecinătate dar care nu sunt incluse în categoria monumentelor istorice.

Valoarea bunului imobil a fost estimată în două ipostaze: (1) în calitate de bun imobil fără valoarea istorică/culturală; (2) în calitate de bun imobil monument istoric/cultural. Rezultatele sunt prezentate în fig.3.



**Figura 3.** Valorile obținute în urma calculului

Sursa: elaborat de autor

Calculul a demonstrat că valoarea bunului imobil cu valoare culturală este cu 49% mai mare față de obiecte analogice amplasate în vecinătate.

### 3. Discuții și concluzii:

În urma analizei efectuate s-a constatat o diferențiere considerabilă a valorii bunurilor imobile monumente construite în funcție de starea acestora.

Diferențele de valori pot fi **explicate** prin costurile lucrărilor de restaurare (eventual reconstrucție sau reparație) a clădirilor cu valoare istorică.

Astfel, investițiile în clădirile din categoria „*varianta albă*” se realizează la momentul evaluării, respectiv investitorul dorește să-și recupereze investiția la maxim cât mai rapid.

Investițiile în bunurile imobile din categoria „*stare bună*” deja sunt în proces de recuperare, respectiv imobilul a acumulat un grad de uzură care diminuează sporul de valoare.

Investițiile în bunurile imobile din categoria „*stare satisfăcătoare*” presupun o durată de recuperare efectivă mult mai mare față de categoria precedentă, respectiv imobilul a acumulat un nivel considerabil de depreciere a valorii care diminuează sporul condiționat de „valoarea culturală”.

În bunurile imobile incluse în categoria „*stare nesatisfăcătoare*” doar urmează a investi pentru a le asigura o utilitate conformă cerințelor moderne. Investițiile în bunurile imobile cu valoare culturală sunt cu mult

mai mari față de obiecte analogice, fapt condiționat de restricții și cerințe tehnice specifice. Respectiv, valoarea de piață a acestei categorii de bunuri imobile este mai mică față de bunurile analogice fără valoare istorică.

### **Surse bibliografice**

1. Registrul Monumentelor Istorice de Categorie Locală din Municipiul Chișinău.  
[https://www.chisinau.md/files/anul\\_2014/registru\\_monumente/monumente\\_locale/Registru\\_Anexa\\_1.pdf](https://www.chisinau.md/files/anul_2014/registru_monumente/monumente_locale/Registru_Anexa_1.pdf)
2. Registrul monumentelor Republicii Moldova ocrotite de stat. Aprobate prin Hotărârea Parlamentului nr.1531-XII din 22 iunie 1993.  
[https://www.legis.md/cautare/getResults?doc\\_id=131512&lang=ro](https://www.legis.md/cautare/getResults?doc_id=131512&lang=ro) sau [Registrul Monumentelor Republicii Moldova - 01.01.2013-13.01.2014 - date.gov.md](https://www.date.gov.md)
3. Lara. Analitica. Disponibil: <http://lara.md/blog/theme-analytics>
4. Centrul istoric al Chișinăului. Disponibil: <http://www.monument.sit.md/sciusev/82/>. (citată la 06.05.2023).
5. Imobiliare. <https://999.md/ro/category/real-estate>

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